

Stadtentwicklungsgesellschaft
Coesfeld mbH
Markt 8
48653 Coesfeld

Geschäftsbericht 2005

Inhaltsverzeichnis

Bericht des Aufsichtsrates	2
Lagebericht	3
Bilanz	5
Gewinn- und Verlustrechnung	6
Anhang	7
Bestätigungsvermerk	12

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH besteht nach § 7 des Gesellschaftsvertrages aus den Mitgliedern des Hauptausschusses der Stadt Coesfeld. Die Vertreter der Mitglieder im Hauptausschuss sind persönliche Vertreter im Aufsichtsrat.

Im Berichtsjahr hat sich der Aufsichtsrat in einer Sitzung entsprechend den gesetzlichen sowie satzungsmäßigen Aufgaben über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens informiert und die Geschäftsführung überwacht. Alle zustimmungspflichtigen Geschäftsvorgänge sind eingehend beraten sowie die notwendigen Beschlüsse gefasst worden. Daneben haben die Mitglieder des Aufsichtsrates im Rahmen ihrer Mandatstätigkeit im Rat und den Ausschüssen der Stadt Coesfeld die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft vorbereitend mitbestimmt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005 und der Lagebericht 2005 sind von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft EuReWi, Euregio Revision GmbH, Coesfeld, geprüft worden. Der Wirtschaftsprüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss und Lagebericht wurden im Beisein des Abschlussprüfers durch den Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den vorgelegten Jahresabschluss und den Lagebericht festzustellen sowie die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Ergebnisverwendung zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, den mit der Geschäftsbesorgung beauftragten Mitarbeitern der Stadtverwaltung und der Stadtwerke Coesfeld GmbH für die 2004 geleistete Arbeit.

48653 Coesfeld, 30. Juni 2006

Aufsichtsrat der
Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH


Heinz Öhmann
Vorsitzender

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

Lagebericht 2005

1. Aufgaben der Gesellschaft

Die satzungsmäßigen Aufgaben der Gesellschaft sind, die Voraussetzungen für die Herstellung neuen Wohnraums und die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen einschließlich der Entwicklung und Herstellung der Flächen, der erforderlichen verkehrsmäßigen, sozialen, ökologischen und sonstigen Infrastruktur zu schaffen, vorhandene Flächen und Gebäude aufzubereiten und gegebenenfalls zu sanieren, die Finanzierung dafür erforderlicher Investitionen und die Abrechnung solcher Maßnahmen durchzuführen.

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal. Die technische Geschäftsbesorgung erfolgt durch die Stadtverwaltung, die kaufmännische Geschäftsbesorgung durch die Stadtwerke Coesfeld GmbH.

Durch den Geschäftsbesorgungsvertrag vom 07./09.09.1998 zwischen der Stadt Coesfeld und der Gesellschaft sowie weiteren Verträgen mit den sonstigen Grundstückseigentümern wurde die Erschließung des Baugebietes Coesfeld Nord-West - Hof Klute - auf die Gesellschaft übertragen. Alle Aufwendungen, die bei der Durchführung der Erschließung entstehen, werden von der Stadt Coesfeld erstattet, sofern diese nicht Dritten in Rechnung zu stellen sind. Für die Erschließung des Baugebietes Niemergs Weide wurden mit der Stadt am 07.06.2004 ein weiterer Erschließungsvertrag und ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen.

2. Bisherige Geschäftsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2005 wurde hauptsächlich der Endausbau der De-Bilt-Allee vorangetrieben. Weiterhin wurden Restarbeiten am Christine-Teusch-Weg, Sophie-Scholl-Weg und am Wall vorgenommen sowie die Umgestaltung der Loburger Straße fortgeführt. Die Maßnahmen Wall, Christine-Teusch-Weg, Alice-Salomon-Weg und Sophie-Scholl-Weg wurden im Geschäftsjahr komplett fertiggestellt und abgerechnet.

3. Ausblick

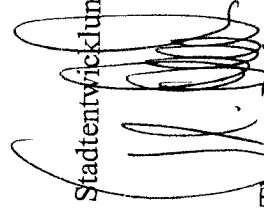
In 2006 ist die Fertigstellung der De-Bilt-Allee sowie der Endausbau Elisabeth-Kühling-Weg und Maria-Lenfers-Weg im IV. Bauabschnitt vorgesehen. Als weitere Maßnahmen sind die Umgestaltung und der aktive und passive Lärmschutz der Loburger Straße sowie Restarbeiten am Stadtrandweg und verschiedene Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen geplant. In 2006 können dann im Baugebiet „Nord-West“ voraussichtlich die De-Bilt-Allee, der Maria-Lenfers-Weg, der Stadtrandweg und die Umgestaltung Loburger Straße entsprechend dem Vertrag mit der Stadt endabgerechnet werden. Weiterhin ist in 2006 ist die Fertigstellung des Gebietes Niemergs Weide vorgesehen, das dann ebenfalls abgerechnet werden kann.

4. Risikomanagement

Bei der Auftragsdurchführung durch die Mitarbeiter der Stadt Coesfeld gelten die für städtische 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 haben ein Risikomanagementsystem entsprechend dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) eingeführt.

Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte 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. Ein finanzielles Risiko besteht für die Gesellschaft somit nicht. Durch die Einstellung des Jahresgewinnes 2005 in Höhe von 98.364,65 € in den Gewinn-/Verlustvortrag wird der bis zum 31.12.2004 aufgelaufene nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag in Höhe von 40.798,08 € mehr als ausgeglichen. Das Eigenkapital beträgt zum Ende des Geschäftsjahres nun 57.566,57 €.

48653 Coesfeld, im Juni 2006



Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

Thomas Backes
Geschäftsführer

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01.2005 bis zum 31.12.2005
Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
1. Umsatzerlöse	1.946.048,83	0
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Bauarbeiten	-1.648.261,01	600
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.845,58	2
4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	170.476,19	600
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	32.501,96	32
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	709,40	1
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	98.364,65	-29
8. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0
9. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	98.364,65	-29

Anhang für das Geschäftsjahr 2005

I. Rechtliche Grundlagen

Der Jahresabschluss der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH für das Wirtschaftsjahr 2005 wurde entsprechend den Vorschriften des HGB aufgestellt.

Nach den in § 267 HGB geltenden Größenklassen handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft.

Gesetzlich geforderte Angaben zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden grundsätzlich in diesem Anhang gemacht.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Über Anlagevermögen verfügt die Gesellschaft nicht.

Die Vorräte (ein Grundstück im Bereich Darfelder Weg und die Erschließungen im Baugebiet „Nord-West“ sowie „Niemerger Weide“) sind zu Anschaffungs-/ Herstellungskosten bilanziert. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (Steuererstattungsansprüche) sind zum Nennwert bilanziert.

Der Rechnungsabgrenzungsposten wurde gemäß § 250 Abs. 1 Ziff. 2 HGB gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen die erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen passiviert.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Umlaufvermögen

Die Position Vorräte beinhaltet im Wesentlichen die Erschließungsaufwendungen für Grundstücke in den Baugebieten „Nord-West“ und „Niernergs Weide“ und ein Grundstück im Bereich Darfelder Weg.

2. Der Rechnungsabgrenzungsposten berücksichtigt die Umsatzsteuer auf erhaltene Anzahlungen.

3. Eigenkapital

Das Stammkapital beträgt Euro 25.564,59. Es ist in voller Höhe eingezahlt.

Die Kapitalrücklage in Höhe von Euro 135.051,11 betreffen aufgelaufene Verbindlichkeiten (bis zum 31.12.1998) gegenüber der Gesellschafterin, die laut Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 17.12.1999 in die Kapitalrücklage einzustellen waren.

Der Jahresüberschuss 2005 resultiert im Wesentlichen aus der Abrechnung von 4 weiteren Baumaßnahmen des Projektes „Nord West“. Die ersten 4 Teilabrechnungen erfolgten in 2003.

Der Verlustausgleich erfolgt durch weitere Abrechnung / Teilabrechnung des Projektes Nord-West mit der Stadt Coesfeld. (Hinweis auf Geschäftsbesorgungsvertrag vom September 1998, Erläuterungen im Lagebericht sowie Beschlussempfehlungen zum Jahresabschluss 2005).

4. Verbindlichkeiten

	Gesamtbetrag Euro	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
		T€	T€	T€
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.461.461,33	1.315	147	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.495,80	7	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Coesfeld	3.240,88	3	0	0
	1.472.198,01	1.325	147	0

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Abschlüsse der Stadt Coesfeld sowie Zahlungen anderer Grundstückseigentümer für die Baugebiete „Nord-West“ sowie „Niemerger Weide“.

5.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Im Geschäftsjahr 2005 wurden weitere 4 Bauabschnitte mit der Stadt Coesfeld abgerechnet. Zu den direkt diesem Abschnitt zugeordneten Kosten wurden pauschale Aufschläge für Gemeinkosten, Gewinn und Wagnis hinzugerechnet. Es handelt sich hierbei um die Maßnahmen Wall, Christine-Teusch-Weg, Alice-Salomon-Weg und Sophie-Scholl-Weg.

2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Bauarbeiten und Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Bestandserhöhung und die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen die Ausgaben für die Erschließungsmaßnahmen „Nord-West“ (vgl. auch die Position Vorräte). Demgegenüber stehen die Bestandsminderungen durch Abrechnung. Hier wurden 4 fertiggestellte Maßnahmen abgerechnet.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Es handelt sich hier um die ertragswirksame Auflösung einer in 2004 gebildeten Rückstellung (T€ 0,4) sowie um vereinnahmte Ausschreibungsentgelte (T€ 2).

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige Angaben

1. Angaben zu den Organen

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

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

Vertreter der Stadt Coesfeld war: Thomas Bücking

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2005 an:

Mitglieder:

Vertreter:

Vorsitzender:

Öhmann, Heinz, Bürgermeister

1. stellv. Vorsitzende:

Dicke, Nicole, Juristin

2. stellv. Vorsitzende/r:

Exner, Brigitte, Kauffrau

Veit, Georg, Oberstudienrat/Schriftsteller

Hagemann, Norbert, Geschäftsführer

Bücking, Thomas, Vermessungstechniker

Borgelt, Erwin, Dipl. Finanzwirt

Frieling, Norbert, Rechtsanwalt/Notar

Goerke, Dieter, Berufssoldat

Güldenhöven, Erwin, Regierungsbeamter a. D.

Schneider, Klaus, Dipl. Verwaltungswirt

Hallay, Günter, Dipl. Verwaltungswirt

Büker, Hans-Theo, Dipl. Ingenieur

Hesse, Uwe, Rentner

Hemker, Ulrike, Rechtsanwältin

Nielsen, Ralf, Kaufmann

Stallmeyer, Thomas, Medizintechniker

Pago, Dr. Thomas, Verlagslektor/Redakteur

Kramer, Heinz, Maurer-, Beton- u. Stahlbetonbauermeister

Schürhoff, Horst, Verwaltungsoberinspektor

Büscher, Karlheinz, Pensionär († 09.02.05)

Zimmerhof-Sparwel, Birgitta, Med.-techn. Assistentin (ab 24.02.2005)

Toppe, Jürgen, Rechtsanwalt

Vennes, Martina, Einzelhandelskauffrau

Woltering, Margret, Hauswirtschaftsmeisterin

Wilken, Gerold, Landwirtschaftsmeister

Beratende Mitglieder:

Ahrendt-Prinz, Charlotte, Hausfrau

Vogelpohl, Norbert, Berufspädagoge

Schall, Sybille, Journalistin

Kraska, Wolfgang, Dipl. Handelslehrer

Die Aufwandsentschädigungen an den Aufsichtsrat betrugen 695,74 Euro. Der Geschäftsführer erhielt für die nebenberufliche Tätigkeit kein zusätzliches Entgelt.

2. Angaben zur Belegschaft

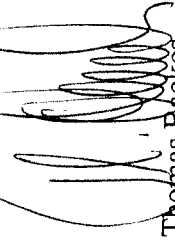
Das Unternehmen beschäftigt kein eigenes Personal.

3. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von Euro 98.364,65 auf neue Rechnung vorzutragen.

48653 Coesfeld, im Juni 2006

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Backes', written over a horizontal line.

Thomas Backes
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH für das Geschäftsjahr vom 01.01.2005 bis 31.12.2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung und § 108 (1) Nr. 8 GO NRW vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

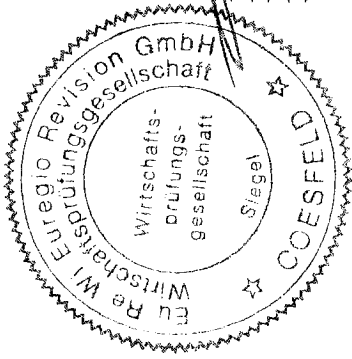
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.



Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Coesfeld, den 08.08.2006

EuReWi Euregio Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft




Dipl.-Kaufmann
Heiner Schwaaf
Wirtschaftsprüfer


Dipl.-Betriebswirt
Thomas Lenkenhoff
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.