

A N H A N G
der
Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster
für das Geschäftsjahr 2021
(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 Verbindlich-

keiten. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

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 51 T€ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen den Gesellschafter Stadtwerke Münster GmbH und in Höhe von 161 T€ Forderungen gegen den Gesellschafter Stadt Münster, davon 142 T€ aus dem Cash-Pooling.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter Berücksichtigung der beabsichtigten Gewinnverwendung. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.123.618,13 € ab. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages von 82.926,72 € und der Entnahme aus den Gewinnrücklagen in Höhe von 800.000,00 € beträgt der Bilanzgewinn 3.006.544,85 €. Der Bilanzgewinn soll nach dem Vorschlag der Geschäftsführung entsprechend dem Nachtrag zum Managementkontrakt 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 69 T€, für unterlassene Instandhaltungen in Höhe von 46 T€, für Jahresabschluss- und Beratungskosten in Höhe von 39 T€ und für den Personalbereich in Höhe von 22 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 „Salzhoﬀ“ aufgenommenes variabel verzinsliches Darlehen (1.250 T€), ein im Geschäftsjahr 2019 zur Finanzierung der gewerblichen Immobilien „Coerdemarkt“ aufgenommenes festverzinsliches Darlehen (725 T€) und ein im Geschäftsjahr 2021 insbesondere zur Finanzierung der Sanierung der Räume der Volkshochschule Münster im Aegidiimarkt aufgenommenes variabel verzinsliches Darlehen (7.500 T€).

Die Gesamt-Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 9.475 T€ durch Grundpfandrechte gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von 40 T€ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen der Gesellschafterin Stadtwerke Münster GmbH und in Höhe von 4 T€ Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Stadt Münster.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Zahlungen der Gesellschafterin Stadt Münster in Höhe von 93 T€ enthalten. Diese betreffen im Dezember 2021 für Januar 2022 bezahlte Mieten.

Die passiven latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2021	37.831,00 €
Veränderung 2021	<u>- 940,00 €</u>
Stand 31.12.2021	36.891,00 € =====

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.

3. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2021 T€	2020 T€
Parkeinrichtungen	8.429	7.900
Vermietung und Verpachtung von Geschäfts- und Wohngebäuden	2.590	2.772
Verwaltung und Betreuung von fremden Immobilien und Parkeinrichtungen	197	194
Energie	40	47
Absperreinrichtungen	<u>178</u>	<u>112</u>
Umsatzerlöse	<u>11.434</u> =====	<u>11.025</u> =====

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungserstattungen (T€ 37) und aus der Auflösung von Sonstigen Rückstellungen (T€18) sowie von passiven Rechnungsabgrenzungsposten (15 T€).

Im Geschäftsjahr 2021 beschäftigte die Gesellschaft durchschnittlich 18 (im Vorjahr: 18) Angestellte, davon 15 Mitarbeiter in Vollzeit und 3 in Teilzeit.

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

Die Ertragsteuern in Höhe von 1.079 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.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde zur Absicherung von Zinsrisiken (Zahlungsstrom- und Wertänderungen) aus einem variabel verzinslichen Darlehen ein Festzins-Zahlerswap in Höhe des variabel verzinslichen Darlehens von 3 Mio. € abgeschlossen. Zum 31.12.2021 wird das Darlehen unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 1.250 T€ ausgewiesen. Der Marktwert des Swaps zum 31.12.2021 beträgt laut Auskunft der Bank nach indikativer Bewertung - 70 T€. Diese Einzelfall-Sicherungsbeziehung wurde zum 31.12.2021 als Bewertungseinheit bilanziert:

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 0,75 % p.a.
Zinsswap	3.000	30.08.2012	30.03.2027	2,52 % p.a.

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.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde zur Absicherung von Zinsrisiken (Zahlungsstrom- und Wertänderungen) aus einem variabel verzinslichen Darlehen ein Festzins-Zahlerswap in Höhe des variabel verzinslichen Darlehens von 7,5 Mio. € abgeschlossen. Zum 31.12.2021 wird das Darlehen unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 7,5 Mio. € ausgewiesen. Es wird erstmals zum 30.03.2022 getilgt. Der Marktwert des Swaps zum 31.12.2021 beträgt laut Auskunft der Bank nach indikativer Bewertung - 128 T€. Diese Einzelfall-Sicherungsbeziehung wurde zum 31.12.2021 als Bewertungseinheit bilanziert:

in T€	Nominal- betrag	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	Aktueller Durchschnitts- zinssatz (incl. Marge)
Grundgeschäft	7.500	14.12.2021	30.12.2046	3-M-EURIBOR zzgl. Margenaufschlag 0,75 % p.a.
Zinsswap	7.500	14.12.2021	30.12.2046	1,47 % p.a.

Es besteht die Absicht, den Nutzungs- und Funktionszusammenhang der Zinsswaps und der Grundgeschäfte bis zum Ende der Laufzeit der Geschäfte aufrechtzuerhalten. Die Grundgeschäfte und die Sicherungsgeschäfte stehen objektiv in einem Nutzungs- und Funktionszusammenhang.

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 30 Mio. € - (davon gegenüber dem Gesellschafter Stadt Münster jährlich 0,4 Mio. € - insgesamt 22 Mio. € -).

Aus Leasingverträgen resultieren jährliche Verpflichtungen in Höhe von 95 T€. Die Restverpflichtungen zum 31.12.2021 betragen 494 T€. Die Vertragslaufzeiten betragen 54 Monate. Die Verträge laufen längstens bis zum Geschäftsjahr 2026.

Die Gesellschaft ist Mitglied der Kommunalen Versorgungskassen Westfalen-Lippe, Münster, (kvw). Zweck der Anstalt ist es, den Arbeitnehmern im Wege privatrechtlicher Versicherung eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Der derzeitige Umlagesatz beträgt 4,5 % zuzüglich eines Sanierungsgeldes in Höhe von 3,25 %. Umlagesatz und Sanierungsgeld werden von der Westfälische Bauindustrie GmbH getragen. Aus einer möglichen Unterdeckung der kwv könnten zukünftig Verpflichtungen aus Umlagesatz und Sanierungsgeld resultieren. Die Gesellschaft führte an die kwv im Geschäftsjahr 2021 Umlagen und Sanierungsbeiträge in Höhe von insgesamt 68 T€ (Vorjahr: 69 T€) ab. Eine Rückstellung für mittelbare Pensionsrückstellungen wurde im Jahresabschluss zum 31.12.2021 nicht gebildet. Ein versicherungsmathematisches Gutachten ist in Auftrag gegeben.

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.

Der Aufsichtsrat setzte sich bis zum 17.02.2021 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
Frank Gäfgen, Geschäftsführer
Robin Denstorff, Stadtbaurat.

Ab dem 18.02.2021 setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Olaf Bloch, Diplom-Verwaltungsfachwirt (stellvertretender Vorsitzender)
Annika Bürger, Wissenschaftliche Mitarbeiterin
Prof. Dr. Gerald Ebel, Professor an der FH Bielefeld
Martin Gerhardy, Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Matthias Glomb, Lehrer
Marianne Koch, Unternehmerin
Dr. Martin Lücke, Veterinär
Reinhard Scholz, Rechtsanwalt (Vorsitzender)
Ulrich Thoden, Lehrer
MdL Simone Wendland, Rechtsanwältin
Peter Wolfgarten, Pensionär
Frank Gäfgen, Geschäftsführer
Robin Denstorff, Stadtbaurat.

5. Vergütung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates

Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers im Geschäftsjahr 2021 beliefen sich auf 147 T€.

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 2021 betragen die Aufsichtsratsvergütungen 595,20 €.

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Dirk Bensmann	74,40 €
Gerald Ebel	111,60 €
Martin Gerhardy	111,60 €
Marianne Koch	148,80 €
Reinhard Scholz	<u>148,80 €</u>
	595,20 €
	=====

6. Honorar des Abschlussprüfers

Das Nettohonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 10 T€ und betrifft Abschlussprüferleistungen. Darüber hinaus wurden sonstige Beratungsleistungen in Höhe von 3 T€ berechnet.

7. Nachtragsbericht

Im Geschäftsjahr 2020 musste die Westfälische Bauindustrie GmbH aufgrund der Pandemie Umsatzeinbußen von mehr als 20 Prozent hinnehmen. Im Parkgeschäft verminderte sich der Umsatz um mehr als 28 Prozent. Im Geschäftsjahr 2021 konnte der Umsatz wieder um 4 % gesteigert werden. Die für andere Branchen verhängten Einschränkungen, zum Beispiel in Einzelhandel, Gastronomie, Hotellerie und Veranstaltungswesen, wirkten sich weiterhin unmittelbar negativ auf die Frequenz in den Parkhäusern aus. Daraus resultiert eine erschwerte Planbarkeit wirtschaftlichen Handelns auch für die Zukunft. Gemäß der Coronaschutzverordnung in einer neuen Fassung zum 19. Februar 2022 werden u.a. die 2G-Zugangsbeschränkungen im Einzelhandel und die Untersagung von Publikumsmessen aufgehoben. Weitere Lockerungen sind im Einklang mit den Beschlüssen der Ministerpräsidentenkonferenz zum 4. März 2022 geplant, soweit sich das Infektionsgeschehen weiterhin wie erwartet positiv entwickelt.

Aufgrund der immensen Verbreitung der Omikron Variante des Corona Virus sowie der möglichen Entstehung weiterer Mutanten ist die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage weiterhin ungewiss.

Münster, 22. Februar 2022
Westfälische Bauindustrie GmbH

Peter Todeskino
(Geschäftsführer)