

**Lagebericht für das  
Geschäftsjahr 2019  
mit Ausblick auf 2020**

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 Gewerbeflächen 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 2019**

#### **Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2019 wird ein Jahresfehlbetrag von T€ -81 ausgewiesen (Plan Jahresüberschuss: T€ 197). Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 konnten entgegen der Planung keine weiteren Gewerbegrundstücke (Planerlös T€ 938) verkauft werden.

Bestehende Optionen für Teilflächen im Abschnitt 120/5 wurden nicht ausgeübt, der Interessent hat kurzfristig eine Bestandsimmobilie in Coesfeld erworben. Die Flächen werden erneut bisher nicht berücksichtigten Interessenten angeboten.

Dadurch fällt der erwartete Roherlös auch deutlich niedriger aus. Neben kleineren Nachberechnungen für die Übertragung von Teilflächen aus dem öffentlichen Bereich an die Stadt Coesfeld wurden mit einer Zwischenabrechnung die berechtigten Konzessionsforderungen aus dem Sandabgrabungsvertrag mit einem Unternehmer erfolgswirksam gebucht. Zahlungen wurden noch nicht geleistet.

Die Umsatzerlöse beliefen sich somit auf T€ 77 (Plan T€ 938). Der Materialaufwand einschließlich Bestandsänderungen betrug in der Summe T€ 0; entstandene Aufbereitungskosten für verschiedene Teilabschnitte im Industriepark Nord, Westfalen und entstandene Anschaffungskosten für das Wohnbaugebiet Wulferhook / Alte Molkerei in Lette wurden in voller Höhe aktiviert. Das Rohergebnis sank infolgedessen von geplanten T€ 251 auf T€ 80.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen für 2019 T€ 138 (Plan T€ 32) infolge höherer Beratungs-, Verwaltungs- und Vermarktungskosten. Das Finanzergebnis entwickelt sich planmäßig.

Aufgrund des erzielten Jahresfehlbetrages ergibt sich keine Ertragssteuerbelastung. Da sich zugleich auch ein steuerlicher Jahresfehlbetrag ergeben hat, ergibt sich zukünftig daraus eine entsprechende Steuerentlastung.

## **Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 168 auf T€ 2.471 verringert. Auf der Aktivseite ist die Position Vorratsgrundstücke durch Aktivierungen (s. Erläuterungen zur Ertragslage) um T€ 42 auf T€ 1.212 gestiegen.

Das übrige Umlaufvermögen einschließlich Abgrenzungsposten sank dagegen um rd. T€ 210 auf T€ 1.259.

Auf der Passivseite ist aufgrund des Jahresfehlbetrages von T€ -81 das Eigenkapital auf T€ 1.455 zurückgegangen.

Die Rückstellungen sinken von T€ 433 auf T€ 344.

Die Position Erhaltene Anzahlungen erhöhte sich abrechnungsbedingt auf T€ 406. Die übrigen Passivposten (Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten) verminderten sich zum Bilanzstichtag um T€ 142 auf T€ 610.

Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über Liquide Mittel von T€ 1.096 (T€ 1.409).

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 hatten die Stadt Coesfeld, die 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 Krampe Immobiliengesellschaft Flamschen GmbH hat der Übertragung der bestehenden Verpflichtungen von Stadt und Bundesanstalt auf die Gesellschaft zugestimmt. Die Erschließungsmaßnahme findet in der nachfolgenden Detailbildung in den Abschnitten 120/1 - 120/5 statt.

Die Stadt Coesfeld hat für diese Maßnahme Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau West erhalten und an die Stadtentwicklungsgesellschaft weitergeleitet. Die Stadt hatte 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 in 2010 begonnen. Die einzelnen Abschnitte wurden / werden in der Nachfolge aufbereitet und jeweils in dem öffentlichen Bereich und der gewerblichen Nutzung zugewiesenen Bereich zweckentsprechend hergestellt. In den Abschnitten 120/4 und 120/5 laufen derzeit noch Erschließungsarbeiten. Hier werden auch in den nächsten Jahren noch Investitionskosten anfallen, die im Finanzplan 2020 ff verzeichnet sind. Diese Aufwendungen werden auch teilweise öffentliche Erschließungsanlagen betreffen, die voraussichtlich ab 2022 mittels eines weiteren Vertrages mit der Stadt Coesfeld übertragen werden. In den anderen Abschnitten 120/1 - 120/3 sind die Vorbereitungsarbeiten bis auf kleinere Restarbeiten erledigt.

In den vergangenen Jahren wurden die beim Erwerb bereits verwertbaren Gewerbeflächen (teils bebaut) veräußert und in 2018 maßgebliche Teile der für den öffentlichen Gebrauch hergestellten Erschließungsanlagen an die Stadt Coesfeld übertragen. Im Bereich der „Grünen Mitte“ (120/3) läuft die Anwuchspflege. Für im Detail mit der Stadt Coesfeld vereinbarte Abschnitte der Betonstraßen müssen noch Nacharbeiten erledigt werden; hierfür wurde in 2018 eine Rückstellung gebildet.

In den Abschnitten 120/1 - 120/3 sind noch wenige Gewerbeflächen zum Verkauf vorhanden.

Um die Flächen der ehemaligen Schießanlage (120/4) einer industriellen Nutzung zuzuführen, ist am 08.10./25.10.2012 eine Dienstleistungskonzession vergeben worden. Vertragspartner ist die 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.

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

Die Stadtentwicklungsgesellschaft hatte sich an einer Betreibergesellschaft, der **IPNW Business Park GmbH & Co. KG** und der **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 €. Die Gesellschaftsanteile sind zum 31.12.2019 mit Zustimmung des Rates der Stadt Coesfeld und der Aufsichtsbehörde gekündigt, da die kommunalrechtlichen Voraussetzungen zur Beendigung der Beteiligung der SEG an den IPNW-Gesellschaften erfüllt waren. Im Mai 2020 wurden die Beteiligungen auch notariell an die Mitgesellschafter zum Buchwert per 31.12.2018 veräußert.

### 4. **Wulferhook (Alte Molkerei)**

Es wird geplant, das Gebiet „**Wulferhook**“ durch die Gesellschaft als Baugebiet zu entwickeln. Die Gesellschaft hat ein erstes Grundstück erworben und einen Ingenieur-auftrag zur Begleitung der Abbrucharbeiten vergeben.

## 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 im Bereich 120/4 voraussichtlich um 4.000 m<sup>2</sup>. Der Kreis Coesfeld hat die erforderliche Abgrabungsgenehmigung, welche sich aufgrund einer Veränderung im Abgrabungsumfang 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 durch Urteil des Landgerichts Münster am 18.02.2018 abgewiesen, die dagegen eingelegte Berufung durch Beschluss des OLG Hamm vom 26.02.2019 zurückgewiesen worden. Nach dem Vorsichtsprinzip werden die vertraglich vereinbarten Erlöse nur teilweise in die Vorausschauen 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 Vertragsergänzung konnte wegen mangelnder Kooperationsbereitschaft des Unternehmers bisher nicht verhandelt werden. Die Geschäftsführung hat zur Wahrung der Interessen der SEG einen Anwalt eingeschaltet.

Bezüglich der in den kommenden Jahren von der SEG zu erstellenden Erschließungsanlagen bedarf es zu gegebener Zeit einer Regelung zwischen Stadt und SEG. Der dann als Kaufpreis zu zahlende Grundstückswert und Wert der Erschließungsanlagen soll nach den NKF-Richtlinien ermittelt werden.

## **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.

Da die Erträge, insbesondere aus dem Sandabbau, aufgrund der bisher nicht ausreichenden Leistungserbringung des Unternehmers erst später ergebniswirksam werden, die Kosten insbesondere der Vermarktung IPNW 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 2020 wird mit einem Jahresfehlbetrag von T€ -23 und für das Jahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von T€ 248 gerechnet.

Coesfeld, 4. Juni 2020

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Th. Backes', written in a cursive style.

Thomas Backes  
Geschäftsführer

**Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH, Coesfeld**  
**Bilanz zum 31. DEZEMBER 2019**

AKTIVSEITE	Stand 31.12.2019 €	Stand 31.12.2018 T€	PASSIVSEITE	Stand 31.12.2019 €	Stand 31.12.2018 T€
<b>A. Umlaufvermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Vorräte</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	25.564,59	26
Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen	1.211.905,58	1.170	<b>II. Kapitalrücklage</b>	1.370.051,11	1.370
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			<b>III. Gewinn-/Verlustvortrag</b>	139.835,69	-1.191
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	71.205,23	1	<b>IV. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	<u>-80.681,53</u>	<u>1.331</u>
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>86.334,37</u>	<u>36</u>		1.454.769,86	1.536
	157.539,60	37	<b>B. Rückstellungen</b>		
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	1.095.500,64	1.409	1. Steuerrückstellungen	0,00	84
<b>B. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	6.519,00	7	2. Sonstige Rückstellungen	<u>344.067,00</u>	<u>349</u>
				344.067,00	433
<b>C. Aktive latente Steuern</b>	0,00	16	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
			1. Erhaltene Anzahlungen	406.050,00	351
			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	40.695,69	71
			3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Coesfeld und Eigenbetriebe	216.820,88	248
			4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>9.061,39</u>	<u>0</u>
			- davon aus Steuern		
			€ 9.061,39 (T€ 0)	672.627,96	670
	<u>2.471.464,82</u>	<u>2.639</u>		<u>2.471.464,82</u>	<u>2.639</u>

**Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse		76.632,35	6.944
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an Vorratsgrundstücken und Erschließungsmaßnahmen		<u>41.887,14</u>	<u>-4.381</u>
<b>Gesamtleistung</b>		<b>118.519,49</b>	<b>2.563</b>
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.325,82	1
4. Materialaufwand			
a) Grunderwerb	32.488,29		0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>9.398,85</u>		<u>880</u>
		<u>41.887,14</u>	<u>880</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>79.958,17</b>	<b>1.684</b>
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		137.607,77	149
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.933,26	0
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen			
€ 2.933,00      (T€ 0)			
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.593,03	64
- davon aus der Aufzinsung von Verbindlichkeiten			
€ 6.613,03      (T€ 14)			
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>3.939,99</u>	<u>121</u>
- davon aus der Zuführung / Auflösung Latenter Steuern			
€ 16.151,00      (T€ 37)			
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-66.249,36</b>	<b>1.350</b>
10. Sonstige Steuern		<u>14.432,17</u>	<u>19</u>
<b>11. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>		<b><u>-80.681,53</u></b>	<b><u>1.331</u></b>

## **Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH**

### **Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019**

#### **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 2019 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 2019 berücksichtigt.

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

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich zum Nennwert bilanziert. Notwendige Einzelwertberichtigungen werden bis zu 100 % des Nettowertes vorgenommen.

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

Die Eigenkapitalpositionen sind zum Nennbetrag angesetzt.

Die Steuerrückstellungen werden unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen und etwaiger Verlustvorträge angesetzt.

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 die Anschaffungskosten und die Erschließungsaufwendungen der nach Veräußerung von Gewerbegrundstücken bzw. Übertragung öffentlicher Flächen auf die Kommune verbliebenen Grundstücke im Gewerbegebiet „Industriepark Nord.Westfalen“ sowie die angefallenen Anschaffungskosten für das noch zu erschließende Wohnbaugebiet Wulferhook (Bahnhofstraße 52, Coesfeld-Lette).

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

Die bisher angesetzte Abgrenzung in der Position „Aktive latente Steuern“ wurde in 2019 aufgelöst, da nicht weiter von dieser Bilanzierungshilfe Gebrauch gemacht werden soll.

#### 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 2019** beträgt T€ 81. Die Geschäftsführung schlägt dem Aufsichtsrat bzw. der Gesellschafterin vor, den Jahresfehlbetrag mit dem Gewinnvortrag in Höhe von T€ 140 zu verrechnen und den verbleibenden Betrag von T€ 59 auf neue Rechnung vorzutragen.

### 3. Verbindlichkeiten

	davon mit einer Restlaufzeit von			Gesamt 31.12.2019 T€	Gesamt 31.12.2018 T€
	bis 1 Jahr T€	1-5 Jahre T€	mehr als 5 Jahre T€		
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	406	0	406	351
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	40	0	0	40	71
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Coesfeld	17	200	0	217	248
Sonstige Verbindlichkeiten	9	0	0	9	0
	<u>66</u>	<u>606</u>	<u>0</u>	<u>672</u>	<u>670</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€ 200 enthalten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von T€ 17. Die Darlehen sind mit 0,49 - 3,80 % p. a. verzinslich (Zinsen 2019: T€ 1).

Dies gilt entsprechend für die Verbindlichkeiten zum 31.12.2018.

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Umsatzerlöse

Im „Industriepark Nord.Westfalen“ wurden Erlöse aus Grundstücksverkäufen von T€ 0 (T€ 875) sowie Vermietungserlöse in Höhe von T€ 3 (T€ 6) erzielt. Des Weiteren wurde eine Korrektur für die Übertragung von Teilen der öffentlichen Grundstücke, Verkehrsflächen und Infrastrukturanlagen aus dem IPNW an die Stadt Coesfeld im Wert von T€ 14 erfasst. Darüber hinaus wurde eine erste Abrechnung des Förderzinses für den Sandabbau im IPNW durch einen beauftragten Bauunternehmer in Höhe von T€ 59 vorgenommen.

**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 um die Auflösung von Rückstellungen sowie Kostenerstattungen in Höhe von T€ 3 (T€ 1).

**4. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Hierunter sind insbesondere Vermarktungskosten, Jahresabschluss- und Beratungskosten, Verwaltungskostenbeiträge und Betriebsführungskosten ausgewiesen. Periodenfremde Aufwendungen sind in Höhe von T€ 63 angefallen.

**5. Zinserträge**

Diese betreffen die Abzinsung langfristiger Rückstellungen.

**6. Zinsaufwand**

Dies betrifft die Zinsen aus der Darlehensgewährung für die Stadt Coesfeld von T€ 1 (T€ 40), die Zinsen für die Rückzahlung in Vorjahren gewährter Fördermittel von T€ 0 (T€ 10) sowie der Aufzinsung unverzinslich gewährter Anzahlungen für zukünftig an die Stadt Coesfeld zu übertragender öffentlicher Infrastrukturanlagen von T€ 7 (T€ 14).

**7. Ertragsteuern**

Aufgrund des erzielten Jahresfehlbetrages wurden die geleisteten Vorauszahlungen aktiviert sowie zusätzlich Erstattungsforderungen nach Durchführung des Verlustrücktrages nach 2018 in Höhe von T€ 8 ermittelt. Aus der Auflösung der Steuerrückstellungen des Vorjahres ergaben sich weitere Minderaufwendungen von T€ 3.

Die Abgrenzung von latenten Steuern (Aktiva) wurde in Höhe von T€ 16 aufwandswirksam aufgelöst.

**8. Sonstige Steuern**

Dies betrifft im Wesentlichen die veranlagte Grundsteuer des Geschäftsjahres 2019.

**V. Sonstige Angaben**

**1. Nachtragsbericht**

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 31.12.2019 an:

ordentliches Mitglied			stellvertretendes Mitglied		
Vorname	Name	Beruf	Vorname	Name	Beruf
	Heinz	Bürgermeister			
<b>Vorsitzender</b>					
	Gerrit	Wirtschaftsgeograph	Bernhard	Haveresch	Landwirt
<b>1. stellv. Vorsitzender</b>					
	Günter	Dipl.-Verwaltungswirt	Hermann-Josef	Peters	Dipl.-Ing.
<b>2. stellv. Vorsitzender</b>					
	Charlotte	Hausfrau	1. Walter	Böcker	Rentner
			2. Ludger	Kämmerling	Kinderarzt
	Richard	Dipl.-Ing.	Rudolf	Entrup	Dipl.-Ing.
	Elisabeth	Floristin	Wolfgang	Kraska	Dipl.-Handelslehrer
	Thomas	Vermessungstechniker	Norbert	Frieling	Notar
	Peter	Geschäftsführer	Dieter	Goerke	Pensionär
	Norbert	Geschäftsführer	Stephan	Beck	Dipl.-Verwaltungswirt
	Uwe	Rentner	Nicole	Dicke	Juristin
	Thomas	Kfz-Meister	Bernhard	Lammerding	Verwaltungsangestellter
	Ralf	Kaufmann	Thomas	Stallmeyer	Medizintechniker
	Horst	Verw.OL a.D.	Michael	Heiming	Elektrotechniker
	Erich	Rentner	Robert	Böyer	Industriedruckmeister/ Betriebswirt d. Handwerks

**Veränderungen:**

Peters, Hermann-Josef bis 15.09.2019

Böyer, Robert ab 07.11.2019

Ahrendt-Prinz, Charlotte bis 31.01.2019

Prinz, Erich ab 21.02.2019

Industriedruckmeister/  
Betriebswirt d. Handwerks

Vertreter für Herrn Günter Hallay

Rentner

Ersetzt Frau Charlotte Ahrendt-Prinz

Die Aufwandsentschädigungen an den Aufsichtsrat betragen € 532,20. Der Geschäftsführer erhielt für seine Tätigkeit kein Entgelt von der Gesellschaft.

**5. Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers**

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 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 in Höhe von € 80.681,53 mit dem bestehenden Gewinnvortrag zu verrechnen und den überschießenden Betrag von T€ 59 auf neue Rechnung vorzutragen.

Coesfeld, 4. Juni 2020

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Thomas Backes  
Geschäftsführer