

KonvOY GmbH**Münster****Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024****BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024****KONVOY GMBH, MÜNSTER****A K T I V A**

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. ANLAGEVERMÖGEN	163.064,32	1.219.547,05
I. Sachanlagen	161.840,00	1.218.322,73
II. Finanzanlagen	1.224,32	1.224,32
B. UMLAUFVERMÖGEN	113.950.269,85	93.157.194,86
I. Vorräte	113.654.162,12	92.860.596,81
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	296.107,73	296.598,05
C. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG	5.561.465,01	10.041.495,41
	119.674.799,18	104.418.237,32

P A S S I V A

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. EIGENKAPITAL	0,00	0,00
I. Gezeichnetes Kapital	500.000,00	500.000,00
II. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-10.541.495,41	-8.670.155,69
III. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	4.480.030,40	-1.871.339,72
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	5.561.465,01	10.041.495,41
B. SONDERPOSTEN FÜR ZUWENDUNGEN	737.072,83	859.918,30
C. RÜCKSTELLUNGEN	13.335.170,06	932.300,00



	31.12.2024 €	31.12.2023 €
D. VERBINDLICHKEITEN	105.597.241,78	102.569.168,33
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	5.314,51	56.850,69
	119.674.799,18	104.418.237,32

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

KonvOY GmbH, Münster

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. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend den §§ 266 bzw. 275 HGB gegliedert.

Sofern erforderlich, wurden die Postenbezeichnungen dem Geschäftszweck der Gesellschaft angepasst.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte trotz des ausgewiesenen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrages von 5.561 TEUR (Vj.: 10.041 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 2024 nur bedingt unverändert fortgesetzt.

Umsatzrealisation:

Die Tätigkeit der KonvOY GmbH umfasst insbesondere die Baureifmachung, Erschließung und Verkauf von eigenen Grundstücken sowie die Baureifmachung und Erschließung von fremden Grundstücken (insbesondere Wohn + Stadtbau GmbH).

Beginnend ab dem Geschäftsjahr 2020 wurden vereinnahmte Verkaufserlöse (eigene Grundstücke) und Kostenerstattungen (fremde Grundstücke) als erhaltene Anzahlungen bilanziert und entsprechend dem Baufortschritt sukzessive als Umsatzerlöse realisiert. Dies erfolgte ähnlich der nach internationalen Rechnungslegungsstandards üblichen Percentage of Completion-Methode. Der Baufortschritt wurde dabei als Quote aus den bis zum Bilanzstichtag aufgewendeten und gemäß Wirtschaftsplan insgesamt erwarteten Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelt.

Ab dem Geschäftsjahr 2024 wurde von der bisher durchgeführten Umsatzrealisation, welche nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches nicht vorgesehen ist, auf eine Bilanzierung nach dem handelsrechtlichen Realisationsprinzip umgestellt. Die Verkaufserlöse werden nunmehr mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums realisiert. Die Umsatzrealisation für die Erlöse aus Kostenerstattungen erfolgt entsprechend des Vertrages erst nach Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen („Completed-Contract“-Methode). Im Zuge dieser Umstellung wurde zudem berücksichtigt, dass die erhaltenen Anzahlungen aus Kostenerstattungen bisher einschließlich Umsatzsteuer bilanziert wurden. Da der zugrundeliegende Umsatz steuerpflichtig ist, erfolgt die Bilanzierung der Anzahlungen nunmehr zutreffend ohne Umsatzsteuer.

Bewertung des Grundstücksbestandes und der unfertigen Leistungen:

Der mit den Verkaufserlösen zusammenhängende bilanzielle Abgang im Grundstücksbestand wurde ebenfalls ab dem Geschäftsjahr 2020 entsprechend des Baufortschritts als Bestandsminderung in der Position „Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen“ in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Ab dem Geschäftsjahr 2024 wurde die Methodik zur Umsatzrealisierung wie vorgenannt geändert. Daraus folgt der vollständige Abgang im Grundstücksbestand nunmehr mit den durchschnittlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten zum Bilanzstichtag.

Abweichend von den Vorjahren erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2024 die Bewertung der unfertigen Leistungen (Erschließung fremder Grundstücke) und des Grundstücksbestandes (Erschließung eigener Grundstücke) unter Einbezug angemessener Teile der Verwaltungsgemeinkosten. Bislang wurden lediglich Personalkosten und Versicherungsbeiträge berücksichtigt. Ebenfalls abweichend zu den Vorjahren erfolgt die vollständige Aktivierung der Fremdkapitalzinsen. Bisher wurde ausschließlich der Zinsaufwand aus Gesellschafterdarlehen



aktiviert. Im Zuge dieser Umstellung wurde zudem berücksichtigt, dass die unfertigen Leistungen (Erschließung fremder Grundstücke) bisher einschließlich Vorsteuer bilanziert wurden. Da der korrespondierende Ausgangsumsatz steuerpflichtig ist, ist die Vorsteuer aus den Herstellungskosten abziehbar. Daher erfolgt die Bilanzierung der unfertigen Leistungen nunmehr zutreffend ohne Vorsteuer.

Der Ausweis der unfertigen Leistungen (Erschließung fremder Grundstücke) erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2024 getrennt vom Grundstücksbestand (Erschließung eigener Grundstücke) in der Position ‚unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen‘ im Umlaufvermögen.

Die Vorjahreswerte wurden nicht geändert. Die Änderung der Bewertungsmethode wurde in laufender Rechnung im Geschäftsjahr 2024 vollzogen. Es kam aufgrund der Änderung der Bewertungsmethode zu folgenden Änderungen, welche den Zeitvergleich beeinträchtigen:

- Erhöhung des Grundstücksbestands und des Bestands an unfertigen Leistungen in Höhe von 10.947 TEUR

Rückstellung für ausstehende Erschließungsverpflichtungen:

Die KonvOY GmbH hat gegenüber den Grundstückskäufern die Verpflichtung die Grundstücke vollständig zu erschließen. Die mit dieser Verpflichtung verbundenen Aufwendungen werden ab dem Geschäftsjahr 2024 bilanziell als Rückstellung für ausstehende Erschließungskosten in Höhe der noch anfallenden Herstellungskosten berücksichtigt.

Die Vorjahreswerte wurden nicht geändert. Die Änderung der Bewertungsmethode wurde in laufender Rechnung im Geschäftsjahr 2024 vollzogen. Es kam aufgrund der Änderung der Bewertungsmethode zu folgenden Änderungen, welche den Zeitvergleich beeinträchtigen:

- Erfassung einer Rückstellung für die noch ausstehenden Erschließungskosten in Höhe von 12.394 TEUR

Zum Verkauf bestimmte Gebäude

Im Eigentum der Gesellschaft befinden sich zwei Gebäude, die mit dem Zweck der Weiterveräußerung erworben bzw. hergestellt wurden. Sie dienen somit nicht langfristig dem Geschäftsbetrieb. Das Gebäude „Torhaus“ wurden in den Vorjahren unter den Anlagen im Bau ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte die vollständige Umgliederung in Höhe von 2.422 TEUR in die Position ‚fertige Erzeugnisse und Waren‘ im Umlaufvermögen. Der Wert der im Vorjahr ausgewiesenen Anlagen im Bau wurde entsprechend in 2024 als Abgang im Anlagenspiegel dargestellt.

Die Herstellungskosten des Gebäude „Infopoint“ wurden bislang als Aufwand berücksichtigt. Abweichend dazu erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2024 die Aktivierung der Herstellungskosten des Gebäudes in Höhe von 321 TEUR in der Position ‚fertige Erzeugnisse und Waren‘ im Umlaufvermögen.

Die Vorjahreswerte wurden nicht geändert. Die Änderung der Bilanzierungsmethode wurde in laufender Rechnung im Geschäftsjahr 2024 vollzogen. Es kam aufgrund der Änderung der Bilanzierungsmethode zu folgenden Änderungen, welche den Zeitvergleich beeinträchtigen:

- Erhöhung des Bestands an fertigen Erzeugnissen in Höhe von 321 TEUR

Fortgeführte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gesellschaft weist entsprechend § 42 Abs. 3 GmbHG Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber ihrer Gesellschafterin als separate Bilanzpositionen aus.

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. Die Gegenstände des Sachanlagevermögens, deren Anschaffungskosten 800,00 € nicht übersteigen (Geringwertige Wirtschaftsgüter), werden aus Vereinfachungsgründen im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Vermögensgegenstände des Finanzanlagevermögens werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die durch die Gesellschaft erworbenen und zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips gemäß § 253 Abs. 4 HGB 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. Von dem Wahlrecht der Einbeziehung der Fremdkapitalzinsen wird gem. § 255 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht.

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

Kassenbestände und Bankguthaben werden jeweils zum Nominalwert bilanziert.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen 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 abgezinst. Als Abzinsungsfaktor wurde der von der Deutschen Bundesbank auf den Bilanzstichtag ermittelte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre von 1,59 % angesetzt.

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



Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Das Stammkapital ist voll eingezahlt.

Der Betrag der sonstigen Rückstellungen setzt sich wie folgt zusammen:

	2024	2023
Ausstehende Erschließungskosten	12.394	0
Rückstellungen ausstehende Rechnungen	277	291
Rückstellungen für Personal (Urlaub, Überstunden)	24	48
Ausstehende Betriebskostenabrechnungen	41	0
Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	111	31
	12.847	370

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ergibt sich unmittelbar aus dem als Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

Unter den erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen werden vereinnahmte Zahlungseingänge aus Kostenerstattungen ausgewiesen, die von einem verbundenen Unternehmen (Wohn + Stadtbau GmbH, Münster) geleistet wurden und aufgrund der noch nicht erfolgten Leistungserbringung als noch nicht realisiert anzusehen sind.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber weiteren Tochtergesellschaften der Stadt Münster.

Der Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern setzt sich wie folgt zusammen:

	2024	2023
Darlehensverbindlichkeiten	63.900,00	63.900,00
Verbindlich aus dem Cash-Pooling	14.525,00	7.111,00
Zinsverbindlichkeiten	1.525,00	191,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.794,00	104,00
	81.744,00	71.306,00

Sie sind sachlich in Höhe von 79.950 TEUR den sonstigen Verbindlichkeiten sowie in Höhe von 1.794 TEUR den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zuzurechnen.

4 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zu Gunsten verbundener Unternehmen bestehen nachfolgende Haftungsverhältnisse gem. § 251 HGB (Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen) in Form von gesamtschuldnerischen Haftungen sowie sonstige finanzielle Verpflichtungen.

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 den jeweiligen Eigentumsflächen aufgeteilt ist. Auf die Konversionspartnerinnen entfallen ca. 17 % der Kasernengesamtflächen. Die Kaufverträge mit der BImA enthalten etliche bedingte und unbedingte Variablen in unterschiedlicher Hinsicht (z. B. Zeit, Raum, Bebauungsart etc.), die sich sowohl zu Gunsten der Käuferinnen wie auch zu ihren Lasten auswirken können; die gesamtschuldnerische Haftung wird auf einen niedrigen zweistelligen Millionenbetrag geschätzt und entfällt im Wesentlichen auf die Konversionspartnerinnen. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Konversionspartnerinnen wird nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

Zudem sind die durch die KonvOY zu erstellenden verkehrs- und entwässerungstechnischen Anlagen samt den ggf. notwendig werdenden Anpassungsmaßnahmen sowie der öffentlichen Grünflächen im Vertragsgebiet nach Abschluss der Maßnahme unentgeltlich auf die Stadt Münster zu übertragen. Die KonvOY GmbH ist daher darauf angewiesen, dass die Preisgestaltung bei der Vermarktung der Grundstücke einen entsprechenden Ausgleich dieser Kosten sicherstellt.

Sonstige, nicht unmittelbar aus der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung abzuleitende wesentliche finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Miet- und Leasingverträgen in folgender Höhe:



Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029
TEUR	60	59	59	59	58	56
Jahr	2030					Gesamt
TEUR	56					407

5 Sonstige Angaben

5.1 Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 sieben Angestellte (Vj.: 7).

5.2 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 2024 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.

5.3 Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Münster und wird in deren Konzernabschluss einbezogen.

Münster, den 22. Mai 2025

In der Gesellschafterversammlung vom 02.07.2025 wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 festgestellt.