

---

# Anhang KonvOY GmbH

## KONVERSION MÜNSTER Oxford und York

### INHALT

<u>1</u>	<u>ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS, ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</u>	<u>2</u>
<u>2</u>	<u>ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ</u>	<u>3</u>
<u>3</u>	<u>ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</u>	<u>4</u>
<u>4</u>	<u>SONSTIGE ANGABEN</u>	<u>5</u>
4.1	Zusammensetzung der Organe	5
4.2	Vergütung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates	5
4.3	Honorar des Abschlussprüfers	5
4.4	Konzern	5
4.5	Nachtragsbericht	5

## **1 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS, ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

Die KonvOY GmbH mit Sitz Münster ist im Handelsregister des Amtsgerichts Münster eingetragen (HRB 16654). Der Sitz wurde im Geschäftsjahr von der Klemensstraße 10 zur Engelstraße 49 verlegt. Gegenstand des Unternehmens ist die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Münster durch die Entwicklung der Konversionsflächen der Grundstücksareale der ehemaligen York- und Oxford-Kaserne.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des § 267a Abs. 1 HGB. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung des § 108 Abs. 1 Ziffer 8 der Gemeindeordnung und aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden in Anlehnung an die Formblätterverordnung für Wohnungsunternehmen gegliedert. Daher weichen die Posten von § 266 Abs. 2 und 3 HGB ab, erhöhen aber die Aussagefähigkeit (§ 265 Abs. 4 -7 HGB).

Das Vorjahr war ein Rumpfgeschäftsjahr vom 20.04. bis 31.12.2017.

Die Beteiligung wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Die zum Verkauf bestimmten erworbenen Grundstücke und Gebäude wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Bauvorbereitungskosten wurden zu Anschaffungs-/ Herstellungskosten bilanziert. Vom Aktivierungswahlrecht der Einbeziehung von Fremdkapitalzinsen wurde kein Gebrauch gemacht.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Die Forderungen aus dem Cash-Pooling gegen die Gesellschafterin Stadt Münster sind unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen und nicht unter den Guthaben bei Kreditinstituten.

Liquide Mittel wurden zu Nennwerten bilanziert.

Vom Aktivierungswahlrecht aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden - soweit vorhanden - abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter Berücksichtigung der Verwendung des Jahresergebnisses. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresfehlbetrag von € 438.162,38 ab. Der Jahresfehlbetrag soll nach dem Vorschlag der Geschäftsführung auf das Geschäftsjahr 2019 vorgetragen werden.

## 2 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Gesamtentwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel ersichtlich (Anlage 4). Die KonvOY GmbH hat sich in 2018 an der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (Düsseldorf) zu 1% am Stammkapital beteiligt. Das Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaft beträgt per 31.12.2017 T€ 86 (Vj: T€ 91). Die Beteiligungsgesellschaft hat ihr Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ -5 (Vj: T€ -9) abgeschlossen.

Im April 2018 sind die Grundstückskaufverträge betreffend die ehemalige York- und Oxford-Kaserne beurkundet worden. Besitz, Gefahren, Nutzungen und Lasten der zum Verkauf bestimmten Grundstücke gingen am 04. Oktober 2018 über. Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte beinhaltet solche mit und ohne Bauten, die teilweise noch nicht erschlossen sind.

Die Bauvorbereitungskosten betreffen Planungs- und sonstige Vorbereitungskosten für Bauvorhaben.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Die Forderungen gegen die Gesellschafterin Stadt Münster resultieren i. W. aus dem Cash-Pooling.

Das Stammkapital ist voll eingezahlt.

Die sonstigen Rückstellungen entfallen im Wesentlichen auf Rückstellungen für ausstehende Rechnungen und Jahresabschlusskosten.

Die Zusammensetzung und Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 4).

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Münster betreffen in Höhe von T€ 16 Überzahlungen von Mieten und in Höhe von T€ 180 Zinsverbindlichkeiten. Zudem wurden im

Geschäftsjahr 3 Investitionsdarlehen von der Stadt Münster in Höhe von insgesamt 65 Mio. € für die Entwicklung der Konversionsflächen in den ehemaligen Kasernen York und Oxford aufgenommen:

Darlehen I i. H. v. 40 Mio. €:

Verzinsung mit 1,360 % p.a., Tilgung in 18 Raten (im 6-Monatsrhythmus ab 11/2019) von je T€ 2.109 bis 15.11.2028

Darlehen II i. H. v. 15 Mio. €:

Verzinsung mit 1,315 % p.a., Tilgung in 18 Raten (im 6-Monatsrhythmus ab 11/2019) von je T€ 791 bis 15.11.2028

Darlehen III i. H. v. 10 Mio. €:

Verzinsung mit 0,935 % p.a., Tilgung endfällig zum 15.11.2023

Es bestehen zu Gunsten verbundener Unternehmen nachfolgende Haftungsverhältnisse gem. § 251 HGB (Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen) in Form von gesamtschuldnerischen Haftungen sowie sonstige finanzielle Verpflichtungen etc., zu denen auch auf die Ausführungen im Lagebericht zu Punkt 4 verwiesen wird.

Die Kaufverträge mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) beinhalten eine gesamtschuldnerische Haftung der jeweiligen Käuferinnen (Stadt Münster, KonvOY GmbH, Wohn+Stadtbau GmbH), die zwischen den Käuferinnen im Innenverhältnis entsprechend der jeweiligen Eigentumsflächen aufgeteilt ist. Auf die Konversionspartnerinnen entfallen ca. 17% der Kasernengesamtflächen. Die Kaufverträge mit der BImA enthalten etliche bedingte und unbedingte Variablen in verschiedenster Hinsicht (z. B. Zeit, Raum, Bbauungsart usw.), die sich zugunsten als auch zu Lasten der Käuferinnen auswirken können; die gesamtschuldnerische Haftung wird auf einen niedrigen 2-stelligen Millionenbetrag geschätzt und entfällt i. W. auf die Konversionspartnerinnen. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Konversionspartnerinnen wird nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

Zudem sind die durch die KonvOY GmbH zu erstellenden verkehrs- und entwässerungstechnischen Anlagen samt der ggf. notwendig werdenden Anpassungsmaßnahmen sowie der öffentlichen Grünflächen im Vertragsgebiet nach Abschluss der Maßnahme der Stadt Münster unentgeltlich zu übertragen. Die KonvOY GmbH ist daher darauf angewiesen, dass die Preisgestaltung bei der Vermarktung eine entsprechende Kompensation durch die Abnehmenden sicherstellt.

### 3 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Inland aus Vermietungen und Verpachtungen von Grundstücken und Geschäftsgebäuden des Umlaufvermögens erzielt worden (Hausbewirtschaftung).

Die Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen (Hausbewirtschaftung) enthalten in Höhe von T€ 46 Grundbesitzabgaben, in Höhe von T€ 45 Aufwendungen für Sicherheitsdienste und in Höhe von T€ 21 Kosten der Wasserversorgung.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Prüfungskosten, Aufwendungen für Dienstleistungen der Westfälische Bauindustrie GmbH, sonstige Werbungskosten, Versicherungen, IT-Dienstleistungen und sonstige allgemeine Verwaltungsaufwendungen enthalten.

Die Zinsaufwendungen entfallen auf die Gesellschafterin.

## **4 SONSTIGE ANGABEN**

### **4.1 ZUSAMMENSETZUNG DER ORGANE**

Zum Geschäftsführer ist ab dem 01. November 2018 Herr Siegfried Thielen (Dezernent für Planungs- und Baukoordination) bestellt. Zuvor war bis zum 31. Oktober 2018 Herr Alfons Reinkemeier (Stadtkämmerer) als Geschäftsführer bestellt.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 11. Oktober 2018 wurde beschlossen, einen Aufsichtsrat mit 12 Mitgliedern zu installieren, dessen Mitglieder durch den Rat der Stadt Münster benannt werden. Im Geschäftsjahr waren noch keine Aufsichtsratsmitglieder benannt. Es fand keine Aufsichtsratssitzung statt.

### **4.2 VERGÜTUNG DES GESCHÄFTSFÜHRERS UND DES AUFSICHTSRATES**

Die Gesellschaft beschäftigt nach Berechnung des § 267 Abs. 5 HGB keine Mitarbeiter. Der Geschäftsführer erhält kein Entgelt. Es wurden keine Vergütungen an den Aufsichtsrat bezahlt.

### **4.3 HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Das Nettohonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf T€ 10 und betrifft ausschließlich Abschlussprüferleistungen.

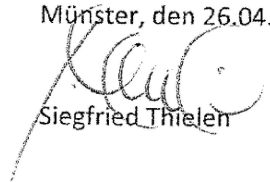
### **4.4 KONZERN**

Der Name und Sitz des Mutterunternehmens mit dem kleinsten und größten Konsolidierungskreis ist die Stadt Münster, Münster.

### **4.5 NACHTRAGSBERICHT**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.

Münster, den 26.04.2019

  
Siegfried Thielen