

A N H A N G
der
Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster
für das Geschäftsjahr 2022
(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.

Die Rückstellung zur Abdeckung der aus einer möglichen Unterdeckung der Kommunalen Versorgungskassen Westfalen-Lippe, Münster, (kvw) resultierenden Verpflichtungen wurde auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens zum 31. Dezember 2022 nach dem versicherungsmathematischen Verfahren der „Projected unit credit method“ (Methode der laufenden Einmalprämie) ermittelt. Gemäß § 253 Abs. 2 S. 2 HGB wurden die Rückstellungen mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren ergibt. Dementsprechend wurde in Verbindung mit der Rückstellungsabzinsungsverordnung der für Ende Dezember 2022 veröffentlichte Wert der Bundesbank in Höhe von 1,78 % bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren einbezogen. Als Rechnungsgrundlage dienten die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen wurde ein Gehaltstrend von 1,5 % p.a. sowie eine Rentendynamik von 1,0 % p.a. in die versicherungsmathematischen Berechnungen einbezogen.

Unter Berücksichtigung der durchschnittlich noch zu leistenden Arbeitszeiten bis zum Eintritt der Verpflichtung wird die Rückstellung anteilig dotiert. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 betrug der Umlagesatz 4,5 % zuzüglich eines Sanierungsgeldes in Höhe von 3,25%. Umlagesatz und Sanierungsgeld werden von der Gesellschaft allein getragen. Die Summe der beitragspflichtigen Gehälter für das Jahr 2022 beträgt 928 T€. Zur Abdeckung der aus einer möglichen Unterdeckung der kwv folgenden Verpflichtungen wurde zum 31. Dezember 2022 ein Wert von 1,7 Mio. € ermittelt. Aus der anteiligen Dotierung besteht zum Stichtag eine Rückstellung in Höhe von 112 T€. Die verbleibende Unterdeckung beträgt 1,6 Mio. €. Es ist vorgesehen, die Deckungslücke weiter durch ratierliche Zuführungen in den kommenden Jahren systematisch zu schließen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die einen Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen.

Latente Steuern werden für zeitliche, sich in der Zukunft voraussichtlich umkehrende Differenzen zwischen den handels- und steuerrechtlichen Bilanzansätzen gebildet (§ 274 HGB).

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 62 T€ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen den Gesellschafter Stadtwerke Münster GmbH und in Höhe von 358 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 3.433.921,13 € ab. Der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beträgt 6.544,85 €. Die Geschäftsführung schlägt vor, 3.400.000,00 € in die Gewinnrücklagen einzustellen und den Restbetrag in Höhe von 40.465,98 € vorzutragen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen umfassen die Rückstellung für die Unterdeckung der kvw in Höhe von 112 T€. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der gesamten Pensionsverpflichtungen nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen zehn Jahre und dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre beträgt 129 T€.

Die sonstigen Rückstellungen entfallen im Wesentlichen auf Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen in Höhe von 140 T€, für ausstehende Nebenkostenabrechnungen von angepachteten Parkhäusern in Höhe von 98 T€, für den Personalbereich in Höhe von 40 T€ und für Jahresabschluss- und Beratungskosten in Höhe von 33 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 (1.036 T€), ein im Geschäftsjahr 2019 zur Finanzierung der gewerblichen Immobilien „Coerdemarkt“ aufgenommenes festverzinsliches Darlehen (625 T€) und ein im Geschäftsjahr 2021 insbesondere zur Finanzierung der Sanierung der Räume der Volkshochschule Münster im Aegidiimarkt aufgenommenes variabel verzinsliches Darlehen (7.250 T€).

Die Gesamt-Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 8.910 T€ durch Grundpfandrechte gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von 63 T€ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen der Gesellschafterin Stadtwerke Münster GmbH und in Höhe von 2.489 T€ Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Stadt Münster, davon 2.434 T€ aus dem Cash-Pooling.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Zahlungen der Gesellschafterin Stadt Münster in Höhe von 58 T€ enthalten. Diese betreffen im Dezember 2022 für Januar 2023 bezahlte Mieten.

Die passiven latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2022	36.891,00 €
Veränderung 2022	<u>- 940,00 €</u>
Stand 31.12.2022	35.951,00 €
	=====

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 Betriebssparten wie folgt zuzuordnen:

	2022	2021
	T€	T€
Parkeinrichtungen	11.405	8.429
Vermietung und Verpachtung von Geschäfts- und Wohngebäuden	2.557	2.590
Absperreinrichtungen	245	178
Verwaltung und Betreuung von fremden Immobilien und Parkeinrichtungen	205	197
Energie	<u>44</u>	<u>40</u>
Umsatzerlöse	<u>14.456</u>	<u>11.434</u>

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Auflösungen von Sonstigen Rückstellungen (T€11) sowie von passiven Rechnungsabgrenzungsposten (14 T€).

Im Geschäftsjahr 2022 beschäftigte die Gesellschaft durchschnittlich 19 (im Vorjahr: 18) Angestellte, davon 17 Mitarbeiter in Vollzeit und 2 in Teilzeit.

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

Die Ertragsteuern in Höhe von 1.543 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 31.12.2022 wird das Darlehen unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 1.036 T€ ausgewiesen. Der Marktwert des Swaps zum 30.12.2022 beträgt laut Auskunft der Bank nach in-

dikativer Bewertung 32 T€. Diese Einzelfall-Sicherungsbeziehung wurde zum 31.12.2022 als Bewertungseinheit bilanziert:

in T€	Nominal- betrag	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	Aktueller Durchschnitts- zinssatz (inkl. 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 31.12.2022 wird das Darlehen unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 7,2 Mio. € ausgewiesen. Der Marktwert des Swaps zum 30.12.2022 beträgt laut Auskunft der Bank nach indikativer Bewertung 1.732 T€. Diese Einzelfall-Sicherungsbeziehung wurde zum 31.12.2022 als Bewertungseinheit bilanziert:

in T€	Nominal- betrag	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	Aktueller Durchschnitts- zinssatz (inkl. 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 Bankbürgschaft 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 Bankbürgschaft 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 Müns-

ter Arkaden in Münster gelegenen Parkhausflächen.

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

Aus langfristigen Pacht- und Erbbaurechtsverträgen resultieren jährliche Verpflichtungen von 2,2 Mio. € - insgesamt 29 Mio. € - (davon gegenüber dem Gesellschafter Stadt Münster jährlich 0,4 Mio. € - insgesamt 21 Mio. € -).

Aus Leasingverträgen resultieren jährliche Verpflichtungen in Höhe von 161 T€. Die Restverpflichtungen zum 31.12.2022 betragen 334 T€. Die Vertragslaufzeiten betragen 54 Monate. Die Verträge laufen längstens bis zum Geschäftsjahr 2026.

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 im Geschäftsjahr 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 2022 beliefen sich auf 149 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 2022 betragen die Aufsichtsratsvergütungen 780,00 €. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Dirk Bensmann	60,00 €
Gerald Ebel	180,00 €
Martin Gerhardy	120,00 €
Marianne Koch	180,00 €
Reinhard Scholz	<u>240,00 €</u>
	780,00 €
	=====

6. Honorar des Abschlussprüfers

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

Münster, 28. Februar 2023
Westfälische Bauindustrie GmbH


Peter Todeskino
(Geschäftsführer)