

**Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2017
mit Ausblick auf 2018**

der

**Stadtentwicklungsgesellschaft
Coesfeld mbH**

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

Bericht über die wirtschaftliche Lage der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

A Bericht über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung

1. Allgemeines

Die Gründung der Gesellschaft erfolgte durch Gesellschaftsvertrag vom 13.11.1997, zuletzt geändert am 08.07.1998. Die Gesellschaft wurde am 18.08.1998 in das Handelsregister eingetragen.

Anzahl der Mitarbeiter:

Die Gesellschaft überträgt die Erledigung bestimmter Aufgaben (sog. einfache Geschäfte) im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der Stadt und der Gesellschaft auf die Stadt Coesfeld. Sie bedient sich im Rahmen der Geschäftsbesorgung der Stadt Coesfeld (technische und nichttechnische Geschäftsbesorgung) und der Stadtwerke Coesfeld GmbH (kaufmännische Betriebs- und Verwaltungsführung).

2. Gegenstand des Unternehmens

- Gegenstand des Unternehmens ist es, selbständig oder im Auftrag der Stadt oder im Auftrag Dritter oder gemeinsam und in Kooperation mit der Stadt und/oder Dritten,
- die Voraussetzungen für die Herstellung neuen Wohnraums und die Bereitstellung neuer Gewerbefläche einschließlich der Entwicklung und Herstellung der erforderlichen verkehrsmäßigen, sozialen, ökologischen und sonstigen Infrastruktur zu schaffen,
- vorhandene Anlagen, Flächen und Gebäude aufzubereiten und gegebenenfalls zu sanieren sowie
- die Finanzierung dafür erforderlicher Investitionen und die Abrechnung solcher Maßnahmen durchzuführen.

3. Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Die Stadt Coesfeld ist im Rahmen der geltenden Gesetze in ihrem Gebiet ausschließlich und eigenverantwortlich Träger der öffentlichen Verwaltung. Gemäß § 123 BauGB obliegt die Erschließung des Gemeindegebietes grundsätzlich der Gemeinde.

Die Stadt Coesfeld hat zur besseren Gestaltung und Durchführung der Aufgaben (die städtebaulichen Ziele der Stadt Coesfeld und die gemeindliche Bauleitplanung – entsprechend den Bedürfnissen der Einwohner nach qualitativ angemessenem und ausreichendem Wohnraum sowie der Unternehmen nach ausreichenden und qualitativ den jeweiligen Bedürfnissen entsprechenden Gewerbegebietsflächen – umzusetzen) die „Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH“ gegründet. Die Stadt Coesfeld bedient sich bei Erfüllung der kommunalen Aufgabe „Herstellung von Infrastruktureinrichtungen“ dieser Gesellschaft.

B Bisherige Geschäftsentwicklung

1. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2017

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresfehlbetrag von T€ 192 erzielt (Plan Jahresüberschuss: T€ 61). Die Abweichung ergibt sich insbesondere durch geringere Verkäufe von Gewerbeflächen im IPNW als auch der verschobenen Abrechnung der Kostenerstattungsverträge „Marienburg“ und „Hengtesportplatz“. Auch konnten noch keine Konzessionseinnahmen aus dem Sandabgrabungsvertrag mit einem Unternehmer erzielt werden.

Die Umsatzerlöse beliefen sich somit nur auf T€ 55 (Plan T€ 1.013). Das Rohergebnis sank demzufolge von geplanten T€ 276 auf T€ 36. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen für 2017 T€ 164 (Plan T€ 125). Die übrigen Aufwendungen entsprechen in etwa dem erwarteten Betrag. Für die Position „Sonstige Steuern“ ergibt sich statt eines Sollbetrages von T€ 13 eine Überzahlung von T€ 16 aufgrund Erstattungen für Vorjahre (Fortschreibung des Einheitswertes für die IPNW Flächen).

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 13 auf T€ 6.694 erhöht. Auf der Aktiva hat sich die Position Vorratsgrundstücke um T€ 480 auf T€ 5.552 erhöht. Die Veränderungen betreffen insbesondere die Fertigstellung der Erschließungsanlagen im Baugebiet „Marienburg“ und Ergänzungen der öffentlichen Infrastruktur im IPNW. Das übrige Umlaufvermögen einschließlich Abgrenzungsposten hat sich dagegen um rd. T€ 432 auf T€ 1.142 vermindert. Zum Umlaufvermögen zählen aufgrund der Kündigung der Gesellschaftsanteile auch die Beteiligungen an den IPNW Business Park Gesellschaften.

Auf der Passiva hat sich aufgrund des Jahresfehlbetrages von T€ 192 das Eigenkapital auf T€ 205 vermindert. Die Position Erhaltene Anzahlungen erhöhte sich aufgrund von Kostenerstattungsbeträgen von T€ 218 im Baugebiet „Hengtesportplatz“ und der Aufzinsung der Anzahlungen für die IPNW Flächen auf T€ 2.781. Die übrigen Verbindlichkeiten veränderten sich nur unwesentlich.

Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über Liquide Mittel von T€ 1.011 (T€ 1.239). Die anstehenden Zahlungen auf Verbindlichkeiten und anfallende Aufwendungen waren durch vorhandene Mittel und den vollständigen Eingang der Forderungen und veranlagter Verkaufserlöse ganzjährig gesichert.

2. Industriepark Nord.Westfalen (bisher: Gewerbepark Flamschen)

Mit Datum vom 31.03.2009 haben die Stadt Coesfeld, die Fa. Krampe Immobiliengesellschaft Flamschen GmbH und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben einen Vertrag über die Erschließung des Bebauungsplanes 120/1 im Bereich der Freiherr-vom-Stein-Kaserne geschlossen. Mit Datum vom 26.03.2010 hat die Stadtentwicklungsgesellschaft mit der Stadt Coesfeld einen Erschließungsvertrag über die Durchführung der Erschließung des „Gewerbeparks Flamschen“ (jetzt Industriepark Nord.Westfalen) abgeschlossen. Der Vertrag enthält die notwendigen wirtschaftlichen Regelungen, die es der Stadtentwicklungsgesellschaft ermöglichen, die Gesamtmaßnahme einschließlich des Erwerbs des Grundstücks von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben durchzuführen. Dieser Kaufvertrag wurde am 29.03.2010 geschlossen. Die Fa. Krampe hat der Übertragung der bestehenden Verpflichtungen von Stadt und Bundesanstalt auf die Gesellschaft zugestimmt.

Die Stadt Coesfeld erhält für diese Maßnahme Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau West. Sie leitet diese Mittel an die Stadtentwicklungsgesellschaft weiter. Die Stadt hat der Stadtentwicklungsgesellschaft für diese Maßnahme darüber hinaus eine Darlehensgewährung von bis zu T€ 4.309 und eine Bürgschaftsübernahme für den Kaufpreis in Höhe von T€ 825 vertraglich zugesagt.

Folgende Darlehen wurden während der Projektlaufzeit abgerufen:

Datum	Darlehens- gewährung	Darlehens- betrag	Auszahlung am
	€	€	
23.04.2010	1.241.900,00	600.000,00	26.04.2010
16.12.2014	2.700.000,00	2.700.000,00	17.12.2014
23.12.2015	200.000,00	200.000,00	23.12.2015

Mit den Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen wurde 2010 begonnen. Der erste Abschnitt wurde 2011 fertig gestellt. Die Abbrucharbeiten im zweiten Abschnitt wurden Mitte 2012 abgeschlossen.

Die Arbeiten an der „Grünen Mitte“ wurden mittlerweile ebenfalls abgeschlossen, es läuft die Anwachspflege.

Um die Flächen der ehemaligen Schießanlage einer industriellen Nutzung zuzuführen, ist am 08.10./25.10.2012 eine Dienstleistungskonzession vergeben worden. Vertragspartner ist die Firma BLR Bauunternehmung GmbH, Münster. Der Vertrag vom 08.10./25.10.2012 regelt u.a. Folgendes:

- Abbau von Bau- und Füllsanden
- Abbruch der Gebäude und Anlagen
- die Beseitigung der Altlasten
- die Aufbereitung der Industrieflächen
- die Rekultivierung der Böschungen
- die Errichtung des Lärmschutzwalles
- Überlassung einer Teilfläche für den Betrieb einer Boden- und Bauschuttrecyclinganlage.

Auf dem Gelände der Schießanlage befinden sich abbauwürdige Sande. Durch den Abbau und die Errichtung des Lärmschutzwalles können die Kosten für Abbruch und Entsorgung ganz kompensiert werden. Es kann voraussichtlich ein erheblicher Erlös erzielt werden.

Im Jahre 2017 wurde unbebaute Gewerbefläche von insgesamt 2.353 m² veräußert und ein Erlös von T€ 47 erzielt. Der Käufer hat ferner die Option auf eine Erweiterungsfläche von ca. 2.000 m².

Die nachfolgenden Investitionskosten werden in den nächsten Jahren zur Fertigstellung der öffentlichen Anlagen im IPNW noch anfallen:

• Pflegearbeiten Grüne Mitte (2018)	T€ 28
• Fertigstellungspflege Straßengrün (2018)	T€ 11
• Restarbeiten Wallhecke (2018)	T€ 12
• Schautafeln (2018)	T€ 10
• Ausbau Reisstraße einschl. Entwässerung (120/4, später)	T€ 473
• Zisterne 120/4 und 120/5 (2018 und später)	T€ 180

3. **Beteiligung an einer Vermietungsgesellschaft im Industriepark Nord.Westfalen**

Die Stadtentwicklungsgesellschaft hat sich an einer Betreibergesellschaft, der Firma **IPNW Business Park GmbH & Co. KG** und der Firma **IPNW Business Park Verwaltungs GmbH** beteiligt. Die Beteiligungen wurden auf 35 % der Gesellschaftsanteile (= 52.500,00 €) festgelegt. Das Stammkapital der Gesellschaften beläuft sich auf insgesamt 150.000,00 €.

Gegenstand des Unternehmens ist die Anmietung und Vermietung von gewerblichen Immobilien zur weiteren Entwicklung des Industrieparks Nord.Westfalen. In 2017 konnte bei der Hallenfläche ein Vermarktungsstand von 98 %, bei der Bürofläche eine Vermietung von 97% erreicht werden.

Die Gesellschaftsanteile sind zum 31.12.2018 gekündigt. Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 21.12.2017 (Gesellschafterversammlung vom 23.03.2018) der Kündigung zugestimmt; ferner liegt die Zustimmung der Aufsichtsbehörde der Stadt Coesfeld vor; damit sind die kommunalrechtlichen Voraussetzungen zur Beendigung der Beteiligung der SEG an den IPNW Gesellschaften erfüllt. Die Kündigung wurde den Gesellschaften am 24.04.2018 mitgeteilt. Bei den Beteiligungen handelte sich von Beginn an um strategische Beteiligungen zur Förderung der Gewerbeansiedlung verbunden mit der Schaffung von Arbeitsplätzen am Standort Coesfeld, so dass der Zweck der Zeichnung der Beteiligungen als erreicht angesehen wird.

4. **Hengtesportplatz**

Die Stadt Coesfeld ist Eigentümerin sämtlicher Grundstücke und Erschließungsflächen im Baugebiet Hengte. Es handelt sich um ein Neubaugebiet mit einer Größe von 3,61 Hektar. Die SEG übernimmt als Dienstleisterin alle anfallenden Erschließungsleistungen sowie weitere mit der Entwicklung der Bauflächen in Zusammenhang stehende Arbeiten.

Der Bebauungsplan „Wohnquartier Hengte“ Nr. 125 ist seit dem 17.07.2014 rechtskräftig. Die Stadtentwicklungsgesellschaft hat mit der Stadt Coesfeld am 26.09.2014 einen Erschließungs- und städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB abgeschlossen.

Die für das Mehrgenerationenwohnquartier vorgesehene Fläche von 3.466 m² konnte im Oktober 2017 veräußert werden. Hier wurde aus der Kostenerstattungsvereinbarung ein Erlös von T€ 218 (netto) erzielt.

Die investiven Ausgaben der SEG belaufen sich auf insgesamt ca. T€ 484 (netto). In diesem Betrag ist auch der Aufwand für die Herstellung der Grundstücksanschlusskosten und der Revisionsschächte enthalten. Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme erstattet die SEG dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld die tatsächlichen Kosten für die Grundstücksanschlüsse.

Aus der Kostenerstattungsvereinbarung, die auch die konsumtiv entstandenen Kosten abdeckt, wurde bis zum 31.12.2017 ein Erlös von T€ 1.012 (netto) erzielt.

5. Marienburg

Das Baugebiet „Marienburg“ (Teilfläche des Marienburger Friedhofes) wird durch die Gesellschaft als Baugebiet entwickelt. Zwischen der SEG und der Stadt wurde ein Erschließungsvertrag und ein Kostenerstattungsvertrag geschlossen. Die SEG wird hier im Rahmen der Dienstleistung tätig. Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt durch die Stadt Coesfeld.

Die aufgrund der Kostenerstattungsvereinbarung erzielte Einnahme der SEG beläuft sich insgesamt auf T€ 693 (netto); diesen stehen investive Ausgaben von T€ 481 gegenüber.

Der Straßenendausbau ist im letzten Quartal 2017 erfolgt. Die Bepflanzung ist ausgeschrieben und wird voraussichtlich Anfang 2018 nach der Auftragsvergabe erfolgen. Der Aufwand für die Begrünung beläuft sich auf ca. T€ 5 (netto).

C Ausblick

1. Industriepark Nord.Westfalen

Ebenfalls fortgeführt wird die Entwicklung der ehemaligen Schießanlage bis zur Realisierung der industriellen/gewerblichen Nutzung. Die baulichen Entwicklungsmaßnahmen erfolgen schrittweise, nach Freigabe der Fläche durch den Unternehmer, voraussichtlich in den Jahren 2019 bis 2029, im Bereich 120/4 voraussichtlich ab 2019. Die vermarktbare Fläche reduziert sich durch die Artenschutzmaßnahme in Bereich 120/4 voraussichtlich um 4.000 m². Der Kreis Coesfeld hat die erforderliche Abtragungsgenehmigung, welche sich aufgrund einer Veränderung im Abtragungsumfang verzögert hatte, am 24.02.2016 erteilt.

Der aus der Konzessionsvergabe zu erwartende Gewinn reduziert sich durch diese Maßnahmen geringfügig. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist dadurch aber nicht in Frage gestellt. Der zeitliche Ablauf der konzessionierten Maßnahme hat sich durch die Artenschutzmaßnahmen deutlich verzögert. Von dem Unternehmer wurden Nachforderungen geltend gemacht, die aber nach externer rechtlicher Prüfung als unbegründet zurückgewiesen werden konnten. Ein Klageverfahren über eine kleinere Teilsumme war inzwischen anhängig. Die Klage des Unternehmers ist jedoch durch Urteil des Landgerichts Münster am 18.02.2018 zunächst abgewiesen worden. Nach dem Vorsichtsprinzip werden die vertraglich vereinbarten Erlöse nur teilweise in die Vorausschau eingeplant.

Wegen der u. a. durch die Artenschutzmaßnahmen eingetretenen Verzögerungen und Änderungen in der technischen Ausführung ist mit dem Konzessionsnehmer noch eine Nachtragsvereinbarung zum Konzessionsvertrag mit neuen Fristen zu schließen.

Die Vermarktung von zwei weiteren Gewerbeflächen von jeweils ca. 35.000 m² soll in 2018 erfolgen. Ein Kaufinteressent hat seine Entscheidung für die Ansiedlung im Industriepark Nord.Westfalen getroffen; die Beurkundung des Kaufvertrages ist im Juli 2018 geplant.

Ein weiterer Kaufinteressent hat die Entscheidung ebenfalls getroffen. Der Abschluss des Kaufvertrages ist noch davon abhängig, ob dem Käufer weitere Flächen nördlich des IPNW als Option zugesichert werden können. Hier läuft zurzeit die planungsrechtliche Klärung mit der Regionalplanungsbehörde und die Verhandlung mit den Eigentümern dieser Flächen.

Aufgrund des sich immer mehr abzeichnenden Bedarfs und Ansiedlungsinteresses wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 120/5 nun aufgestellt und die bereits seit Konzepterstellung vorgesehene Erweiterung des Gewerbeparks Flamschen planungsrechtlich gesichert.

Es ist beabsichtigt, die öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen mit Ende der Planabschnitte 120/1 bis 120/3 Ende 2018 an die Stadt zu übertragen. Sofern nicht alle Gewerbegrundstücke vermarktet werden können, wird die Stadt die Restflächen 2019 bzw. 2020 gegen Geldausgleich ggf. übernehmen.

Hierzu bedarf es zu gegebener Zeit einer Regelung zwischen Stadt und SEG. Der dann als Kaufpreis zu zahlende Grundstückswert soll nach den NKF-Richtlinien ermittelt werden. Eine zwischen der Stadt Coesfeld und der SEG abgestimmte Zwischenbewertung hat folgende Werte ergeben:

	alt 1.1.2010	neu 1.1.2019
Grundstücke, die die Stadt von der BIMA kostenfrei übernimmt (Bestandteil Erschließungsvertrag Stadt / BIMA)	Unentgeltliche Übertragung	Unentgeltliche Übertragung
Grundstücke, die die Stadt von der SEG übernimmt (Bestandteil Vertrag SEG / BIMA)	1.730 T€	1.359 T€
Grundstücke, die das AWW von der SEG übernimmt (Bestandteil Vertrag SEG / BIMA)	Nur Anspruch gegenüber AWW	Anspruch gegenüber AWW erledigt
bisher nicht berücksichtigt, Abschnitt 2 nach Sandabbau	- T€	-772 T€
Infrastrukturanlagen, die die Stadt von der BIMA kostenfrei übernimmt (Bestandteil Erschließungsvertrag Stadt / BIMA)	Unentgeltliche Übertragung	Unentgeltliche Übertragung
Infrastrukturanlagen, die die Stadt von der SEG übernimmt (Bestandteil Vertrag SEG / BIMA)	818 T€	787 T€
neu zu errichtende Infrastrukturanlagen, die die Stadt von der SEG übernimmt	1.307 T€	1.935 T€
bisher nicht berücksichtigt, Abschnitt 2 nach Sandabbau	- T€	225 T€
	3.855 T€	5.078 T€

Auf den zuvor angeführten „grundsätzlichen“ Anspruch der SEG wurden seitens der Stadt Anzahlungen aus Mitteln der Städtebauförderung (1.088.754,20 €) und aus einem Ablösebeitrag (63.000 €), insgesamt somit 1.151.754,20 €, geleistet. Daneben hat die Stadt der SEG Darlehen von T€ 3.500 gewährt.

Stellt man die bereits vorgenommenen Anzahlungen und Ausleihungen in Relation zu dem neu ermittelten Anspruch von T€ 5.078, ergibt sich bei der Übertragung aller Grundstücke und Anlagen ein zusätzlicher von der Stadt Coesfeld an die SEG zu zahlender Betrag von rd. T€ 423. Jedoch sind die Teilsummen von T€ 772 und T€ 225 erst nach 2019 zu zahlen, sobald diese Infrastrukturanlagen fertiggestellt und mit den dazugehörigen Grundstücken an die Stadt übertragen werden.

2. Hengtesportplatz

Der Straßenendausbau ist ausgeschrieben. Nach Auftragserteilung soll die Fertigstellung durch den Auftragnehmer bis zum 30.06.2018 erfolgen. Die Schlussvermessung ist ebenfalls bis Mitte 2018 vorgesehen. Die Erschließungsanlage soll im III. Quartal 2018 an die Stadt Coesfeld übergeben werden.

3. Marienburg

Der Straßenendausbau ist Ende Mai 2017 abgeschlossen worden; die Abnahme ist im Juni 2017 erfolgt. Nach Vorlage der Schlussrechnung des Auftragnehmers wird die Verkehrsanlage einschließlich der erforderlichen Plan- und Vermessungsunterlagen im I. Quartal 2018 an die Stadt übergeben.

D Risikomanagement

Bei der Auftragsdurchführung durch die Mitarbeiter der Stadt Coesfeld gelten die für die städtischen Baumaßnahmen bestehenden Regelungen, die die Risiken minimieren. Die kaufmännischen Angelegenheiten, soweit sie nicht der Geschäftsführung direkt zugeordnet sind, werden von den Stadtwerken Coesfeld GmbH erledigt. Die Stadtwerke Coesfeld GmbH hat ein Risikomanagementsystem entsprechend dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) eingeführt.

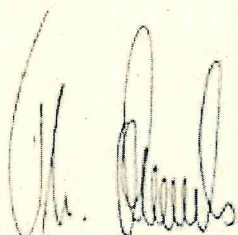
Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte im Wesentlichen aufgrund eines mit der Stadt Coesfeld abgeschlossenen Erschließungs- und Geschäftsbesorgungsvertrages durch. In diesem Vertrag hat sich die Stadt Coesfeld zur Übernahme aller Aufwendungen, die bei der Auftragserledigung entstehen, verpflichtet. Für die weiteren geplanten Maßnahmen sind bezüglich der Risikoabdeckung gleich strukturierte Verträge vorgesehen.

Überschüsse aus der Geschäftstätigkeit wird die SEG im Zusammenhang mit den Baugebieten Marienburg und Hengte erwirtschaften, sobald die Straßen endausgebaut sind. Da die Erträge, insbesondere aus dem Sandabbau, erst ab 2019 ergebniswirksam werden, die Kosten, insbesondere der Vermarktung IPNW, aber bis zum Jahre 2018 weiterlaufen, war für das Jahr 2016 zur Kapitalverstärkung seitens der Stadt Coesfeld eine Aufstockung des Eigenkapitals von T€ 800 erforderlich. Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung vom 17.12.2015 der Aufstockung zugestimmt; der Betrag ist am 17.06.2016 zugunsten der SEG eingegangen.

Für das Geschäftsjahr 2018 wird mit einem Jahresüberschuss von T€ 859 und für das Jahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von T€ 261 gerechnet.

Coesfeld, 22.05.2018

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Thomas Backes
Geschäftsführer

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse		54.590,59	424
2. Erhöhung des Bestandes an Vorratsgrundstücken und Erschließungsmaßnahmen		<u>480.196,69</u>	<u>371</u>
Gesamtleistung		534.787,28	795
3. Sonstige betriebliche Erträge		4.797,50	6
4. Materialaufwand - Aufwendungen für bezogene Leistungen		<u>503.910,06</u>	<u>590</u>
Rohergebnis		35.674,72	211
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		163.899,98	195
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,26	0
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen		16.220,04	0
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		70.454,00	205
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-6.751,00</u>	<u>-6</u>
10. Ergebnis nach Steuern		-208.148,04	-183
11. Sonstige Steuern		<u>-15.852,13</u>	<u>2</u>
12. Jahresfehlbetrag		<u>-192.295,91</u>	<u>-185</u>

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

I. Angaben und Erläuterungen zum Jahresabschluss

1. Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH (Amtsgericht Coesfeld, HRB-Nr. 2442) für das Geschäftsjahr 2017 wurde entsprechend den Vorschriften des HGB, in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Nach den in § 267 HGB geltenden Größenklassen handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 108 GO NRW nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages.

Sofern ein Ausweiswahlrecht für einzelne gesetzlich geforderte Angaben in der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Davon-Vermerken oder im Anhang besteht, wird dies zugunsten des Anhangs ausgeübt.

2. Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz erfolgte entsprechend den Vorschriften des § 266 Abs. 2 und 3 HGB.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren).

Die Inhalte der Posten der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung sind grundsätzlich mit den Vorjahreszahlen vergleichbar (§ 265 Abs. 2 HGB). Umgliederungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich nach den Regelungen des BilRUG im Ausweis weder für die Bilanz noch für die Gewinn- und Verlustrechnung.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufstellung des Jahresabschlusses der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH wurde entsprechend den handelsrechtlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung vorgenommen.

Entsprechend den Vorschriften des BilRUG wurden langfristige Rückstellungen / Verbindlichkeiten mit dem von der Bundesbank vorgegebenen Zinssatz auf/-abgezinst.

Steuerlich abweichende Werte werden bei der Ermittlung der Steuerschuld des Jahres 2017 berücksichtigt.

Die Finanzanlagen betreffen die Beteiligung an der IPNW Business Park Verwaltungs GmbH, Coesfeld, und der IPNW Business Park GmbH & Co. KG, Coesfeld. Der Ansatz erfolgt mit den Anschaffungskosten bzw. dem anteiligen Eigenkapital unter Berücksichtigung aufgelaufener Verlustanteile.

Die Vorräte betreffen die Grundstücke und verauslagte Erschließungskosten aus Kostenerstattungsverträgen. Der Bilanzansatz erfolgt in Höhe der angefallenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten; bei der Bewertung wird das strenge Niederstwertprinzip beachtet.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (Steuererstattungsansprüche) und die liquiden Mittel sind zum Nennwert bilanziert.

Die Position Aktive latente Steuern wurde zum Nennwert bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen die erkennbaren Risiken, drohenden Verluste und ungewissen Verpflichtungen. Soweit der Zeitpunkt der Erfüllung der Verpflichtung voraussichtlich länger als einem Jahr nach dem Bilanzstichtag liegt, wurde eine Abzinsung des Rückstellungsbetrages vorgenommen.

Die Verbindlichkeiten sind grundsätzlich mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert. Soweit der Zeitpunkt der Erfüllung der Verpflichtung voraussichtlich länger als ein Jahr nach dem Bilanzstichtag liegt, wurde eine Abzinsung des Verbindlichkeitenbetrages (erhaltene Anzahlungen) vorgenommen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Umlaufvermögen

Die Position Vorräte beinhaltet im Wesentlichen die Anschaffungskosten und die Erschließungsaufwendungen der Grundstücke im Gewerbegebiet „Industriepark Nord.-Westfalen“ sowie verauslagte Erschließungskosten in den Baugebieten "Marienburg" und „Hengtesportplatz“ (Kostenerstattungsverträge).

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

In Höhe der voraussichtlichen Steuerentlastung aus der unterschiedlichen Abzinsung von Rückstellungen/Verbindlichkeiten in der Handels- bzw. Steuerbilanz wurde eine Abgrenzung in der Position „Aktive latente Steuern“ vorgenommen. Dabei wurde ein Steuersatz von durchschnittlich 30 % unterstellt.

2. Eigenkapital

Das Stammkapital beträgt T€ 26. Es ist in voller Höhe eingezahlt.

Die Kapitalrücklage beträgt T€ 1.370 und setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>T€</u>
a) Umwandlung Verbindlichkeiten Gesellschafterin 1999	135
b) Finanzierung "Kulturquartier" 2011	435
c) Abdeckung Projektverluste/Sicherung Liquidität 2016	<u>800</u>
	<u><u>1.370</u></u>

Der Jahresfehlbetrag 2017 beträgt T€ 192.

3. Verbindlichkeiten

	davon mit einer Restlaufzeit			Gesamt T€ 31.12.2017	Gesamt T€ 31.12.2016
	bis 1. Jahr T€	1-5 Jahre T€	mehr als 5 Jahre T€		
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.707	1.074	0	2.781	2.533
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	0	0	15	83
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Coesfeld	50	3.500	0	3.550	3.559
Sonstige Verbindlichkeiten	41	0	0	41	0
	<u>1.813</u>	<u>4.574</u>	<u>0</u>	<u>6.387</u>	<u>6.175</u>

Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen, soweit zulässig, Eigentumsvorbehalte. Die übrigen Verbindlichkeiten sind ungesichert.

In den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Coesfeld sind Darlehen von T€ 3.500 enthalten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von T€ 50. Die Darlehen sind mit 0,49 - 3,80 % p. a. verzinslich (Zinsen 2017: T€ 41).

Dies gilt entsprechend für die Verbindlichkeiten zum 31.12.2016.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Im „Industriepark Nord.Westfalen“ wurden Erlöse aus Grundstücksverkäufen von T€ 47 (T€ 421) sowie Vermietungserlöse in Höhe von T€ 7 (T€ 2) erzielt.

2. Bestandsveränderungen und Materialaufwand

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus dem Erwerb von Vorratsgrundstücken bzw. dem erfolgten Abverkauf der Grundstücke sowie den Aufwendungen für die Baureifmachung dieser Grundstücke.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Es handelt sich im Wesentlichen um die Zuschreibung auf Finanzanlagen von T€ 0 (T€ 7) sowie der Auflösung von Rückstellungen von T€ 5 (T€ 0).

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hierunter sind insbesondere Vermarktungskosten, Jahresabschluss- und Beratungskosten, Verwaltungskostenbeiträge und Betriebsführungskosten ausgewiesen.

5. Zinsaufwand

Dies betrifft die Zinsen aus der Darlehensgewährung für die Stadt Coesfeld von T€ 41 (T€ 41), den Zinsen für die Rückzahlung in Vorjahren gewährter Fördermittel von T€ 0 (T€ 85) sowie der Aufzinsung unverzinslich gewährter Anzahlungen für zukünftig an die Stadt Coesfeld zu übertragender öffentlicher Infrastrukturanlagen von T€ 29 (T€ 78).

6. Sonstige Steuern

Dies betrifft die veranlagte bzw. noch zu veranlagende Grundsteuer der Jahre 2014 - 2016 für den „Industriepark Nord.Westfalen“. Im Geschäftsjahr ergab sich ein Überhang der Erstattungsbeträge infolge Änderungen für Vorjahre gegenüber der für das Geschäftsjahr 2017 zu zahlenden Grundsteuer.

V. **Sonstige Angaben**

1. Über besondere Vorgänge für den Bestand und die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft, die nach Ende des Geschäftsjahres eingetreten sind, ist nichts zu berichten.

2. **Haftungsverhältnisse**

Haftungsverhältnisse i.S.d. § 251 HGB bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

3. **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit den Stadtwerken Coesfeld GmbH ergeben sich finanzielle Verpflichtungen auf Grundlage anteiliger Personal- und Sachaufwendungen (Abrechnung nach Zeit).

4. **Angaben zu den Organen**

Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Dipl.-Ing. Thomas Backes, Erster Beigeordneter der Stadt Coesfeld.

In der Gesellschafterversammlung werden die Rechte der Stadt Coesfeld als Gesellschafter durch den vom Rat der Stadt Coesfeld benannten Vertreter wahrgenommen.

Vertreter der Stadt Coesfeld war hier: Richard Bolwerk

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2017 an:

ordentliches Mitglied			stellvertretendes Mitglied		
Vorname	Name	Beruf	Vorname	Name	Beruf
Vorsitzender	Heinz Öhmann	Bürgermeister			
1. stellv. Vorsitzender	Gerrit Tranel	Wirtschaftsgeograph	Bernhard Haveresch		Landwirt
2. stellv. Vorsitzender	Günter Hallay	Dipl.-Verwaltungswirt	Hermann-Josef Peters		Dipl.-Ing.
	Charlotte Ahrendt-Prinz	Hausfrau	1. Walter Böcker		Rentner
			2. Ludger Kämmerling		Kinderarzt
	Richard Bolwerk	Dipl.-Ing.	Rudolf Entrup		Dipl.-Ing.
	Elisabeth Borgert	Floristin	Wolfgang Kraska		Dipl.-Handelslehrer
	Thomas Bücking	Vermessungstechniker	Norbert Frieling		Notar
	Peter Sokol		Dieter Goerke		Pensionär
	Norbert Hagemann	Geschäftsführer	Stephan Beck		Dipl.-Verwaltungswirt
	Uwe Hesse	Rentner	Nicole Dicke		Juristin
	Thomas Michels	Kfz-Meister	Bernhard Lammerding		Verwaltungsangestellter
	Ralf Nielsen	Kaufmann	Thomas Stallmeyer		Medizintechniker
	Horst Schürhoff	Verw.OL a.D.	Hermann-Josef Vogt		Dipl.-Ing.

Die Aufwandsentschädigungen an den Aufsichtsrat betragen € 760,00. Der Geschäftsführer erhielt für seine Tätigkeit kein Entgelt von der Gesellschaft.

5. **Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers**

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 durch den Abschlussprüfer sind T€ 8 berechnet worden.

6. **Angaben zur Belegschaft**

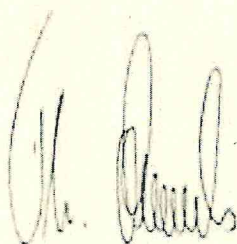
Das Unternehmen beschäftigt kein eigenes Personal.

7. **Vorschlag zur Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von € 192.295,91 auf neue Rechnung vorzutragen.

Coesfeld, 22.05.2018

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Thomas Backes
Geschäftsführer