

**Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2020
mit Ausblick auf 2021**

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 2020

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wird ein Jahresfehlbetrag von T€ -209 ausgewiesen (Plan Jahresfehlbetrag T€ -23). Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 konnten entgegen der Planung keine Gewerbegrundstücke (Planerlös T€ 49) verkauft werden. Zwei bestehende Optionen wurden im Mai und Juni 2021 ausgeübt. Beide Kaufpreise sind jedoch noch nicht fällig und demnach auch noch nicht gezahlt.

Weitere bestehende Optionen für Teilflächen im Abschnitt 120/5 wurden bislang nicht ausgeübt.

Die Umsatzerlöse beliefen sich auf T€ 4 (Plan T€ 49). Entstandene Grundstückskosten im Bereich Wulferhook/Alte Molkerei und Aufwendungen für die Baureifmachung dieses Grundstückes sowie entstandene Herstellungskosten an Erschließungsanlagen im IPNW wurden in voller Höhe aktiviert. Das Rohergebnis sank demzufolge von geplanten T€ 49 auf T€ 4.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen für 2020 T€ 198 (Plan T€ 65) infolge höherer Beratungs- und Verwaltungskosten. Das Finanzergebnis beläuft sich auf T€ 2,6. Sonstige Steuern fielen in Höhe von T€ 18 (T€ 14) an.

Eine ertragsteuerliche Belastung ergab sich aufgrund des erzielten Jahresfehlbetrages nicht.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 103 auf T€ 2.368 verringert. Auf der Aktivseite ist die Position Vorräte um T€ 553 auf T€ 1.765 gestiegen. Die wesentlichen Veränderungen resultieren aus der Maßnahme Wulferhook/Alte Molkerei.

Das übrige Umlaufvermögen einschließlich Abgrenzungsposten sank dagegen um rd. T€ 656, insbesondere durch die Verringerung der liquiden Mittel auf T€ 497 (T€ -599).

Auf der Passivseite ist aufgrund des Jahresfehlbetrages von T€ -209 das Eigenkapital auf T€ 1.246 zurückgegangen.

Die Position Erhaltene Anzahlungen ist identisch mit dem Vorjahr (T€ 406). Die übrigen Passivposten (Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten) erhöhten sich zum Bilanzstichtag um T€ 102 auf T€ 369.

Die anstehenden Zahlungen auf Verbindlichkeiten und anfallende Aufwendungen waren durch vorhandene Mittel 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 dann in den Abschnitte 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	Darlehensgewährung	Darlehensbetrag	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 voraussicht-

lich 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 war bis zur Kündigung im September 2020 ein Bauunternehmen aus Münster (weitere Ausführungen s. im Abschnitt Ausblick) Der Vertrag vom 08.10./25.10.2012 regelte 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.

3. Wulferhook (Alte Molkerei)

Es wird geplant, das Gebiet „**Wulferhook**“ durch die Gesellschaft als Baugebiet zu entwickeln. Die Gesellschaft hat ein erstes Grundstück erworben. Die Abbrucharbeiten wurden 2020 durchgeführt. Das Recyclingmaterial soll noch bei einer anderen Maßnahme verwertet werden.

4. Marienburg 2

In 2020 erfolgten keine Aktivitäten, da ein Bebauungsplanentwurf noch nicht vorliegt.

5. Bruchstraße/Krampe (Gewerbegebiet)

In 2020 erfolgten noch keine Aktivitäten, da ein Bebauungsplanentwurf nicht vorliegt. Es wurde lediglich anhand erster Skizzen eine Vorkalkulation erstellt.

6. Letter Bünten (Gewerbegebiet)

In 2020 erfolgten noch keine Aktivitäten, da ein Bebauungsplanentwurf nicht vorliegt. Es wurde lediglich anhand erster Skizzen eine Vorkalkulation erstellt.

C Ausblick

1. Industriepark Nord.Westfalen

Zum Stand der Erstellung dieses Lageberichtes sind 2021 Einnahmen aus 3 Grundstücksverkäufen in den Bereichen 120/1 und 120/3 und 4 zu erwarten. Es handelt sich um 2 optionierte Flächen, bei denen die Option in 2021 vorzeitig gezogen wurde. Bei einer weiteren kam die Option nicht zum Tragen; diese Fläche soll jetzt anderweitig verkauft werden. Eine Option im Bereich 120/5 kommt nicht zum Tragen, da der Interessent eine andere Immobilie erwerben konnte. Infolge der Ausübung der Optionen (s.o.) ergeben sich Grundstückserlöse von insgesamt T€ 929, die damit knapp unter dem Ansatz im Wirtschaftsplan 2021 (T€ 1.133) bleiben. Diese Mindererlöse können aber durch Einsparungen bei den Aufwendungen gedeckt werden.

Ebenfalls fortgeführt wird die Entwicklung der ehemaligen Schießanlage bis zur Realisierung der industriellen/gewerblichen Nutzung. Die baulichen Entwicklungsmaßnahmen erfolgen schrittweise, 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 m². Der Kreis Coesfeld hat die erforderliche Abgrabungsgenehmigung, welche sich aufgrund einer Veränderung im Abgrabungsumfang verzögert hatte, am 24.02.2016 erteilt.

Aus der Konzessionierung der Sandabgrabung an den beauftragten Unternehmer wurde ein größerer Ergebnisbeitrag erwartet und hätte sich durch die zuvor beschriebenen Maßnahmen beim Artenschutz gegenüber den ersten Berechnungen nur geringfügig vermindert. Die grundsätzliche Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist dadurch aber nicht in Frage gestellt. Der zeitliche Ablauf der konzessionierten Maßnahme hat sich durch die Artenschutzmaßnahmen deutlich verzögert. Vom 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.

Da die Förderentgelte Sand für das Jahr 2016 nicht gezahlt wurden und Verfristung der Ansprüche drohte, hatte die SEG am 23.01.2020 Klage auf Zahlung erhoben. Der Klage wurde vom LG Münster am 16.09.2020 stattgegeben.

Da weitere fällige Förderentgelte für das Jahr 2020 nicht gezahlt wurden, hat die SEG den Konzessionsvertrag am 25.09.2020 gekündigt. Die SEG hat auf Zahlung der gesamten Förderentgelte 2017 – 2020, die Erstattung der Anteile der Annahmeerlöse für den angelieferten Boden und auf fällige Verzugszinsen geklagt. Die Forderung

beläuft sich auf etwas über 1,0 Mio. €. Der bisherige Konzessionsnehmer hat Abweisung der Klage beantragt und Wiederklage eingelegt und diese mit entsprechenden Gegenforderungen begründet. Die Verhandlung vor dem LG Münster ist für September 2021 terminiert. Die Geschäftsführung hat zur Wahrung der Interessen der SEG einen Anwalt eingeschaltet.

Nach dem Vorsichtsprinzip wurden die vertraglich vereinbarten Erlöse nur teilweise in die Planung aufgenommen. Für 2021 waren ursprünglich T€ 245 Erlöse eingeplant. Diese wurden aber vorsichtshalber nicht in den Wirtschaftsplan aufgenommen.

Da die Arbeiten für mindestens 2 Jahre unterbrochen sind, sind auch 2022 keine oder nur geringe Erlöse zu erwarten. Die Geschäftsführung wird die Auswirkungen ggf. in einem Nachtrag zum Wirtschaftsplan darstellen, der soweit erforderlich im Herbst 2021 dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung zugeleitet werden soll.

Die Erlösausfälle bei den Grundstücksverkäufen sind zurzeit aufgrund des Kassenbestandes als nicht kritisch anzusehen. Gegebenenfalls kann mit dem Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2021 rechtzeitig gegengesteuert werden.

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.

2. Wulferhook/Alte Molkerei

Die Stadt hat als Trägerin der Planungshoheit Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt. Ob und wann eine Einigung möglich ist, kann noch nicht abgeschätzt werden. Ob und in welcher Form die SEG in dem weiteren Erschließungsprojekt tätig werden kann, ist daher ebenfalls noch nicht abzusehen. Eine Klärung ist bis zur Aufstellung des WP 2022 vorgesehen.

3. Marienburg 2

Die Planungen durch die Stadt Coesfeld (Bebauungsplan) sollen 2021 so weit vorangetrieben werden, dass eine erste Kalkulation durch die SEG möglich ist. Die SEG beabsichtigt, die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen vergleichbar dem Baugebiet Marienburg 1.

4. Bruchstraße/Krampe

Die Planungen durch die Stadt Coesfeld (Bebauungsplan) sollen 2021 so weit vorangetrieben werden, dass eine erste belastbare Kalkulation durch die SEG möglich ist. Die SEG beabsichtigt, die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Eine erste Vorkalkulation weist Erschließungskosten von ca. 50 €/m² aus, jedoch ohne die Finanzierungsanteile, die durch das Abwasserwerk getragen werden. Diese sind lediglich in Form der Straßenentwässerungsanteile in den Erschließungskosten enthalten.

5. Letter Bülten

Die Planungen durch die Stadt Coesfeld (Bebauungsplan) sollen 2021 so weit vorangetrieben werden, dass eine erste belastbare Kalkulation durch die SEG möglich ist. Die SEG beabsichtigt, die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Eine erste Vorkalkulation weist Erschließungskosten von ca. 10 €/m² aus, jedoch ohne die erheblichen Finanzierungsanteile, die durch das Abwasserwerk getragen werden. Diese sind nicht in den Erschließungskosten SEG enthalten. Sie werden direkt in Form von Kanalanschlussbeiträgen gegenüber der Stadt als Grundstückseigentümerin bzw. den Käufern geltend gemacht.

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 Auftrags erledigung 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 Wulferhook/Alte Molkerei; Marienburg 2; Bruchstraße/Krampe und Letter Bülten erwirtschaften, wenn die Straßen endausgebaut sind.

Coesfeld, 15. Juni 2021

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Thomas Backes
Geschäftsführer

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH, Coesfeld
Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2019	PASSIVSEITE	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2019
	€	T€		€	T€
A. Umlaufvermögen			A. Eigenkapital		
I. Vorräte			I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59	26
Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen	1.765.036,33	1.212	II. Kapitalrücklage	1.370.051,11	1.370
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			III. Gewinnvortrag	59.154,16	140
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48.791,89	72	IV. Jahresfehlbetrag	<u>-209.117,84</u>	<u>-81</u>
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>51.267,86</u>	<u>86</u>		1.245.652,02	1.455
	100.059,75	158	B. Rückstellungen		
III. Guthaben bei Kreditinstituten	496.677,81	1.096	Sonstige Rückstellungen	347.367,00	344
B. Rechnungsabgrenzungsposten	5.873,00	7	C. Verbindlichkeiten		
			1. Erhaltene Anzahlungen	406.050,00	406
			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54.896,64	40
			3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Coesfeld und Eigenbetriebe	311.957,81	217
			4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.723,42</u>	<u>9</u>
			- davon aus Steuern	774.627,87	672
			€ 1.723,42 (T€ 9)		
	<u>2.367.646,89</u>	<u>2.471</u>		<u>2.367.646,89</u>	<u>2.471</u>

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH
Gewinn- und Verlustrechnung
vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse		4.410,00	77
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an Vorratsgrundstücken und Erschließungsmaßnahmen		<u>548.043,71</u>	<u>42</u>
Gesamtleistung		552.453,71	119
3. Sonstige betriebliche Erträge		0,00	3
4. Materialaufwand			
a) Grunderwerb	445.910,00		32
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>102.133,71</u>		<u>9</u>
		<u>548.043,71</u>	<u>42</u>
Rohergebnis		4.410,00	80
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		198.465,71	138
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.073,95	3
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen			
€ 0,00 (T€ 3)			
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		435,00	8
- davon aus der Aufzinsung von Verbindlichkeiten			
€ 0,00 (T€ 7)			
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>2,32</u>	<u>4</u>
- davon aus der Zuführung / Auflösung Latenter Steuern			
€ 0,00 (T€ 16)			
9. Ergebnis nach Steuern		-191.419,08	-66
10. Sonstige Steuern		<u>17.698,76</u>	<u>14</u>
11. Jahresfehlbetrag		<u>-209.117,84</u>	<u>-81</u>

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

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 2020 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 2020 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.

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 2020 beträgt T€209. Die Geschäftsführung schlägt dem Aufsichtsrat bzw. der Gesellschafterin vor, den Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

3. Verbindlichkeiten

	<u>davon mit einer Restlaufzeit von</u>			Gesamt 31.12.2020 T€	Gesamt 31.12.2019 T€
	bis 1 Jahr T€	1-5 Jahre T€	mehr als 5 Jahre T€		
	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	406		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55	0	0	55	40
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Coesfeld	112	200	0	312	217
Sonstige Verbindlichkeiten	2	0	0	2	9
	<u>169</u>	<u>606</u>	<u>0</u>	<u>775</u>	<u>672</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€ 112. Die Darlehen sind mit 0,49 - 3,80 % p. a. verzinslich (Zinsen 2020: T€ 1).

Dies gilt entsprechend für die Verbindlichkeiten zum 31.12.2019.

IV. **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

1. Umsatzerlöse

Im „Industriepark Nord.Westfalen“ wurden keine Erlöse aus Grundstücksverkäufen erzielt. Die Vermietungserlöse betragen T€ 4 (T€ 3).

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

Sonstige betriebliche Erträge wurden in 2020 nicht erzielt (T€ 3).

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

5. Zinserträge

Diese betreffen Zinsen auf Kundenforderungen aufgrund eines Anerkenntnisurteils.

6. Zinsaufwand

Dies betrifft die Zinsen aus der Darlehensgewährung für die Stadt Coesfeld von T€ 1 (T€ 1).

7. Ertragsteuern

Aufgrund des erzielten Jahresfehlbetrages ergab sich keine Steuerbelastung. Die geleisteten Vorauszahlungen wurden deshalb aktiviert.

8. Sonstige Steuern

Dies betrifft im Wesentlichen die veranlagte Grundsteuer des Geschäftsjahres 2020.

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. Die Corona-Pandemie hat keinen erkennbaren Einfluss auf die Ertragslage 2020 gehabt.

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: Richard Bolwerk (bis Neuwahl Aufsichtsrat)
 Günter Halley (ab Ratswahl/Neuwahl Aufsichtsrat)

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr vom 01.01. bis 12.11.2020 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	Geschäftsführer	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.	Michael	Heiming	Elektrotechniker
	Erich	Prinz	Rentner	Robert	Böyer	Industriedruckmeister/ Betriebswirt d. Handwerks

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr vom 12.11. bis 31.12.2020 an:

ordentliches Mitglied				stellvertretendes Mitglied		
	Vorname	Name	Beruf	Vorname	Name	Beruf
Vorsitzender	Eliza	Dieckmann	Bürgermeisterin			
1. stellv. Vorsitzender	Dennis	Bachmann	Beamter	Ulrike	Fascher	Rentnerin
2. stellv. Vorsitzender	Erich	Prinz	Rentner	Barbara	Sieverding	Pädagogin
	Sarah	Albertz	Lehrerin	Angela	Kulik	Hausfrau
	Christine	Bendix	Rentnerin	Ludger	Kämmerling	Kinder- und Jugendarzt
	Sami	Bouhari	Veranstaltungstechniker	Michael	Heiming	Elektrotechniker
	Robert	Böyer	Industriemeister Druck, Betriebswirt des Handwerks	Heinrich	Volmer	Technischer Angestellter
	Thomas	Büking	Projektleiter Bodenordnung	Lutz	Wedhorn	n.bk.
	Michael	Fabry	Geschäftsführer Immobilienverwaltung	Annegret	Nawrocki	Sekretärin
	Dieter	Goerke	Rentner	Peter	Sokol	n.bk.
	Günter	Halley	Rentner	Nicole	Dicke	Juristin
	Tobias	Musholt	Informatiker, Angestellter im Öffentlichen Dienst	Bernhard	Lammerding	n.bk.
	Ralf	Nielsen	Kaufmann	Thomas	Stallmeyer	Medizintechniker
	Holger	Welling	Wirtschaftsjurist	Dr. Heinrich	Kleinschneider	Geschäftsführer
	Gerrit	Tranel	Wirtschaftsgeograf	Christoph	Micke	Arzt

Die Aufwandsentschädigungen an den Aufsichtsrat betragen € 1.126,48. Der Geschäftsführer erhielt für seine Tätigkeit kein Entgelt von der Gesellschaft. Die Tätigkeit des Geschäftsführers ist in den von der Stadt Coesfeld berechneten Personalkostenerstattungen mit T€ 32 enthalten.

5. Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 durch den Abschlussprüfer sind T€ 9 zurück gestellt worden.

6. Angaben zur Belegschaft

Das Unternehmen beschäftigt kein eigenes Personal.

7. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von € 209.117,84 auf neue Rechnung vorzutragen.

Coesfeld, 15. Juni 2021

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Thomas Backes
Geschäftsführer