

**Lagebericht für das  
Geschäftsjahr 2018  
mit Ausblick auf 2019**

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 2018**

#### **Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2018 wird ein Jahresüberschuss von T€ 1.331 ausgewiesen (Plan Jahresüberschuss: T€ 859). Die Abweichung ergibt sich insbesondere durch höhere Verkäufe von Gewerbeflächen im IPNW als auch der erhöhten Kostenerstattung für übertragene, öffentliche Infrastrukturanlagen. Die Abrechnung der Kostenerstattungsverträge „Marienburg“ und „Hengtesportplatz“ verlief planmäßig.

Konzessionseinnahmen aus dem Sandabgrabungsvertrag mit einem Unternehmer konnten noch nicht erzielt werden.

Die Umsatzerlöse beliefen sich somit auf T€ 6.944 (Plan T€ 5.916). Der Materialaufwand einschließlich Bestandsänderungen betrug T€ 5.261. Das Rohergebnis stieg von geplanten T€ 1.100 auf T€ 1.683. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen für 2018 T€ 149 (Plan T€ 123).

Aufgrund des Verbrauchs des Verlustvortrages infolge des erzielten Jahresüberschusses fielen erstmals Ertragsteuern von T€ 121 (Plan T€ 0) an.

#### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 4.055 auf T€ 2.639 verringert. Auf der Aktivseite ist die Position Vorratsgrundstücke und Erschließungsmaßnahmen um T€ 4.382 auf T€ 1.170 gesunken. Die Veränderungen betreffen insbesondere die Fertigstellung der Erschließungsanlagen im Baugebiet "Marienburg" und "Hengte" sowie die Übertragung von großen Teilen der öffentlichen Infrastruktur im IPNW.

Das übrige Umlaufvermögen einschließlich Abgrenzungsposten hat sich dagegen um rd. T€ 327 auf T€ 1.469 erhöht.

Auf der Passivseite ist aufgrund des Jahresüberschusses von T€ 1.331 das Eigenkapital auf T€ 1.536 gestiegen. Die Position Erhaltene Anzahlungen verminderte sich aufgrund der Abrechnung der Kostenerstattungsverträge "Marienburg", "Hengtesportplatz" sowie einer Teilverrechnung im Zusammenhang mit der Übertragung von Infrastrukturvermögen "IPNW" auf die Stadt Coesfeld um T€ 2.430 auf T€ 351.

Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über liquide Mittel von T€ 1.409 (T€ 1.011). 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 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 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	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 2010 begonnen. Der erste Abschnitt wurde 2011 fertiggestellt. Die Abbrucharbeiten im zweiten Abschnitt wurden Mitte 2012 abgeschlossen.

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

Um die Flächen der ehemaligen Schießanlage 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.

Im Jahre 2018 wurde eine unbebaute Gewerbefläche von insgesamt 34.999 m<sup>2</sup> veräußert und ein Erlös von T€ 875 erzielt. Der Käufer hat ferner die Option auf eine Erweiterungsfläche von ca. 25.700 m<sup>2</sup>.

Investitionskosten werden in den nächsten Jahren zur Fertigstellung der öffentlichen Anlagen im IPNW noch anfallen, jedoch erst im Zusammenhang mit dem Verkauf von Grundstücken im Bebauungsplan 120/5 (2019 bis 2022) und später im Bereich der ehemaligen Schießanlage.

Im Bereich 120/5 sind vorgesehen:

- |                         |               |
|-------------------------|---------------|
| • Löschwasserversorgung | T€ 330 brutto |
| • Heckenpflanzungen     | T€ 70 brutto  |

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

Die Stadtentwicklungsgesellschaft hat 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 31.12.2018 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 Beteili-

gung der SEG an den IPNW-Gesellschaften erfüllt. Die Kündigung wurde den Gesellschaften am 24.04.2018 mitgeteilt. Bei den Beteiligungen handelte es 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. Die gesellschaftsrechtliche Abwicklung folgt in 2019 in Verbindung mit der Verabschiedung der Jahresabschlüsse 2017 und 2018.

#### **4. Hengtesportplatz / Marienburg**

Die Maßnahmen wurden 2018 abgeschlossen und schlussgerechnet. Die Infrastrukturf lächen und Infrastrukturanlagen wurden an die Stadt Coesfeld übertragen.

### **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 vermarktbar e Fläche reduziert sich durch die Artenschutzmaßnahme im Bereich 120/4 voraussichtlich um 4.000 m<sup>2</sup>. 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 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 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 Vertragsergänzung konnte wegen mangelnder Kooperationsbereitschaft des Unternehmers bisher nicht verhandelt werden. Die Geschäftsführung hat zur Wahrung der Interessen der SEG einen Anwalt eingeschaltet.

Die Vermarktung von einer weiteren Gewerbefläche von 34.999 m<sup>2</sup> ist in 2018 erfolgt.

Ein weiterer geplanter Verkauf im Bereich des Bebauungsplanes 120/5 kam nicht zustande, der Interessent hat kurzfristig eine Bestandsimmobilie in Coesfeld erworben. Die Flächen werden erneut bisher nicht berücksichtigten Interessenten angeboten.

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

Die öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen mit Ende der Planabschnitte 120/1 bis 120/3 wurden Ende 2018 an die Stadt übertragen. Die nicht vermarkteten Gewerbegrundstücke behält die SEG im Bestand.

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 2019 wird mit einem Jahresüberschuss von T€ 197 und für das Jahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von T€ 100 gerechnet.

Coesfeld, 27.05.2019

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**  
**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse		6.943.952,58	55
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an Vorratsgrundstücken und Erschließungsmaßnahmen		<u>-4.381.572,38</u>	<u>480</u>
<b>Gesamtleistung</b>		<b>2.562.380,20</b>	<b>535</b>
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.165,38	5
4. Materialaufwand - Aufwendungen für bezogene Leistungen		<u>879.782,04</u>	<u>504</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.683.763,54</b>	<b>36</b>
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		148.765,16	164
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,26	0
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	16
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus der Aufzinsung von Verbindlichkeiten € 13.540,29 (T€ 29)		63.749,46	71
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon aus der Zuführung / Auflösung Latenter Steuern € 37.493,00 (T€ -7)		<u>121.365,14</u>	<u>-7</u>
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.349.884,04</b>	<b>-208</b>
11. Sonstige Steuern		<u>19.020,26</u>	<u>-16</u>
<b>12. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>		<b><u>1.330.863,78</u></b>	<b><u>-192</u></b>

## **Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH**

### **Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018**

#### **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 2018 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 2018 berücksichtigt.

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 Abfindungsanspruch Beteiligung) und die liquiden Mittel sind zum Nennwert bilanziert.

Die Position Aktive latente Steuern wurde zum Nennwert bilanziert.

Die Steuerrückstellungen berücksichtigen die für das Geschäftsjahr 2018 ermittelte Steuerschuld unter Berücksichtigung der steuerlichen Verlustvträge.

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“.

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 **Jahresüberschuss 2018** beträgt T€ 1.331. Die Geschäftsführung schlägt dem Aufsichtsrat bzw. der Gesellschafterin vor, den Jahresüberschuss mit dem Verlustvortrag in Höhe von T€ 1.191 zu verrechnen und den verbleibenden Betrag von T€ 140 auf neue Rechnung vorzutragen.

### 3. Verbindlichkeiten

	davon mit einer Restlaufzeit von			Gesamt 31.12.2018 T€	Gesamt 31.12.2017 T€
	bis 1 Jahr T€	1-5 Jahre T€	mehr als 5 Jahre T€		
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	351	0	351	2.781
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71	0	0	71	15
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Coesfeld	48	200	0	248	3.550
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	41
	<u>119</u>	<u>551</u>	<u>0</u>	<u>670</u>	<u>6.387</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€ 48. Die Darlehen sind mit 0,49 - 3,80 % p. a. verzinslich (Zinsen 2018: T€ 40).

Dies gilt entsprechend für die Verbindlichkeiten zum 31.12.2017.

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Umsatzerlöse

Im „Industriepark Nord.Westfalen“ wurden Erlöse aus Grundstücksverkäufen von T€ 875 (T€ 47) sowie Vermietungserlöse in Höhe von T€ 6 (T€ 7) erzielt. Des Weiteren wurden Teile der öffentlichen Grundstücke, Verkehrsflächen und Infrastrukturanlagen aus dem IPNW im Wert von T€ 4.356 auf die Stadt Coesfeld übertragen. Darüber hinaus wurden zwei durchgeführte Erschließungsmaßnahmen abgerechnet und daraus Erlöse in Höhe von T€ 1.707 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 Bau-reifmachung dieser Grundstücke.

**3. Sonstige betriebliche Erträge**

Es handelt sich um die Auflösung von Rückstellungen von T€ 1 (T€ 5).

**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€ 40 (T€ 41), den Zinsen für die Rückzahlung in Vorjahren gewährter Fördermittel von T€ 10 (T€ 0) sowie der Aufzinsung unverzinslich gewährter Anzahlungen für zukünftig an die Stadt Coesfeld zu übertragender öffentlicher Infrastrukturanlagen von T€ 14 (T€ 29).

**6. Ertragsteuern**

Aufgrund des erzielten Jahresüberschusses wurden nach Abzug der steuerlichen Verlustvorträge Steuerschulden (Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer) in Höhe von T€ 84 ermittelt. Die Abgrenzung von latenten Steuern (Aktiva) wurde in Höhe von T€ 37 aufwandswirksam aufgelöst.

**7. Sonstige Steuern**

Dies betrifft im Wesentlichen die veranlagte Grundsteuer des Geschäftsjahres 2018.

**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 31.12.2018 an:

ordentliches Mitglied			stellvertretendes Mitglied			
	Vorname	Name	Beruf	Vorname	Name	Beruf
<b>Vorsitzender</b>	Heinz	Öhmann	Bürgermeister			
<b>1. stellv. Vorsitzender</b>	Gerrit	Tranel	Wirtschaftsgeograph	Bernhard	Haveresch	Landwirt
<b>2. stellv. Vorsitzender</b>	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

Die Aufwandsentschädigungen an den Aufsichtsrat betragen € 712,70. Der Geschäftsführer erhielt für seine Tätigkeit kein Entgelt von der Gesellschaft.

**5. Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers**

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 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 Jahresüberschuss in Höhe von € 1.330.863,78 mit dem bestehenden Verlustvortrag zu verrechnen und den überschießenden Betrag von T€ 140 auf neue Rechnung vorzutragen.

Coesfeld, 27.05.2019

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Thomas Backes  
Geschäftsführer