



KonvOY GmbH

Münster

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN	19.113,32	19
I. Sachanlagen	17.889,00	18
II. Finanzanlagen	1.224,32	1
B. UMLAUFVERMÖGEN	90.840.675,43	82.611
I. Vorräte	90.829.282,15	82.474
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11.393,28	137
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	320.541,08	742
D. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG	5.300.694,58	3.241
	96.481.024,41	86.613

PASSIVA

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
A. EIGENKAPITAL	0,00	0
I. Gezeichnetes Kapital	500.000,00	500
II. Verlustvortrag	-3.740.910,53	-1.678
III. Jahresfehlbetrag	-2.059.784,05	-2.063
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	5.300.694,58	3.241
B. RÜCKSTELLUNGEN	865.164,22	560
C. VERBINDLICHKEITEN	95.558.805,07	85.996
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 28.476.650,45 (Vorjahr: TEUR 22.558)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 67.082.154,62 (Vorjahr: TEUR 63.438)		



	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
- davon gegenüber Gesellschaftern: EUR 72.535.716,58 (Vorjahr: TEUR 67.353)		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	57.055,12	57
	96.481.024,41	86.613

Anhang KonvOY GmbH**zum Jahresabschluss per 31.12.2021****Konversion Münster****Oxford und York****Inhalt**

- 1 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss
- 2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 3 Erläuterungen zur Bilanz
- 4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen
- 5 Sonstige Angaben
- 5.1 Arbeitnehmer
- 5.2 Konzernzugehörigkeit

1 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die KonvOY GmbH mit Sitz in Münster ist im Handelsregister des Amtsgerichts Münster unter der Nummer HRB 16654 eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Münster durch Entwicklung der Konversionsflächen der Grundstücksareale der ehemaligen York- und Oxford-Kaserne.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt 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 sowie den Vorschriften des GmbH-Gesetzes. Bilanz ist entsprechend des § 266 HGB gegliedert.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte trotz des ausgewiesenen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrages von 5.301 TEUR (Vj.: 3.241 TEUR) unter Zugrundelegung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, da der Wirtschaftsplan der Gesellschaft eine entsprechend positive Unternehmensprognose ausweist.

Die im Vorjahr angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethodik wird im Geschäftsjahr 2021 im Wesentlichen unverändert fortgesetzt.

Der Ansatz des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die bezüglich der abnutzbaren Sachanlagen um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert werden. Dabei richten sich die Abschreibungssätze nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Vermögensgegenstände des Finanzanlagevermögens werden zu Anschaffungskosten bewertet.



Die durch die Gesellschaft erworbenen und zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude werden zu Anschaffungskosten im Umlaufvermögen bilanziert, da sie die Voraussetzungen des § 247 Abs.2 HGB nicht erfüllen. Bauvorbereitungskosten für diese Grundstücke werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und zusammen mit den Anschaffungskosten für die Grundstücke und Gebäude bilanziert. Um dem Prinzip der verlustfreien Bewertung Rechnung zu tragen, werden die im Umlaufvermögen gehaltenen Grundstücke ggf. auf einen niedrigeren Verkaufspreis abgewertet. Im Geschäftsjahr 2021 wurde eine solche Abwertung in Höhe von 62 TEUR (Vj.: 55 TEUR) vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Nicht oder nicht vollständig werthaltige Forderungen werden ggf. wertberichtigt.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage darstellen. Die Auflösung der abgegrenzten Beträge erfolgt linear entsprechend dem Zeitablauf.

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

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

Die Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling gegenüber der Gesellschafterin Stadt Münster sind zusammen mit Forderungen und Verbindlichkeiten aus Dienstleistungsverrechnungen unter den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ausgewiesen.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, die Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage darstellen. Die Auflösung der abgegrenzten Beträge erfolgt linear entsprechend dem Zeitablauf.

3 Erläuterungen zur Bilanz

Die Gesellschaft hat sich im Jahre 2018 an der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (Düsseldorf) beteiligt. Ihr Anteil am Stammkapital beträgt 1%. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 der NRW.URBAN endet mit einem Eigenkapital von 101 TEUR (Vj.: 87 TEUR) und einem Jahresüberschuss von 13 TEUR (Vorjahr: Überschuss 4 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Investitionen in das Sachanlagevermögen von 10 TEUR (Vj.: 9 TEUR) getätigt; der Betrag entfällt vollständig auf Büro- und Geschäftsausstattung.

Das Stammkapital ist voll eingezahlt.

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beläuft sich auf 12.118.767,43 EUR.

4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige, nicht unmittelbar aus der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung abzuleitende finanzielle Verpflichtungen bestehen aus der Verzinsung der von der Gesellschafterin Stadt Münster gewährten Darlehen. Die Zahllast aus diesen Zinsen beträgt:

Jahr	TEUR
2022	645
2023	559
2024	379
2025	292
2026	214
2027	135
2028	57
Gesamt	2.281

Zusätzlich bestehen aus Miet- und Leasingverträgen finanzielle Verpflichtungen wie folgt:

Jahr	TEUR
2022	57
2023	57



Jahr	TEUR
2024	57
2025	55
2026	54
2027	54
2028	54
Gesamt	388

5 Sonstige Angaben**5.1 Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich 7 Angestellte (Vj.: 4).

Altersversorgung

Den Arbeitnehmern der Gesellschaft wird eine Zusatzversorgung nach den für die Angestellten des öffentlichen Dienstes geltenden Grundsätzen gewährt, die über Kommunale Versorgungskassen Westfalen-Lippe (kvw), Münster, abgewickelt wird. Auf eine Bilanzierung der daraus entstehenden mittelbaren Versorgungszusagen hat die Gesellschaft gemäß Art. 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB verzichtet. Bei der Finanzierung der Leistungen der kvw ist nach dem umlagefinanzierten Abrechnungsverband I und dem kapitalgedeckten Abrechnungsverband II zu unterscheiden. Die Gesellschaft gehört mit sämtlichen Beschäftigten dem Abrechnungsverband I an.

Im Abrechnungsverband I finanziert die kvw ihre Leistungen über ein modifiziertes Abschnittsdeckungsverfahren (Umlageverfahren). Die Beiträge zur kvw werden für alle ständig Beschäftigten der Gesellschaft entrichtet. Sie belaufen sich für das Jahr 2021 auf 4,5 % (Vj.: 4,5 %) des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Weiterhin wird seitens der kvw Sanierungsgeld in Höhe von 3,25 % (Vj.: 3,25 %) des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts erhoben.

5.2 Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Münster und wird in deren Konzernabschluss einbezogen. Name und Sitz des Mutterunternehmens mit dem kleinsten und dem größten Konsolidierungskreis ist Stadt Münster, Münster.

Münster, den 29. April 2022

Stephan Aumann, Geschäftsführer

In der Gesellschafterversammlung vom 27. Oktober 2022 wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 festgestellt.