

Westfälische Bauindustrie GmbH

Engelstraße 49

48143 Münster

Anlage 3

Seite 1

A N H A N G
der
Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster
für das Geschäftsjahr 2019
(01.01. - 31.12.)

I. Allgemeine Angaben

Die Westfälische Bauindustrie GmbH mit Sitz Münster, Engelstraße 49, ist im Handelsregister des Amtsgerichts Münster unter der Nummer HRB 187 eingetragen.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 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 Handelsgesetzbuches (HGB). Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden in Anlehnung an die Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen gegliedert. Daher weichen die Positionen von § 266 Abs. 2 und 3 HGB ab, erhöhen aber die Aussagefähigkeit (§ 265 Abs. 4 HGB). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

II. Erläuterungen zu Posten von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden zu fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Den planmäßigen Abschreibungen liegen die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern zugrunde. Es wurde die lineare und die degressive Abschreibungsmethode angewandt. Die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern im Anlagevermögen betragen bei:

Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten	50 Jahre
Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten	
- Gewerbliche Einheiten	33 ¹ / ₃ bis 50 Jahre
- Parkhäuser und Tiefgaragen	25 bis 30 Jahre
- Außenanlagen	10 bis 20 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	10 bis 20 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 20 Jahre

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit Nominalbeträgen unter Berücksichtigung des wahrscheinlichen Ausfallrisikos bewertet.

Die flüssigen Mittel werden zu Nennwerten bilanziert.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Westfälische Bauindustrie GmbH

Engelstraße 49

48143 Münster

Anlage 3
Seite 2

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

2. Angaben zu Posten der Bilanz

Die Entwicklung der Posten des Anlagevermögens wird im Anlagenspiegel dargestellt. Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen in Höhe von 55 T€ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen den Gesellschafter Stadtwerke Münster GmbH und in Höhe von 45 T€ Forderungen gegen den Gesellschafter Stadt Münster.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter Berücksichtigung der beabsichtigten Gewinnverwendung. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresüberschuss von 3.695.136,62 € ab. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages von 51.461,77 € sowie der Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 700.000,00 € beträgt der Bilanzgewinn 3.046.598,39 €. Der Bilanzgewinn soll nach dem Vorschlag der Geschäftsführung entsprechend dem Managementkontrakt mit der Stadt Münster in Höhe von 3.000.000,00 € ausgeschüttet werden.

Die sonstigen Rückstellungen entfallen im Wesentlichen auf Rückstellungen für ausstehende Nebenkostenabrechnungen von angepachteten Parkhäusern in Höhe von 44 T€, für den Personalbereich in Höhe von 37 T€ und für Jahresabschluss- und Beratungskosten in Höhe von 15 T€.

Die Zusammensetzung und Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ein im Geschäftsjahr 2012 zur Finanzierung der Ladenzeile „Salzhof“ aufgenommenes variabel verzinsliches Darlehen (1.664 T€) und ein im Geschäftsjahr 2019 zur Finanzierung der gewerblichen Immobilien „Coerdemarkt“ aufgenommenes festverzinsliches Darlehen (925 T€).

Die Gesamt-Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 2.589 T€ durch Grundpfandrechte gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von 47 T€ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen der Gesellschafterin Stadtwerke Münster GmbH und in Höhe von 1.383 T€ Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Stadt Münster, davon 1.363 T€ aus dem Cash-Pooling.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Zahlungen der Gesellschafterin Stadt Münster in Höhe von 71 T€ enthalten. Diese betreffen im Dezember 2019 für Januar 2020 bezahlte Mieten.

Die passiven latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2019	39.711,00 €
Veränderung 2019	- 940,00 €
Stand 31.12.2019	38.771,00 €
	=====

Im Geschäftsjahr und in früheren Jahren wurden Abschreibungen aufgrund steuerrechtlicher Vorschriften (§ 6 b EStG) vorgenommen, die zu rd. 3 T€ geringeren Abschreibungen im Geschäftsjahr geführt haben. Auf den Unterschiedsbetrag wird ein Steuersatz von rd. 32 % angewandt.

Westfälische Bauindustrie GmbH

Engelstraße 49

48143 Münster

Anlage 3
Seite 3**3. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Inland erzielt worden und sind den einzelnen Betriebsparten wie folgt zuzuordnen:

	2019 T€	2018 T€
Parkeinrichtungen	10.984	10.341
Vermietung und Verpachtung von Geschäfts- und Wohngebäuden	2.829	2.489
Verwaltung und Betreuung von fremden Immobilien und Parkeinrichtungen	235	189
Energie	46	49
Absperreinrichtungen	<u>86</u>	<u>17</u>
Umsatzerlöse	14.180 =====	13.085 =====

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 93), von passiven Rechnungsabgrenzungsposten (17 T€) sowie Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (T€16).

Im Geschäftsjahr 2019 beschäftigte die Gesellschaft durchschnittlich 18 (im Vorjahr: 16) Angestellte, davon 15 Mitarbeiter in Vollzeit und 3 in Teilzeit.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Rechts- und Beratungskosten, Nebenkosten des Geldverkehrs, Werbekosten, Kosten für IT-Dienstleistungen und sonstige allgemeine Verwaltungsaufwendungen enthalten.

Die Ertragsteuern in Höhe von 1.775 T€ enthalten in Höhe von 1 T€ die Auflösung passiver latenter Steuern, die sich aus Bewertungsunterschieden im Anlagevermögen in der Handels- und Steuerbilanz ergeben. Die Berechnung der künftigen Steuerentlastung erfolgte mit rd. 32 % in Höhe des voraussichtlichen Steuersatzes im Zeitpunkt des Abbaus der temporären Differenzen.

III. Ergänzende Angaben**1. Nicht bilanzierte Geschäfte**

Die Risikopolitik der Gesellschaft sieht vor, Darlehen gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern. Zur Absicherung von Zinsrisiken (Zahlungsstrom- und Wertänderungen) aus einem variabel verzinslichen Darlehen wurde im Geschäftsjahr 2012 ein Festzins-Zahlerswap in Höhe des variabel verzinslichen Darlehens von 3 Mio. € abgeschlossen. Zum 31.12.2019 wird das Darlehen unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 1.664 T€ ausgewiesen. Der Marktwert des Swaps zum 31.12.2019 beträgt laut Auskunft der Bank nach indikativer Bewertung - 130 T€. Diese Einzelfall-Sicherungsbeziehung wurde zum 31.12.2019 als Bewertungseinheit bilanziert:

Westfälische Bauindustrie GmbH

Engelstraße 49

48143 Münster

Anlage 3
Seite 4

in T€	Nominal- betrag	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	-	Aktueller Durchschnitts- zinssatz (incl. Marge)
Grundgeschäft	3.000	30.08.2012	30.03.2027		3-M-EURIBOR zzgl. Margenaufschlag 075% p.a.
Zinsswap	3.000	30.08.2012	30.03.2027		2,52 % p.a.

Es besteht die Absicht, den Nutzungs- und Funktionszusammenhang des Zinsswaps und des Grundgeschäftes bis zum Ende der Laufzeit der Geschäfte aufrechtzuerhalten. Das Grundgeschäft und das Sicherungsgeschäft stehen objektiv in einem Nutzungs- und Funktionszusammenhang.

Eine Bürgschaft in Höhe von 500 T€ besteht zugunsten der Landesbank Hessen – Thüringen, Frankfurt a.M.. Gegenstand der Bürgschaft ist der Zinsswap. Sie ist befristet bis zum 30.06.2027. Die Gesellschaft hat mit der Sparkasse Münsterland Ost die Übernahme von Bürgschaften zugunsten der Gesellschaft bis zu einem Gesamtbetrag in Höhe von 500 T€ vereinbart. Die Sparkasse Münsterland Ost übernimmt im Rahmen des Finanztermingeschäftes Garantien für das von ihr vermittelte Swapgeschäft. Sollte der Marktwert des Finanztermingeschäftes den Höchstbetrag der Bürgschaft in Höhe von 500 T€ übersteigen, so ist die Sparkasse berechtigt, das Finanztermingeschäft aufzulösen.

2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es besteht eine Bürgschaft zugunsten der Projektgesellschaft Stubengasse Münster mbH für Ansprüche aus einem Pachtvertrag mit einer Bürgschaftsvaluta zum Bilanzstichtag in Höhe von 138 T€ (Vj. 138 T€). Gegenstand des Pachtvertrages ist die auf dem Grundstück Stubengasse in Münster gelegene Tiefgarage.

Des Weiteren besteht eine Bürgschaft zugunsten der AACHENER GRUNDVERMÖGEN Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für Ansprüche aus einem Pachtvertrag mit einer Bürgschaftsvaluta zum Bilanzstichtag in Höhe von 220 T€ (Vj. 220 T€). Gegenstand des Pachtvertrages sind im Wesentlichen die im Einkaufszentrum Münster Arkaden in Münster gelegenen Parkhausflächen.

Zur Absicherung von Bürgschaften wurden Festgelder in Höhe von 360 T€ verpfändet. Mit einer Inanspruchnahme ist aufgrund der Ertrags- und Finanzlage des Schuldners nicht zu rechnen.

Aus langfristigen Pacht- und Erbbaurechtsverträgen resultieren jährliche Verpflichtungen von 2,0 Mio. € - insgesamt 32 Mio. € - (davon gegenüber dem Gesellschafter Stadt Münster jährlich 0,4 Mio. € - insgesamt 20 Mio. € -).

Aus Leasingverträgen resultieren jährliche Verpflichtungen in Höhe von 72 T€. Die Restverpflichtungen zum 31.12.2019 betragen 274 T€. Die Vertragslaufzeiten betragen 54 Monate. Die Verträge laufen längstens bis zum Geschäftsjahr 2024.

Die Gesellschaft ist Mitglied der Kommunalen Versorgungskassen Westfalen-Lippe, Münster, (KVV). Zweck der Anstalt ist es, den Arbeitnehmern im Wege privatrechtlicher Versicherung eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Der derzeitige Umlagesatz beträgt 4,5 % zzgl. 3,25 % Sanierungsgeld und wird von der Westfälische Bauindustrie GmbH getragen. Aus einer möglichen Unterdeckung der KVV könnten zukünftig Verpflichtungen aus Umlagesatz und Sanierungsgeld resultieren. Die Gesellschaft führte an die KVV im Geschäftsjahr 2019 Umlagen und Sanierungsbeiträge in Höhe von insgesamt 68 T€ (Vorjahr: 64 T€) ab.

Westfälische Bauindustrie GmbH

Engelstraße 49

48143 Münster

Anlage 3

Seite 5

3. Unternehmensverbindungen

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Stadtwerke Münster GmbH, Münster, einbezogen (kleinster Konsolidierungskreis). Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Gesamtabschluss der Stadt Münster, Münster, einbezogen (größter Konsolidierungskreis). Der Gesamtabschluss der Stadt Münster wird dem Rat der Stadt Münster vorgelegt und ausgelegt.

4. Zusammensetzung der Organe

Zum Geschäftsführer ist Herr Assessor Peter Todeskino bestellt (Bürgermeister a.D.).

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

Walter von Göwels, Selbst. Versicherungsfachmann (Vorsitzender)
 Ludger Steinmann, Dipl.-Geograf (stellvertretender Vorsitzender)
 Jörg Berens, Referent Öffentlichkeitsarbeit
 Astrid Bühl, Schulleiterin
 Sven Gotthal, Leitender Angestellter
 Theodor Knetzger, Rentner
 Marianne Koch, Unternehmerin
 Rüdiger Sagel, Dipl.-Ingenieur
 Mustafa Schat, Angestellter
 Reinhard Scholz, Rechtsanwalt
 MdL Simone Wendland, Rechtsanwältin
 Stefan Grützmacher, Geschäftsführer (bis 31.08.2019)
 Frank Gäfgen, Geschäftsführer (ab 01.09.2019 bis 31.10.2019)
 Sebastian Jurczyk, Geschäftsführer (ab 01.11.2019)
 Robin Denstorff, Stadtbaurat.

5. Vergütung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates

Der Geschäftsführer erhält ein fixes Entgelt. Im Geschäftsjahr 2019 beträgt das Gesamtentgelt 143 T€.

Entsprechend dem Corporate Governance Kodex der Stadt Münster wurden die Vergütungen durch den Wirtschaftsprüfer geprüft und schriftlich bestätigt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates, die keine Mitglieder des Rates der Stadt Münster sind, erhalten für die Teilnahme an den Sitzungen von der Westfälische Bauindustrie GmbH ein Sitzungsentgelt. Im Geschäftsjahr 2019 betragen die Aufsichtsratsvergütungen 321,30 €. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Christoph Brands (Stellvertreter)	35,70 €
Ludger Janning (Stellvertreter)	35,70 €
Theodor Knetzger	107,10 €
Reinhard Scholz	<u>142,80 €</u>
	321,30 €
	=====

Westfälische Bauindustrie GmbH

Engelstraße 49

48143 Münster

Anlage 3
Seite 6

6. Honorar des Abschlussprüfers

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

7. Nachtragsbericht

Aufgrund der immensen Verbreitung des Corona Virus ist die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage ungewiss.

Münster, 21. Februar 2020
Westfälische Bauindustrie GmbH

Peter Todeskino
(Geschäftsführer)

Brutto AnlagepiegelWestfälische Bauindustrie GmbH
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwerte		
	01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
Immaterielle Vermögens- gegenstände									
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	50.865,87	0,00	0,00	0,00	50.865,87	0,00	0,00	50.858,87	7,00
Sachanlagen									
1. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.214.588,89	0,00	0,00	0,00	2.214.588,89	1.108.937,70	31.497,00	0,00	1.105.651,19
2. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	68.379.457,12	2.034.692,52	0,00	0,00	70.414.149,64	38.379.168,35	812.667,50	0,00	30.000.288,77
3. Technische Anlagen und Maschinen	1.096.152,63	143.976,10	344.483,25	160.844,58	1.056.490,06	268.360,63	78.975,60	333.350,74	827.792,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.057.132,41	57.261,54	37.132,01	0,00	4.077.261,94	3.864.823,41	68.756,54	37.131,01	192.309,00
5. Anlagen im Bau	160.844,58	53.052,81	0,00	-160.844,58	53.052,81	0,00	0,00	0,00	160.844,58
	75.908.175,63	2.288.982,97	381.615,26	0,00	77.815.543,34	43.621.290,09	991.896,64	51.116,50	32.286.885,54
	75.959.041,50	2.288.982,97	381.615,26	0,00	77.866.409,21	43.672.148,96	991.896,64	51.116,50	32.286.892,54

Westfälische Bauindustrie GmbH

Engelstraße 49

48143 Münster

Anhang 3
Seite 8

Westfälische Bauindustrie GmbH
Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2019

	Bilanz 31.12.2019 €	bis 1 Jahr		davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr		1 bis 5 Jahre		mehr als 5 Jahre		Bilanz 31.12.2018 €	davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr		mehr als 5 Jahre	
		€	€	€	€	€	€	€	€		€	€	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.588.907,78	304.264,79	2.284.642,99	1.269.873,81	1.014.769,18	1.872.955,34	209.161,93	1.663.793,41	815.499,46					
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	99.425,98	99.425,98	0,00	0,00	0,00	105.950,98	0,00	0,00	0,00					
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	268.214,38	268.214,38	0,00	0,00	0,00	410.537,17	410.537,17	0,00	0,00					
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.430.040,57	1.430.040,57	0,00	0,00	0,00	1.927.682,60	1.927.682,60	0,00	0,00					
5. Sonstige Verbindlichkeiten	404.120,39	404.120,39	0,00	0,00	0,00	85.372,65	85.372,65	0,00	0,00					
	4.790.709,10	2.506.066,11	2.284.642,99	1.269.873,81	1.014.769,18	4.402.498,74	2.738.705,33	1.663.793,41	815.499,46					