

**Jahresabschluss 2020**  
**der**  
**Stiftung Magdalenenhospital**

**Bilanz zum 31.12.2020**

**Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2020**

**Geschäftsbericht der Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen**

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Bilanz zum 31. Dezember 2020

<u>A k t i v a</u>		<u>P a s s i v a</u>	
	EUR	EUR	EUR
	EUR	EUR	TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		13.296.804,86	12.521,8
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.377.740,31		3.441,6
2. Einrichtung und Ausstattung	7.047,00		1.399,5
3. Anlagen im Bau	0,00	24.384.787,31	1.182,4
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		101,2
Altenzentrum Klarasift gGmbH	0,00		130,00
Sozialholding Klarasift GmbH	0,00		212,3
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	536.642,11		
Wohnungen Münster-Coerde	367.108,55		
Gesundheitshaus	169.533,56		
3. Sonstige Ausleihungen	84.363,16	988.113,82	25.372.901,13
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	49.346,15		181,2
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (i. V. TEUR 0,0)			46,1
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,0
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (i. V. TEUR 0,0)			
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	70.246,80		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (i. V. TEUR 0,0)			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	44.620,87		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (i. V. TEUR 0,0)			
<b>II. Wertpapiere</b>			
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
Guthaben bei Kreditinstituten	164.213,82		137,2
	2.551.214,00		
	2.106.186,64	4.821.614,46	450,6
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
	1,278,23	1,278,23	1,4
	2.111.977,76	10.866.697,78	90,7
	18.480.457,04	18.480.457,04	-1.339,5
<b>B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens</b>		724.539,00	755,6
<b>C. Rückstellungen</b>		124.100,00	108,4
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.527.074,46	9.973,0
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 468.366,88 (i. Vj. TEUR 445,9)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		79.367,29	137,2
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 79.367,29 (i. Vj. TEUR 137,1)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		28.278,27	33,7
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 28.278,27 (i. Vj. TEUR 33,7)			
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		120.000,00	120,0
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 120.000,00 (i. Vj. TEUR 120,0)			
5. Sonstige Verbindlichkeiten		1.111.977,76	90,7
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 1.111.977,76 (i. Vj. TEUR 90,7)			
<b>IV. Mittelvergriff/-vortrag</b>		-3.332.929,21	-3.339,5
<b>Summe</b>		30.195.793,82	29.095,2

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Ist 2020 EUR	Plan 2020 EUR	Ist 2019 EUR
1. Umsatzerlöse	1.632.904,72	1.616.733,59	1.588.497,20
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 82.246,80 (i.V. TEUR 78,9)			
2. Sonstige betriebliche Erträge	596,05	0,00	58.456,00
3. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	31.025,00	31.030,00	31.025,00
4. Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen			
a) Verwaltungsbedarf	193.134,21	216.030,00	180.885,18
b) Steuern, Abgaben, Versicherungen	2.533,95	1.600,00	1.883,94
c) Instandhaltung	262.223,79	160.500,00	292.456,54
5. Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	711.191,40	712.070,00	692.706,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	732.571,13	32.300,00	423.049,18
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	130.933,05	20.630,00	106.052,28
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.464.312,99	0,00	1.181.282,76
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	200.832,06	137.400,00	154.633,36
10. Ergebnis Vermögensverwaltung	-1.771.340,71	408.493,59	-1.142.866,48
11. Aufwendungen im Sinne des Stiftungszweckes			
- Betrieb Gesundheitshaus	63.757,63	157.936,00	38.977,09
- Von Mensch zu Mensch	73.920,05	80.000,00	70.037,30
- Umzugshilfen	16.651,66	40.000,00	36.361,10
- Taschengeldbörse	3.237,06	0,00	5.414,65
	157.566,40	277.936,00	150.790,14
12. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-1.928.907,11	130.557,59	-1.293.656,62
13. Zuführung zum Stiftungskapital	0,00	0,00	46.143,56
14. Auflösung von Rücklagen	212.831,71	242.260,00	227.323,05
15. Zuführung zu Rücklagen	277.321,71	440.650,00	227.813,05
16. Mittelvortrag Vorjahr	-1.339.532,10	-1.339.532,10	758,08
17. Mittelvorgriff/-vortrag	-3.332.929,21	-1.407.364,51	-1.339.532,10

## Geschäftsbericht

### Stiftungszweck und Aktivitäten

Der Zweck der Stiftung Magdalenenhospital ist die Förderung des Wohlfahrts- und Gesundheitswesens sowie die selbstlose Unterstützung hilfsbedürftiger Personen im Bereich der Altenhilfe.

Der Schwerpunkt der Stiftungsaktivitäten umfasst diverse Hilfestellungen zum Thema „Leben und Wohnen im Alter“. Im Eigentum der Stiftung Magdalenenhospital stehen mehr als 200 Altenwohnungen in verschiedenen Stadtteilen sowie Grundstücke und Gebäude des Heim- und Pflegebereichs Klarastift.

Mit den im Jahr 2019 fertig gestellten 52 Neubauwohnungen befinden sich nun insgesamt 190 (Senioren-)Wohnungen auf dem Gelände KlaraPark, von denen 159 zum Stiftungsvermögen der beiden Pfründnerhaus-Stiftungen gehören:

Das Vermögen der ehemals rechtlich unselbstständigen Hüfferstiftung wird seit 2018 als Namensfonds unter dem Dach der Stiftung Magdalenenhospital verwaltet; im Jahr 2019 ist die zuvor ebenfalls rechtlich unselbstständige Stiftung Wohnverbund Westfalenfleiß als zweiter Stiftungsfonds hinzugekommen.

Aktivitäten der Stiftungszweckerfüllung erfolgen mit dem Nachbarschaftsprojekt „Von Mensch zu Mensch“, der „Taschengeldbörse“ sowie dem Förderprogramm „Umzugshilfen“. Im Kontext ihrer Zweckerfüllung trägt die Stiftung Magdalenenhospital im Jahr 2020 letztmalig zu 60 % das Defizit aus dem Betrieb des Gesundheitshauses.

### Beteiligungen

Die Stiftung Magdalenenhospital ist alleinige Gesellschafterin der Altenzentrum Klarastift gGmbH, der Ambulante Dienste Klarastift GmbH und der Sozialholding Klarastift GmbH; das Beteiligungskapital von ursprünglich rd. 1,4 Mio. Euro musste nach erforderlichen Abschreibungen von 50 % im Jahr 2019 mit dem Geschäftsjahr 2020 vollständig abgeschrieben werden.

Eigentümergeinschaften mit anderen Stiftungen bestehen zu folgenden Objekten:

Eigentümergeinschaft	Anteil in %	Beteiligungskapital in Euro
Altenwohnungen Kirchhoffweg	70 %	bereits zurückgezahlt
Altenwohnungen Finkenstraße	50 %	bereits zurückgezahlt
288 Wohnungen Münster-Coerde	10 %	536.642
Gesundheitshaus	60 %	367.109

### Jahresergebnis 2020

Die Vermögensverwaltung der Stiftung Magdalenenhospital weist im Berichtsjahr 2020 einen Fehlbetrag von rd. 1,8 Mio. Euro aus (2019: Fehlbetrag von rd. 1,1 Mio. Euro).

Erträge: Mit der Fertigstellung des Neubaus an der Taubenstraße zum 2. Halbjahr 2020 betragen die **Mieterträge** für die Stiftungsimmobilien insgesamt rd. 1 Mio. Euro (2019: rd. 950.000 Euro).

Die **Pachten** für zwei Kleingartenanlagen und Einnahmen aus **Erbbauzinsen** sind in Höhe von insgesamt rd. 90.000 Euro Bestandteil der Jahresrechnung.

Mit rd. 80.000 Euro partizipiert die Stiftung Magdalenenhospital an der **Gewinnausschüttung** der Eigentümergeinschaft „288 Wohnungen Münster-Coerde“.

Die **Kapitalanlagen in der externen Vermögensverwaltung** tragen im Geschäftsjahr 2020 mit rd. 60.000 Euro zum Jahresergebnis bei (2019: rd. 90.000 Euro).

Aufwendungen: Der **Verwaltungsbedarf** von rd. 190.000 Euro beinhaltet Aufwendungen für z. B. die Wohnungs- und die Kapitalverwaltung, die Erstellung des Wirtschaftsplans und des Jahresabschlusses, inklusive dessen Prüfung sowie anteilig Personalkosten der Geschäftsstelle und Kosten der allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit der Kommunalen Stiftungen.

Die **Instandhaltungsaufwendungen** für die 11 stiftungseigenen Wohnanlagen betragen im Berichtsjahr rd. 260.000 Euro (2019: rd. 290.000 Euro). Hier sind neben der regulären Bauunterhal-

tung als Sondermaßnahmen zwei Badsanierungen in der Seniorenwohnanlage An der Alten Kirche sowie die Neugestaltung des dortigen Müllplatzes enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** der Stiftung Magdalenenhospital belaufen sich im Geschäftsjahr 2020 auf rd. 730.000 Euro (Ist 2019: rd. 420.000 Euro). Sie beinhalten - im Kontext des Altenzentrums Klarastift - 200.000 Euro zur Liquiditätsstützung des Unternehmens, rd. 350.000 Euro für betriebswirtschaftliche und rechtliche Beratungsleistungen im Zusammenhang mit Reorganisation bzw. Transaktion des Heim- und Pflegebereichs auf einen neuen Betriebsträger (2019: rd. 100.000 Euro); hinzukommen als Abschreibung rd. 130.000 Euro für vier Monate nicht gezahlte Pacht und Mieten der Klarastift-Gesellschaften.

Unter den **Abschreibungen auf Finanzanlagen** in Höhe von insgesamt rd. 1,46 Mio. Euro ist neben der bereits o. g. Korrektur des Beteiligungswertes an der Unternehmensgruppe Klarastift mit rd. 730.000 Euro auch die Abschreibung der Beteiligung der Stiftung Magdalenenhospital an der Eigentümergemeinschaft Gesundheitshaus erfasst.

Mit der Vorlage V/0684/2020 hat der Rat der Stadt Münster als Stiftungsvorstand am 26.08.2020 der Auflösung der „Eigentümergeinschaft Gesundheitshaus“ durch einen stiftungsinternen Verkauf der Stiftung Magdalenenhospital an die Stiftung Siverdes zum 01.01.2021 zugestimmt. Die Auflösung erfolgt vor dem Hintergrund der zukünftigen Reduzierung von Verwaltungsaufwand und Kosten sowie der Entlastung der Stiftung Magdalenenhospital von den anstehenden hohen Aufwendungen für die Fassadensanierung des Gesundheitshauses und den jährlichen Verlusten aus dessen Betrieb.

Aufgrund der notwendigen Sanierung der gesamten Holz-Pfosten-Riegel-Fassade hat der Immobiliengutachter den Verkehrswert der „Immobilie Gesundheitshaus“ auf 530.000 Euro festgesetzt. In der Konsequenz ist auch die Beteiligung für die Stiftung anteilig auf den niedrigeren Wert zu korrigieren.

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2020 beinhaltet **Zinsaufwendungen** für langfristige Darlehen in Höhe von rd. 137.000 Euro (2019: 143.000 Euro).

Die **Aufwendungen im Sinne des Stiftungszwecks** haben in 2020 eine Gesamtsumme von rd. 160.000 Euro (Plan: 150.000 Euro).

Die Stiftung Magdalenenhospital setzt sich aktiv für das Wohlergehen älterer und hilfsbedürftiger Menschen ein. Sie unterstützt Angebote, die es Menschen ermöglichen, selbstbestimmt und selbstständig in ihrer eigenen Wohnung zu leben. Kern der Stiftungszweckerfüllung ist das Nachbarschaftsprojekt „Von Mensch zu Mensch“, das mit einem Volumen von rd. 74.000 Euro finanziert wurde. Fachlich eingebunden ist die „Taschengeldbörse“; ein Projekt, in dem Jugendliche gegen ein kleines Entgelt Seniorinnen und Senioren bei einfachen, ungefährlichen und haushaltsnahen Tätigkeiten gelegentlich unterstützen. Der stiftungsseitige Aufwand für die Projektkoordination betrug rd. 3.000 Euro.

„Umzugshilfen“ wurden im „Corona-Jahr“ in Höhe von rd. 17.000 Euro gewährt (2019: rd. 36.000 Euro); der letztmalig mitzutragende Verlust aus dem Betrieb des Gesundheitshauses beträgt rd. 64.000 Euro.

Der **Jahresfehlbetrag** der Stiftung Magdalenenhospital beläuft sich für das Geschäftsjahr 2020 auf rd. 1,9 Mio. Euro (2019: Fehlbetrag von rd. 1,3 Mio. Euro).

Die Rücklagen für Instandhaltung und Investitionen werden planmäßig um 110.000 Euro bzw. 70.000 Euro erhöht. Diese dienen neben der Mitfinanzierung der umfassenden Sanierung der Seniorenwohnanlage an der Finkenstraße auch den sukzessiven Renovierungen der übrigen überwiegend älteren Seniorenwohnungen.

Die Stiftung Magdalenenhospital weist - in Addition mit dem Verlustvortrag des Jahres 2019 - im Jahresabschluss 2020 nunmehr einen **Verlustvortrag** von rd. 3,3 Mio. Euro aus.

Eine private **Zustiftung** in Form eines Wertpapierdepots wurde in Höhe von rd. 1,8 Mio. Euro als eigener Stiftungsfonds dem Grundstockvermögen der Stiftung Magdalenenhospital zugeführt; ebenso in Höhe von 775.000 Euro die Zustiftung der Stadt Münster zur finanziellen Stabilisierung der Klarastift-Gesellschaften (s. Vorlage Nr. V/0818/2020). Das Eigenkapital der Stiftung beträgt zum 31.12.2020 rd. 18,5 Mio. Euro.

**Ausblick**

Der Wirtschaftsplan 2021 kalkuliert als Ergebnis der Vermögensverwaltung einen Überschuss von rd. 340.000 Euro. Projekt- und Programmaktivitäten in Höhe von rd. 120.000 Euro sind Bestandteil der Planungen. Die weiterhin andauernden außerplanmäßigen Aufwendungen für begleitende Maßnahmen der Unternehmensgruppe Klarastift und das zurzeit noch laufende Transaktionsverfahren werden das Ergebnis des Wirtschaftsjahres 2021 zusätzlich belasten.

Der mit dem Jahresabschluss 2020 ausgewiesene Verlust von rd. 3,3 Mio. Euro ist stiftungsrechtlich aus den Erträgen der Vermögensverwaltung - in angemessenem Verhältnis zur eigentlichen Zweckerfüllung - zurückzuführen. Für die Stiftung Magdalenenhospital ist somit die Grenze ihrer Belastbarkeit erreicht.

Münster, 5. Mai 2021



Petra Woldt  
Leitung Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Stiftung Magdalenenhospital, Münster

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der Stiftung Magdalenenhospital, Münster, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Stiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung in allen wesentlichen Belangen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Stiftung abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Stiftung ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Münster, am 29. Juni 2021

CURACON GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Menken  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)



Averbeck  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)

# **Jahresabschluss 2020**

**der**

## **Stiftung Siverdes**

**Bilanz zum 31.12.2020**

**Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2020**

**Geschäftsbericht der Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen**

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Ist 2020 EUR	Plan 2020 EUR	Ist 2019 EUR
1. Umsatzerlöse	1.508.647,38	1.514.391,81	1.509.443,15
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 534.604,21 (i.Vj. TEUR 512,9)			
2. Zuschüsse, Spenden, Freiwilligenagentur	50.850,00	45.000,00	138.750,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	915.698,21	0,00	12.500,00
4. Aufwendungen			
Sach- und Dienstleistungen			
a) Verwaltungsbedarf	201.074,74	186.930,00	172.994,11
b) Instandhaltung	731.782,28	560.000,00	114.011,65
c) Steuern, Abgaben, Versicherungen	3.647,05	500,00	950,53
5. Aufwendungen aus der Zuführung zu Verbindlichkeiten	7.600,00	0,00	56.587,65
6. Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	249.251,00	254.390,00	254.241,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	30.182,35	6.400,00	20.034,26
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	236.729,15	27.400,00	228.971,23
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	493.165,24	0,00	6.203,79
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	280.922,51	47.180,00	61.604,95
11. Ergebnis der Vermögensverwaltung	714.299,57	531.391,81	1.203.036,44
12. Aufwendungen im Sinne des Stiftungszweckes			
- Förderung bürgerschaftlicher Selbst- und Mithilfe	49.585,67	100.000,00	81.862,77
- Freiwilligenagentur	218.108,01	190.000,00	307.305,01
- Betrieb Gesundheitshaus	42.505,09	105.294,00	25.984,72
- Hilfen zur Familienplanung	17.268,31	25.000,00	12.810,83
- FreiwilligenAkademie	79.071,62	90.000,00	0,00
- Projekt Ehrenamtskarte	32.400,00	40.000,00	0,00
- Freiwilligenkoordination Mitmachkinder/Zuschuss	55.000,00	55.000,00	0,00
	493.938,70	605.294,00	427.963,33
13. Jahresüberschuss	220.360,87	-73.902,19	775.073,11
14. Zuführung zu Stiftungskapital	863.364,10	0,00	0,00
15. Auflösung von Rücklagen	482.857,93	550.645,94	264.673,60
16. Zuführung zu Rücklagen	337.211,99	567.100,00	634.923,60
17. Mittelvorgriff Vorjahr	-22.777,24	-22.777,24	-427.600,35
18. Mittelvorgriff/-vortrag	-520.134,53	-113.133,49	-22.777,24

## Geschäftsbericht

### Stiftungszweck und Aktivitäten

Der Stiftungszweck der Stiftung Siverdes ist die Förderung des Wohlfahrtswesens und die selbstlose Unterstützung hilfsbedürftiger Personen.

Gemäß ihrer Satzung erfolgt die Umsetzung insbesondere durch die Schaffung und Förderung von Hilfsangeboten und Diensten für Personen, die aufgrund ihres körperlichen, geistigen oder seelischen Zustandes oder ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse auf die Hilfe Anderer angewiesen sind; auch die Bereitstellung von entsprechenden Einrichtungen verwirklicht den Stiftungszweck.

Zum Vermögen der Stiftung Siverdes gehören unter anderem 44 Seniorenwohnungen, eine größere Anzahl weiterer Sozialwohnungen sowie im Stadtteil Mecklenbeck ein Wohnprojekt mit der Leitidee "Wohnen für Jung und Alt". Ein Haus an der Theißingstraße ist als Übergangseinrichtung für Migrantinnen an das städtische Sozialamt vermietet.

Mit der FreiwilligenAgentur, der FreiwilligenAkademie, der finanziellen Unterstützung münsterscher Selbsthilfegruppen und der präventiven Gesundheitshilfe hat die Stiftung Siverdes besonders die Förderung von freiwilligem Engagement in ihrem Fokus. Seit dem Jahr 2015 unterstützt die FreiwilligenAgentur das ehrenamtliche Engagement in der Flüchtlingshilfe; seit 2018 vergibt sie zusammen mit dem städtischen „Bürgeramt“ die Ehrenamtskarte NRW.

### Beteiligungen

Eigentümergeinschaften mit anderen Stiftungen bestehen zu folgenden Objekten:

Eigentümergeinschaft	Anteil in %	Beteiligungskapital in Euro
288 Wohnungen Münster-Coerde	65 %	3.488.173
Gesundheitshaus	40 %	244.553

### Jahresergebnis 2020

Das Ergebnis der Vermögensverwaltung der Stiftung Siverdes weist für das Geschäftsjahr 2020 einen Überschuss von rd. 710.000 Euro aus (2019: rd. 1,2 Mio. Euro).

Erträge: Unter den **Umsatzerlösen** sind Miet- und Erbbauzinsenerträge in Höhe von insgesamt rd. 960.000 Euro erfolgswirksam. Mit rd. 535.000 Euro profitiert die Stiftung Siverdes als Mehrheitseigentümerin zusätzlich von der **Gewinnausschüttung** der Eigentümergeinschaft „288 Wohnungen Münster-Coerde“. Unter den „**Sonstigen betrieblichen Erträgen**“ ist mit rd. 860.000 Euro der den Buchwert übersteigende Anteil aus dem Verkauf der Stiftungsimmobilie „Hafenstraße 21“ an die Stadt Münster verbucht (s. Vorlage Nr. V/1226/2019).

Für die fachlich-konzeptionelle Steuerung der Einführung der Ehrenamtskarte NRW für Münster ist ein städtischer **Zuschuss** in Höhe von 40.000 Euro vereinnahmt.

Nach einem Gewinn von rd. 190.000 Euro im Jahr 2019 weisen die **Kapitalanlagen in der externen Vermögensverwaltung** im Geschäftsjahr 2020 einen Verlust von rd. 50.000 Euro aus.

Aufwendungen: Der **Verwaltungsbedarf** von rd. 200.000 Euro umfasst Positionen für z. B. die Wohnungs- und die Kapitalverwaltung, die Erstellung des Wirtschaftsplans und des Jahresabschlusses, inklusive dessen Prüfung sowie anteilig Personalkosten der Geschäftsstelle und Kosten der allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit der Kommunalen Stiftungen.

Der **Instandhaltungsaufwand** von insgesamt rd. 732.000 Euro umfasst mit rd. 580.000 Euro als Sondermaßnahme auch die grundständige und energetische Sanierung der Immobilie „Ostmarkstraße 49“.

Unter den „**Abschreibungen auf Finanzanlagen**“ ist mit rd. 490.000 Euro die Abschreibung der Beteiligung der Stiftung Siverdes an der Eigentümergeinschaft Gesundheitshaus erfasst.

Mit der Vorlage V/0684/2020 hat der Rat der Stadt Münster als Stiftungsvorstand am 26.08.2020 der Auflösung des Gesundheitshauses durch einen stiftungsinternen Verkauf der Stiftung Magdalenenhospital an die Stiftung Siverdes zugestimmt. Die Auflösung zum 01.01.2021 erfolgt vor dem Hintergrund der Entlastung der Stiftung Magdalenenhospital von den anstehenden hohen Aufwendungen für die Fassadensanierung des Hauses sowie der zukünftigen Reduzierung von Verwaltungsaufwand und Kosten.

Aufgrund der notwendigen Sanierung der gesamten Holz-Pfosten-Riegel-Fassade hat der Immobiliengutachter den Verkehrswert der Immobilie auf noch 530.000 Euro festgesetzt. In der Konsequenz ist auch die Beteiligung der Stiftung Siverdes anteilig entsprechend auf den niedrigeren Wert zu korrigieren.

Die Aufwendungen für Stiftungsaktivitäten summieren sich im Jahr 2020 auf insgesamt rd. 490.000 Euro (Ist 2019: rd. 430.000 Euro).

Zentraler Kern der Zweckerfüllung sind die Infrastruktureinrichtungen FreiwilligenAgentur und FreiwilligenAkademie. Die Aufwendungen der FreiwilligenAgentur betragen im Berichtsjahr rd. 220.000 Euro (Plan 2020: 190.000 Euro; Ist 2019: rd. 310.000 Euro). Die Mehraufwendungen stehen im Kontext der zusätzlichen Aufgaben in den Bereichen „Ehrenamt in der Geflüchtetenhilfe“ und „Ehrenamtskarte“ und sind durch städtische Zuschüsse gedeckt.

Die FreiwilligenAkademie hat im Jahr 2020 Aufwendungen in Höhe von rd. 80.000 Euro verursacht. Die Zahl der Teilnehmenden bleibt durch die Umstellung der Fortbildungs- und Informationsangebote auf Online-Formate auch in „Corona-Zeiten“ konstant.

Im Rahmen ihrer Förderung von ehrenamtlichem Engagement unterstützt die Stiftung Siverdes das Patenprogramm der Stiftung Mitmachkinder in den Jahren 2020 und 2021 mit jeweils 55.000 Euro.

Des Weiteren liegt das Förderengagement der Stiftung Siverdes in der bürgerschaftlichen Selbst- und Mithilfe mit Aufwendungen von rd. 50.000 Euro im Jahr 2020 sowie in den „Hilfen zur Familienplanung“ mit verausgabten Mitteln in Höhe von rd. 17.000 Euro.

Die Stiftung Siverdes trägt im Rahmen ihrer Zweckerfüllung anteilig das Defizit aus dem Betrieb des Gesundheitshauses mit rd. 43.000 Euro.

Der Jahresüberschuss der Stiftung Siverdes beträgt im Geschäftsjahr 2020 rd. 220.000 Euro (Ist 2019: rd. 775.000 Euro). Der den Buchwert übersteigende Anteil aus dem Verkaufserlös der Immobilie „Hafenstraße 21“ wird dem Grundstockkapital zugeführt. Nach den Verrechnungen mit den Projektrücklagen steigt der bestehende **Verlustvortrag** von 23.000 Euro zum 31.12.2020 auf rd. 520.000 Euro.

## Ausblick

Der Wirtschaftsplan wird für die Vermögensverwaltung der Stiftung Siverdes im Geschäftsjahr 2021 voraussichtlich einen Überschuss von rd. 800.000 Euro ausweisen. Aktivitäten zur Stiftungszweckerfüllung sind mit rd. 540.000 Euro veranschlagt. Mit dem Jahresabschluss 2021 wird der bestehende Verlustvortrag unter ansonsten unveränderten Bedingungen um rd. 150.000 Euro wieder reduziert werden können.

Münster, 5. Mai 2021

Petra Woldt  
Leitung Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Stiftung Siverdes, Münster

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der Stiftung Siverdes, Münster, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Stiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung in allen wesentlichen Belangen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Stiftung abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Stiftung ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

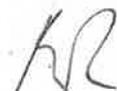
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Münster, am 29. Juni 2021

CURACON GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Menken  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)



Averbeck  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)

# **Jahresabschluss 2020**

**der**

## **Stiftung Vereinigte Pfründnerhäuser**

**Bilanz zum 31.12.2020**

**Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2020**

**Geschäftsbericht der Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen**

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Bilanz zum 31. Dezember 2020

A k t i v a	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR	P a s s i v a
	EUR	EUR	EUR	TEUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>					8.748,4
<b>I. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	930.930,95			953,9	899,5
2. Technische Anlagen	275.974,00	1.206.904,95		287,7	1.010,0
					120,0
<b>II. Finanzanlagen</b>					
1. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht 288 Wohnungen Münster-Coerde Wohnungen Altenzentrum Klarastift	1.073.283,71	4.116.609,36	5.323.514,31	1.089,3	148,4
	3.043.325,65			3.043,3	
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (i. Vj. TEUR 0,0)	2.004,59			9,2	532,0
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (i. Vj. TEUR 0,0)	661.794,16			539,1	4,6
3. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (i. Vj. TEUR 0,0)	12.420,42	676.219,17		6,8	50,0
		5.370.832,85		5.371,7	297,0
<b>II. Wertpapiere</b>					
		356.367,40	6.403.419,42	525,3	
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten Guthaben bei Kreditinstituten</b>			724,51	0,0	
<b>IV. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
			11.727.658,24	11.826,3	
			=====	=====	=====
			11.727.658,24	11.826,3	11.727.658,24
			=====	=====	=====

11.727.658,24 11.826,3  
=====

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Ist 2020 EUR	Plan 2020 EUR	Ist 2019 EUR
1. Umsatzerlöse	354.023,55	346.372,88	338.462,85
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR164.493,60 (i.Vj. TEUR 157,8)			
2. Sonstige betriebliche Erträge	885,45	0,00	0,15
3. Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen			
a) Verwaltungsbedarf	72.464,35	62.150,00	59.867,65
b) Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	9.634,34	1.000,00	6.451,71
c) Steuern, Abgaben, Versicherungen	17.066,60	14.100,00	14.365,10
4. Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	50.472,90	48.964,00	48.969,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (i.Vj. TEUR 0,0)	4.366,20	3.700,00	4.653,65
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (i.V. TEUR 0,0)	204.488,98	16.120,00	298.087,96
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	4.796,67	0,00	5.013,23
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (i.V. TEUR 0,0)	202.110,98	8.210,00	23.999,43
9. Jahresüberschuss	198.485,94	224.368,88	473.231,19
Davon :			
- Ergebnis Vermögensverwaltung	(165.712,31)	(193.899,88)	(442.145,80)
- Ergebnis Photovoltaikanlage	(32.773,63)	(30.469,00)	(31.085,39)
10. Zuführung zu Rücklagen	175.200,00	184.400,00	387.000,00
11. Mittelvortrag Vorjahr	148.369,78	148.369,78	62.138,59
12. Mittelvortrag	171.655,72	188.338,66	148.369,78

## Geschäftsbericht

### Stiftungszweck und Aktivitäten

Der Stiftungszweck der Stiftung Vereinigte Pfründnerhäuser ist die Förderung des Wohlfahrtswesens und die selbstlose Unterstützung hilfsbedürftiger Personen. Die Umsetzung wird insbesondere durch den Bau, die Bereitstellung und die Unterhaltung von Wohnmöglichkeiten und Betreuungseinrichtungen sowie die Schaffung und Förderung von Hilfsangeboten und Diensten für Personen verwirklicht, die aufgrund ihres körperlichen, geistigen oder seelischen Zustandes oder ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse auf die Hilfe Anderer angewiesen sind. Die Stiftung Vereinigte Pfründnerhäuser besitzt zehn Reihenhäuser, die an kinderreiche Familien vermietet werden, und ist Miteigentümerin von rd. 220 Seniorenwohnungen. Gemeinsam mit der Stiftung Pfründnerhaus Kinderhaus gehören ihr auf dem Gelände des KlaraParks 159 Wohnungen.

### Beteiligungen

Eigentümergeinschaften mit anderen Stiftungen bestehen zu folgenden Objekten:

Eigentümergeinschaft	Anteil in %	Beteiligungskapital in Euro
Altenwohnungen Finkenstraße	50 %	bereits zurückgezahlt
288 Wohnungen Münster-Coerde	20 %	bereits zurückgezahlt
Wohnungen KlaraPark	60 %	bereits zurückgezahlt

### Jahresergebnis 2020

Die Vermögensverwaltung der Stiftung Vereinigte Pfründnerhäuser weist für das Jahr 2020 - ohne den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb der Photovoltaikanlagen - einen Überschuss von rd. 165.000 Euro aus (2019: rd. 440.000 Euro).

Erträge: Unter den **Umsatzerlösen** der Stiftung wurden die Mieteinnahmen für die Reihenhäuser im Stadtteil Gievenbeck, die Pacht für einen Kleingarten sowie Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt rd. 110.000 Euro verbucht. Von ihrem Anteil an der Eigentümergeinschaft „288 Wohnungen Münster-Coerde“ profitiert die Stiftung in Höhe von rd. 164.000 Euro an deren **Gewinnausschüttung**.

Nach einem Gewinn von rd. 250.000 Euro im Jahr 2019 weisen die **Kapitalanlagen in der externen Vermögensverwaltung** im Jahr 2020 einen Verlust von rd. 30.000 Euro aus.

Das Ergebnis aus dem **wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb** der Solarstromgewinnung mit Photovoltaikanlagen auf stiftungseigenen Dächern im Stadtteil Coerde beträgt - mit korrespondierenden Aufwendungen saldiert - zusätzlich rd. 33.000 Euro (2019: rd. 31.000 Euro).

Aufwendungen: **Verwaltungsaufwendungen** von rd. 72.000 Euro beinhalten u. a. den Aufwand für die Wohnungs- und Vermögensverwaltung, für die Erstellung des Wirtschaftsplans und des Jahresabschlusses, einen Anteil an den Personalkosten der Geschäftsstelle sowie anteilige Kosten der allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit der Kommunalen Stiftungen..

Stiftungsaktivitäten: Eigene fördernde oder operative satzungsgemäße Stiftungsaktivitäten hat die Stiftung Vereinigte Pfründnerhäuser noch nicht wieder entfaltet.

Vom **Jahresüberschuss** in Höhe von rd. 198.000 Euro werden rd. 55.000 Euro der Freien Rücklage gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 3 AO zugeführt. Mit 100.000 Euro werden planmäßig die Instandhaltungsrücklage sowie mit 20.000 Euro die Rücklage für Investitionen weiter aufgebaut. Hintergrund ist die anstehende grundständige Sanierung der Seniorenwohnanlage an der Finkenstraße im nächsten Jahr. Der bestehende **Gewinnvortrag** erhöht sich zum 31.12.2020 von rd. 150.000 auf rd. 170.000 Euro.

## Ausblick

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 kalkuliert ein Ergebnis der Vermögensverwaltung von rd. 210.000 Euro. Zuführungen zur Investitions- und Instandhaltungsrücklage von zusammen 120.000 Euro tragen weitere Vorsorge für die Finanzbedarfe zukünftiger Sanierungsmaßnahmen der Stiftung Vereinigte Pfründnerhäuser.

Münster, 5. Mai 2021



Petra Woldt  
Leitung Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Stiftung Vereinigte Pfründnerhäuser, Münster

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der Stiftung Vereinigte Pfründnerhäuser, Münster, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Stiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung in allen wesentlichen Belangen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Stiftung abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Stiftung ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Münster, am 29. Juni 2021

CURACON GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Menken  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)



Awerbeck  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)

# **Jahresabschluss 2020**

**der**

## **Stiftung Pfründnerhaus Kinderhaus**

**Bilanz zum 31.12.2020**

**Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2020**

**Geschäftsbericht der Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen**

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Bilanz zum 31. Dezember 2020

<u>Aktiva</u>	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR	<u>Passiva</u>		
	EUR	EUR	EUR	TEUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>					4.086.239,84		4.086,2
<b>I. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.090,22			38,1	343.277,00		326,8
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	38.090,22		0,0	110.000,00	453.277,00	110,0
<b>II. Finanzanlagen</b>					154.641,43	4.694.158,27	122,1
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht							
288 Wohnungen Münster-Coerde	268.321,06			272,3			
Wohnungen Altenzentrum Klarastift	2.028.884,11	2.297.205,17	2.335.295,39	2.028,9			
<b>B. Umlaufvermögen</b>						10.770,00	8,0
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>							
1. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	35.123,40			59,2		32.466,29	32,4
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (i. Vj. TEUR 0,0)							
2. Sonstige Vermögensgegenstände	700.839,09			1,0		83.682,53	191,6
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (i. Vj. TEUR 0,0)		735.962,49					
<b>II. Wertpapiere</b>		1.689.491,36		2.270,1		116.148,82	
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>			2.485.781,70	207,5			
Guthaben bei Kreditinstituten		60.327,85	4.821.077,09	4.877,1		4.821.077,09	4.877,1
			=====	=====		=====	=====

**C. Verbindlichkeiten**  
 1. Verbindlichkeiten gegenüber Unter-  
 nehmen, mit denen ein Beteiligungs-  
 verhältnis besteht  
 - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem  
 Jahr: EUR 30.000,00 (i. Vj. TEUR 32,5)  
 2. Sonstige Verbindlichkeiten  
 - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem  
 Jahr: EUR 83.682,53 (i. Vj. TEUR 191,6)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2020

---

	Ist 2020 EUR	Plan 2020 EUR	Ist 2019 EUR
1. Umsatzerlöse	41.340,12	40.053,22	39.670,26
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 41.123,40 (i. Vj. TEUR 39,5)			
2. Sonstige betriebliche Erträge	325,45	0,00	0,00
3. Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen			
a) Verwaltungsbedarf	45.130,47	46.560,00	43.952,38
b) Steuern, Abgaben, Versicherungen	1.055,68	0,00	339,21
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,00	0,00	8,13
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (i.V. TEUR 0,0)			
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	140.391,08	8.000,00	155.321,00
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.291,60	0,00	2.314,46
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	85.542,87	0,00	7.893,25
8. Ergebnis der Vermögensverwaltung/ Jahresüberschuss/-fehlbetrag	49.036,03	1.493,22	140.483,83
9. Zuführung zu Rücklagen	16.450,00	500,00	46.800,00
10. Mittelvortrag Vorjahr	122.055,40	122.055,40	28.371,57
11. Mittelvortrag	154.641,43	123.048,62	122.055,40

## Geschäftsbericht

### Stiftungszweck und Aktivitäten

Der Zweck der Stiftung Pfründnerhaus Kinderhaus ist die Schaffung und Förderung von Hilfsangeboten und Diensten für Personen, die aufgrund ihres körperlichen, geistigen oder seelischen Zustandes oder ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse auf die Hilfe anderer angewiesen sind. Der Ursprung dieser Stiftung liegt im ehemaligen Leprosenhaus Kinderhaus, daher gilt zur Erhaltung des historischen Stiftungszweckes die besondere Förderung von Personen mit epidemischem Krankheitsbild.

Zum Stiftungsvermögen gehören zehn Altenwohnungen im Stadtteil Kinderhaus sowie in Eigentümergeinschaft mit der Stiftung Vereinigte Pfründnerhäuser nach der Fertigstellung der beiden Neubauten im Sommer 2019 nunmehr 159 Wohnungen am „KlaraPark“.

### Beteiligungen

Eigentümergeinschaften mit anderen Stiftungen bestehen zu folgenden Objekten:

Eigentümergeinschaft	Anteil in %	Beteiligungskapital in Euro
Altenwohnungen am Kirchhoffweg	30 %	bereits zurückgezahlt
288 Wohnungen Münster-Coerde	5 %	bereits zurückgezahlt
Wohnungen KlaraPark	40 %	bereits zurückgezahlt

### Jahresergebnis 2020

Die Vermögensverwaltung der Stiftung Pfründnerhaus Kinderhaus ist aufgrund fehlender eigener Immobilien geprägt durch die Ergebnisbeteiligungen aus ihren Eigentümergeinschaften und durch die Ergebnisse ihrer Kapitalanlagen.

Erträge: Der anteilige Gewinn aus der Eigentümergeinschaft von 288 Wohnungen im Stadtteil Coerde betrug im Geschäftsjahr 2020 rd. 40.000 Euro.

Nach einem Gewinn von rd. 130.000 Euro im Jahr 2019 tragen die Kapitalanlagen in der externen Vermögensverwaltung im Geschäftsjahr 2020 mit rd. 40.000 Euro zum Jahresergebnis bei.

Aufwendungen: Die Verwaltungskosten von rd. 45.000 Euro beinhalten Aufwendungen für u. a. die Vermögensverwaltung, für die Erstellung des Wirtschaftsplans und des Jahresabschlusses inklusive dessen Prüfung sowie einen Anteil an den Personalkosten der Geschäftsstelle der Kommunalen Stiftungen.

Stiftungsaktivitäten: Eigene fördernde oder operative satzungsgemäße Stiftungsaktivitäten hat die Stiftung Pfründnerhaus Kinderhaus noch nicht wieder entfaltet.

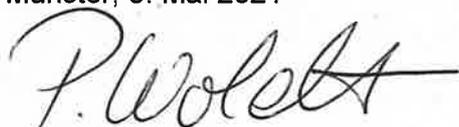
Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von rd. 50.000 Euro (2019: rd. 140.000 Euro).

Nach der Zuführung von rd. 16.000 Euro zur Kapital stärkenden Freien Rücklage nach § 62 Abs. 1 Nr. 3 AO erhöht sich der bestehende Gewinnvortrag zum 31.12.2020 auf rd. 155.000 Euro.

### Ausblick

Der Wirtschaftsplan 2021 rechnet - kaufmännisch vorsichtig - mit einem leicht negativen Ergebnis der Vermögensverwaltung, das den Gewinnvortrag in seiner jetzigen Höhe belassen wird.

Münster, 5. Mai 2021



Petra Woldt

Leitung Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Stiftung Pfründnerhaus Kinderhaus, Münster

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der Stiftung Pfründnerhaus Kinderhaus, Münster, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Stiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung in allen wesentlichen Belangen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen; die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Stiftung abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Stiftung ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Münster, am 29. Juni 2021

CURACON GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Menken  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)



Averbeck  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)

**Jahresabschluss 2020**  
**der**  
**Stiftung Bürgerwaisenhaus**

**Bilanz zum 31.12.2020**

**Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2020**

**Geschäftsbericht der Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen**

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Ist 2020 EUR	Plan 2020 EUR	Ist 2019 EUR
1. Umsatzerlöse	27.132,00	27.100,00	27.132,00
2. Zuschüsse/Förderpreise/Spenden	234.191,18	145.000,00	277.245,65
3. Sonstige betriebliche Erträge	541,53	1.200,00	252,81
4. Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen			
a) Verwaltungsbedarf	66.839,36	69.910,00	65.460,30
b) Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	3.018,80	3.000,00	1.181,94
c) Steuern, Abgaben, Versicherungen	1.892,01	0,00	789,38
d) Erbbauzinsen	1.730,22	1.730,00	1.730,22
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.938,00	2.940,00	2.938,00
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	158.786,95	11.900,00	243.454,75
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	3.137,34	0,00	4.489,14
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	125.276,49	13.400,00	12.466,73
9. Ergebnis Vermögensverwaltung	215.819,44	94.220,00	459.029,50
10. Aufwendungen im Sinne des Stiftungszweckes			
Projekt "Mitmachkinder"	116.168,23	95.000,00	226.526,31
Projekt "DeutschSommer"	42.278,87	80.000,00	76.608,82
Projekt "MINT-Forscher"	0,00	0,00	895,00
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	57.372,34	-80.780,00	154.999,37
12. Zuführung zu Stiftungskapital	20.000,00	0,00	20.000,00
13. Zuführung zu Rücklagen	55.744,08	0,00	70.580,00
14. Mittelvortrag Vorjahr	103.165,18	103.165,18	38.745,81
15. Mittelvortrag	84.793,44	22.385,18	103.165,18

## Geschäftsbericht

### Stiftungszweck und Aktivitäten

Der Zweck der Stiftung Bürgerwaisenhaus umfasst die Bereitstellung und den Betrieb von Einrichtungen sowie die Schaffung und Förderung von Hilfsangeboten und Diensten für Kinder und Jugendliche, Hilfen zur Lebenswegplanung und die Förderung sonstiger Maßnahmen der Jugendhilfe.

Nach dem Verkauf des Grundstückareals an der Schulstraße an die Stadt Münster bestand der Immobilienbesitz der Stiftung ausschließlich in dem Gebäude „Melchersstraße 55“, das seit 2002 an die Kinderschutzambulanz des Deutschen Roten Kreuzes vermietet ist. Ab Mai 2021 kommt der Neubau eines Frauenhauses hinzu, das die Stiftung als Investor für den Trägerverein (und die Stadt Münster) errichtet hat.

Nach Aufhebung der rechtlich selbstständigen Stiftung Zumsande-Plönies wird deren Vermögen seit 2013 unter dem Dach der Stiftung Bürgerwaisenhaus im Rahmen eines Namensfonds verwaltet. Durch eine Erbschaft ist im Jahr 2016 als weiterer Namensfonds die „Monika Behrend Stiftung“ hinzugekommen, deren Erträge für die Bildung von Mädchen und Frauen verwendet werden sollen. Im Jahr 2018 wurde von einem Stifter-Ehepaar der Grundstock für den Stiftungsfonds „Junge MINT-Forscher“ gelegt. Hier bilden Einzelförderungen in den Bereichen Mathematik, Informatik, Naturwissenschaft und Technik den Schwerpunkt.

### Beteiligungen

Keine

### Jahresergebnis 2020

Das Ergebnis der Vermögensverwaltung der Stiftung Bürgerwaisenhaus weist für das Jahr 2020 einen Überschuss von rd. 215.000 Euro aus (2019: rd. 460.000 Euro).

Erträge: Die **Umsatzerlöse** in Höhe von rd. 27.000 Euro betreffen die Mieterträge der Kinderschutzambulanz für die Stiftungsimmobilie „Melchersstraße“.

Als zweckgebundene **Zuwendungen zum Stiftungsfonds „Mitmachkinder“** erfolgten im Berichtsjahr insgesamt rd. 130.000 Euro (2019: rd. 280.000 Euro); darunter mit 25.000 Euro die Förderung des Projektes „Deutschsommer“ und in Höhe von 50.000 Euro eine weitere Spende der „Stiftung Sparda Bank“. Des Weiteren unterstützen Privat- und Firmenspenden in größeren Einzelbeträgen und auch kleineren Dauerspenden die Aktivitäten der „Stiftung Mitmachkinder“.

Mit 55.000 Euro hat die Stiftung Siverdes - im Rahmen ihrer Förderung von ehrenamtlichem Engagement - das Patenprogramm der Mitmachkinder finanziell unterstützt. Mit 20.000 Euro erfolgte eine weitere **Zustiftung** zum Stiftungsfonds „Junge MINT-Forscher“.

Nach einem Gewinn von rd. 200.000 Euro im Jahr 2019 tragen die **Kapitalanlagen in der externen Vermögensverwaltung** im Geschäftsjahr 2020 mit rd. 8.000 Euro zum Jahresergebnis bei.

Aufwendungen: Die **Verwaltungskosten** von rd. 67.000 Euro umfassen Aufwendungen z. B. für die Wohnungs- und Vermögensverwaltung, für die Buchführung, die Erstellung des Wirtschaftsplans und des Jahresabschlusses inklusive dessen Prüfung, anteilige Personalkosten der Geschäftsstelle sowie einen Anteil an der allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit der Kommunalen Stiftungen.

Ihren Stiftungszweck hat die Stiftung Bürgerwaisenhaus im Corona-geprägten Geschäftsjahr 2020 mit rd. 160.000 Euro (2019: rd. 300.000 Euro) im Wesentlichen über die „Mitmachkinder“ verwirklicht.

Das **Fördervolumen** für die außerschulische Teilnahme von Kindern aus Armutsfamilien an Sport- und Kulturangeboten hat lediglich rd. 70.000 Euro betragen (2019: 165.000 Euro); das **Patenprogramm** und die Vorplanungen für das „Projekt Deutschsommer“ haben Personalkosten von rd. 56.000 Euro verursacht. Durch die ebenfalls rückläufigen Förderungen konnte der deutliche Rückgang der Spenden zunächst kompensiert werden.

Aufgrund der epidemischen Lage konnte der „Deutschsommer 2020“, ein dreiwöchiges Ferienprogramm zur intensiven Sprach- und Bildungsförderung für Kinder in der dritten Grundschulklasse,

im Berichtsjahr nicht stattfinden. Stattdessen wurde das „**Corona-Lernpaten-Projekt**“ entwickelt und durchgeführt. 28 Studierende haben sich ehrenamtlich - in 1:1 Patenschaften - um Kinder aus sogenannten bildungsfernen Familien gekümmert, damit diese den Anschluss an den Schulstoff behalten konnten.

Der Jahresüberschuss der Stiftung Bürgerwaisenhaus beläuft sich für das Jahr 2020 auf rd. 57.000 Euro (2019: rd. 155.000 Euro). Nach Zuführungen zum Stiftungsfonds „Junge MINT-Forscher“ und den Projektrücklagen beläuft sich die „**freie Finanzspitze**“ der Stiftung Bürgerwaisenhaus zum 31.12.2020 auf rd. 85.000 Euro.

### **Ausblick**

Die (vorsichtige) Wirtschaftsplanung geht für das Geschäftsjahr 2021 - noch ohne Berücksichtigung der Mieterträge für das neue Frauenhaus - von einem Ergebnis aus der Vermögensverwaltung von rd. 70.000 Euro aus. Für die „Mitmachkinder“ sind 65.000 Euro veranschlagt und für den „Deutschsommer“ 80.000 Euro.

Nach dieser Planung und mit dem jetzigen Gewinnvortrag wird die Stiftung Bürgerwaisenhaus zu Ende 2021 voraussichtlich eine ausgeglichene Gewinn- und Verlustrechnung ausweisen.

Um die individuellen Fördermöglichkeiten der Stiftung Mitmachkinder in den drei Säulen „Förderprogramm, Patenprogramm und Deutschsommer“ angesichts des wachsenden Bedarfs in der Zielgruppe auch zukünftig gewährleisten zu können, ist die Akquise weiterer verlässlicher Drittmittel unumgänglich. Aus den Stiftungserträgen allein sind die dargestellten Aktivitäten nicht zu finanzieren. Daher wird das stiftungsseitige Fundraising kontinuierlich intensiviert, um gravierende Einschnitte in den Stiftungsaktivitäten zu vermeiden. Dennoch wird auch für das laufende Geschäftsjahr aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie mit einem erneut rückläufigen Spendenaufkommen zu rechnen sein.

Münster, 5. Mai 2021



Petra Woldt  
Leitung Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Stiftung Bürgerwaisenhaus, Münster

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der Stiftung Bürgerwaisenhaus, Münster, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Stiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung in allen wesentlichen Belangen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Stiftung abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Stiftung ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Münster, am 29. Juni 2021

CURACON GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Menken  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)



Averbeck  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)

**Jahresabschluss 2020**  
**der**  
**Eigentümergeinschaft**  
**288 Wohnungen Münster-Coerde**

**Bilanz zum 31.12.2020**

**Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2020**

**Geschäftsbericht der Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen**

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**



## Anlage 2

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Ist 2020 EUR	Plan 2020 EUR	Ist 2019 EUR
1. Umsatzerlöse	1.467.644,22	1.411.700,00	1.381.134,76
2. Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen			
a) Verwaltungsbedarf	104.545,88	97.501,50	96.106,47
b) Hausbetriebskosten	13.826,54	11.600,00	9.974,27
c) Instandhaltung	243.774,17	210.000,00	201.741,04
3. Abschreibungen immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	254.371,00	254.210,00	254.371,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.581,79	21.000,00	8.333,92
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	114,54	0,00	38,43
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19.191,37	19.200,00	21.575,62
7. Ergebnis Vermögensverwaltung	822.468,01	798.188,50	789.070,87
8. Anteiliges Ergebnis für die beteiligten Stiftungen	822.468,01	796.864,40	789.070,87
9. Jahresfehlbetrag/-überschuss	0,00	1.324,10	0,00
10. Mittelvorgriff/-vortrag Vorjahr	0,00	-1.324,10	0,00

## Geschäftsbericht

### Stiftungszweck und Beteiligungsverhältnisse

Die Eigentümergeinschaft besteht in Form von 288 Sozialwohnungen im Stadtteil Coerde für die nachfolgend genannten Stiftungen:

Eigentümerstiftungen	Anteil in %	Beteiligungskapital in Euro
Siverdes	65 %	3.488.173
Vereinigte Pfründnerhäuser	20 %	1.073.284
Magdalenenhospital	10 %	536.642
Pfründnerhaus Kinderhaus	5 %	268.321
<b>Stiftungskapital gesamt</b>	<b>100 %</b>	<b>5.366.420</b>

### Jahresergebnis 2020

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftung der 288 Sozialwohnungen im Stadtteil Coerde weist einen Überschuss von rd. 820.000 Euro aus (2019: 790.000 Euro).

Mieterträge konnten in Höhe von rd. 1,4 Mio. Euro verbucht werden. Der **Instandhaltungsaufwand** von rd. 240.000 Euro beinhaltet neben der sukzessiven Auswechslung von Bodenbelägen, die in Abstimmung mit der Wohn- und Stadtbau GmbH bei Mieterwechseln durchgeführt wird, auch beginnende Arbeiten an den Betondächern der Tiefgaragen. In weiteren Bauabschnitten wird die erforderliche Betonsanierung in den Jahren 2021 und 2022 mit jeweils 60.000 Euro fortgeführt.

Der Jahresüberschuss wird als Gewinnbeteiligung anteilig an die vier Eigentümerstiftungen ausgeschüttet.

### Ausblick

Die Vermögensverwaltung der knapp 300 Wohnungen weist mit den Planungen für das Geschäftsjahr 2021 wieder einen Überschuss von rd. 800.000 Euro aus, der in die Erfolgsrechnungen der beteiligten Stiftungen einfließen wird.

Münster, 5. Mai 2021

Petra Woldt  
Leitung Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Eigentümergemeinschaft 288 Wohnungen Münster-Coerde, Münster

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der Eigentümergemeinschaft 288 Wohnungen Münster-Coerde, Münster, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung in allen wesentlichen Belangen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Eigentümergemeinschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Eigentümergemeinschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Eigentümergemeinschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Münster, am 29. Juni 2021

CURACON GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Menken  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)



Awerbeck  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)

# **Jahresabschluss 2020**

**der**

# **Eigentümergeinschaft Altenzentrum Klarastift**

**Bilanz zum 31.12.2020**

**Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2020**

**Geschäftsbericht der Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen**

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Ist 2020 EUR	Plan 2020 EUR	Ist 2019 EUR
1. Umsatzerlöse	857.763,26	820.400,00	653.223,55
2. Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	297,74
3. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	16.339,00	16.340,00	10.892,00
4. Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen			
a) Hausbetriebskosten	71.765,29	27.900,00	45.631,94
b) Verwaltungsbedarf	60.885,53	59.450,00	50.079,35
c) Instandhaltung	203.901,91	195.000,00	117.135,72
5. Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	354.621,01	341.030,00	289.486,75
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.908,63	15.900,00	10.527,84
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	72.358,80	72.360,00	67.724,38
8. Ergebnis Vermögensverwaltung	101.661,09	125.100,00	83.827,31
9. Jahresüberschuss	101.661,09	125.100,00	83.827,31
10. Mittelvorgriff/-vortrag Vorjahr	- 507.579,70	- 507.579,70	- 591.407,01
11. Mittelvorgriff	- 405.918,61	- 382.479,70	- 507.579,70

## Geschäftsbericht

### Stiftungszweck und Beteiligungsverhältnisse

Der Komplex der ursprünglich 140 Seniorenwohnungen auf dem Gelände KlaraPark erfährt seit einiger Zeit eine kontinuierliche Weiterentwicklung. Zusätzlich zum gewerblich genutzten Bereich des „Aqua Vitalis“ wurde in 2017 die zweizügige Kindertagesstätte „Klaras Kinderhaus“ in Betrieb genommen. Im Sommer 2019 konnten zwei Neubauten mit insgesamt 52 Wohnungen im nördlichen Bereich des Klarastifts bezogen werden. Somit befinden sich nun insgesamt rd. 190 - überwiegend öffentlich geförderte - Mietwohnungen auf dem Gelände des KlaraParks (ehemals Eigentümergeinschaft Altenwohnungen Klarastift).

Beteiligt an dieser Eigentümergeinschaft sind die nachfolgend genannten Stiftungen:

Eigentümerstiftungen	Anteil in %	Beteiligungskapital In Euro
Vereinigte Pfründnerhäuser	60 %	3.043.326
Pfründnerhaus Kinderhaus	40 %	2.028.884
<b>Stiftungskapital gesamt</b>	<b>100 %</b>	<b>5.072.210</b>

### Jahresergebnis 2020

Das Ergebnis der Vermögensverwaltung der Wohnungen am KlaraPark weist einen **Jahresüberschuss** von rd. 100.000 Euro aus (2019: rd. 84.000 Euro).

Nach der Fertigstellung der 52 neuen Wohnungen im Sommer 2019 wirken sich die zusätzlichen Mieterträge im Jahr 2020 erstmals ganzjährig aus; die **Umsatzerlöse** betragen insgesamt rd. 860.000 Euro (2019: rd. 650.000 Euro).

Bedingt durch die Fertigstellung der Neubauten sind auch Aufwendungen für z. B. die Hausbetriebskosten, die Wohnungsverwaltung, Darlehenszinsen sowie die Abschreibungen gestiegen. Die **Instandhaltungsaufwendungen** beinhalten als Sondermaßnahme mit rd. 44.000 Euro die Trennung und Erneuerung von elektrischer Unterverteilung und Heizungsanlagentechnik (zwischen den Seniorenwohnungen und dem Heim- und Pflegebereich).

Mit dem Ergebnis der Vermögensverwaltung 2020 kann der **Verlustvortrag** der Eigentümergeinschaft um rd. 100.000 Euro auf rd. 406.000 Euro zurückgeführt werden. Ursächlich für den Verlustvortrag waren Sonderabschreibungen von rd. 690.000 Euro für fünf Altgebäude, die im Zuge der Neubauten im nördlichen Areal im Jahr 2017 abgerissen wurden.

### Ausblick

Der Wirtschaftsplan 2021 kalkuliert ein Ergebnis aus der Vermögensverwaltung von rd. 70.000 Euro, das den Verlustvortrag entsprechend weiter reduzieren wird.

Münster, 5. Mai 2021

Petra Woldt

Leitung Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Eigentümergemeinschaft Altenzentrum Klarastift, Münster

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der Eigentümergemeinschaft Altenzentrum Klarastift, Münster, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung in allen wesentlichen Belangen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Eigentümergemeinschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Eigentümergemeinschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Eigentümergemeinschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Münster, am 29. Juni 2021

CURACON GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Menken  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)



Awerbeck  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)

# **Jahresabschluss 2020**

**der**

# **Eigentümergeinschaft Gesundheitshaus**

**Bilanz zum 31.12.2020**

**Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2020**

**Geschäftsbericht der Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen**

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Bilanz zum 31. Dezember 2020

<u>Aktiva</u>		<u>Passiva</u>	
	EUR	EUR	EUR
	EUR	EUR	TEUR
<u>A. Anlagevermögen</u>			
<u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	530.000,00		1.145,0
2. Außenanlagen	0,00		763,1
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	57.506,00	587.506,00	
	<u>9.461,99</u>	<u>0,00</u>	<u>0,0</u>
<u>B. Umlaufvermögen</u>			
<u>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.461,99		13,3
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (i. Vj. TEUR 0,0)			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00		1,0
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (i. Vj. TEUR 0,0)		9.461,99	
<u>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</u>		<u>14.693,56</u>	<u>55,6</u>
Guthaben bei Kreditinstituten			
		<u>611.661,55</u>	<u>2.608,7</u>
		=====	=====
		<u>611.661,55</u>	<u>2.608,7</u>
		=====	=====
		<u>611.661,55</u>	<u>2.608,7</u>
		=====	=====

A. Eigenkapital  
I. Beteiligungskapital  
 1. Magdalenenhospital (60%) 367.108,55  
 2. Siverdes (40%) 244.553,00  
II. Mittelvortrag 0,00  
B. Sonderposten 0,00  
C. Verbindlichkeiten 0,00  
 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 0,00  
 - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 0,00 (i. V. TEUR 1,2)  
 2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern 0,00  
 - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 0,00 (i. V. TEUR 31,5)

Vorjahr  
 TEUR  
 1.145,0  
 763,1  
 0,0  
 667,9  
 1,2  
 31,5

611.661,55  
 2.608,7  
 611.661,55  
 2.608,7

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Ist 2020 EUR	Plan 2020 EUR	Ist 2019 EUR
1. Umsatzerlöse	78.041,53	84.900,00	87.385,41
2. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten/Verbindlichkeiten	667.852,00	22.580,00	22.576,00
3. Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen			
a) Hausbetriebskosten	23.308,37	22.000,00	21.031,73
b) Verwaltungsbedarf	7.090,48	7.000,00	6.422,37
c) Instandhaltung	61.443,25	220.000,00	25.690,51
d) Personaldienstleistung	24.611,55	36.160,00	35.654,06
4. Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	1.951.290,18	84.350,00	85.492,88
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.017,03	1.200,00	.631,67
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00	11,57	0,00	0,00
7. Ergebnis Vermögensverwaltung	-1.327.878,90	-263.230,00	-64.961,81
8. Übernahme Verlust durch			
- Stiftung Magdalenenhospital	796.727,34	157.936,00	38.977,09
- Siverdes	531.151,56	105.294,00	25.984,72
9. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	0,00	0,00

## Geschäftsbericht

### Stiftungszweck und Beteiligungsverhältnisse

Die Eigentümergeinschaft des Gesundheitshauses an der Gasselstiege besteht seit 1999 als Informations-, Beratungs- und Servicecenter zu den Themen Gesundheit, Pflege und Selbsthilfe. Beteiligt sind die nachfolgend genannten Stiftungen:

Eigentümerstiftungen	Anteil in %	Beteiligungskapital in Euro
Magdalenenhospital	60 %	367.109
Siverdes	40 %	244.553
<b>Stiftungskapital gesamt</b>	<b>100 %</b>	<b>611.662</b>

### Jahresergebnis 2020

Der Betrieb des Gesundheitshauses weist für das Geschäftsjahr 2020 ein Defizit von rd. 1,3 Mio. Euro aus.

Mit der Vorlage V/0684/2020 hat der Rat der Stadt Münster als Stiftungsvorstand am 26.08.2020 der Auflösung der „Eigentümergeinschaft Gesundheitshaus“ durch einen stiftungsinternen Verkauf der Stiftung Magdalenenhospital an die Stiftung Siverdes zugestimmt. Die Auflösung zum 01.01.2021 erfolgt vor dem Hintergrund der Entlastung der Stiftung Magdalenenhospital von den anstehenden hohen Aufwendungen für die Fassadensanierung des Hauses sowie der zukünftigen Reduzierung von Verwaltungsaufwand und Kosten.

Aufgrund der erforderlichen Sanierung der gesamten Holz-Pfosten-Riegel-Fassade hat der Immobiliengutachter den Verkehrswert der Immobilie auf 530.000 Euro festgesetzt. In der Konsequenz ist das Sachanlagevermögen im Jahresabschluss über Abschreibungen in Höhe von rd. 2 Mio. Euro auf diesen Wert zu korrigieren.

Bedingt durch die Corona-Pandemie ist das Gesundheitshaus seit April 2020 weitgehend veranstaltungsfrei und für Publikum generell geschlossen. Somit ist auch der Einsatz des ansonsten werktäglichen Abenddienstes entfallen und die Kosten für die Betreuung des - normalerweise bis in den späten Abend hinein öffentlichen - Hauses im Jahr 2020 um rd. 10.000 Euro geringer ausgefallen. Die stiftungsseitig für das Gesundheitshaus zu tragenden Heiz-, Betriebs- und Reinigungskosten betragen im Berichtsjahr rd. 23.000 Euro.

Der Jahresfehlbetrag wird von den Stiftungen Magdalenenhospital in Höhe von rd. 800.000 Euro und von der Stiftung Siverdes in Höhe von rd. 530.000 Euro getragen.

### Ausblick

Das Gesundheitshaus gehört ab dem Geschäftsjahr 2021 zum Immobilienportfolio der Stiftung Siverdes. Die Sanierungsarbeiten beginnen mit Aufmaß, Werkplanung und Fertigung Anfang Mai; die Montagearbeiten der neuen Fassade vor Ort sind in der Zeit von Ende August bis Ende Oktober geplant. Auszüge von Mieterinnen und Mietern sind nicht erforderlich; interimswise können nicht beanspruchte Bewegungs- und/oder Vortragsräume für Büronutzungen angeboten werden. Die Maßnahme ist im Wirtschaftsplan 2021 mit 1,1 Mio. Euro veranschlagt, in Höhe von rd. 230.000 Euro wird sie im Rahmen der „Bundesförderung für Energie- und Klima effiziente Gebäude“ bezuschusst.

Münster, 5. Mai 2021

Petra Woldt  
Leitung Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Eigentümergemeinschaft Gesundheitshaus, Münster

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der Eigentümergemeinschaft Gesundheitshaus, Münster, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung in allen wesentlichen Belangen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Eigentümergemeinschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Eigentümergemeinschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Eigentümergemeinschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Münster, am 29. Juni 2021

CURACON GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Menken  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)



Averbeck  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)

**Jahresabschluss 2020**  
**der**  
**Eigentümergeinschaft**  
**Altenwohnungen Finkenstraße**

**Bilanz zum 31.12.2020**

**Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2020**

**Geschäftsbericht der Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen**

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Bilanz zum 31. Dezember 2020

<u>Aktiva</u>		<u>Passiva</u>	
	EUR	EUR	EUR
	EUR	EUR	TEUR
<u>A. Anlagevermögen</u>			
<u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke	154.247,05		
2. Gebäude	421.835,00	576.082,05	460,2
	<u>576.082,05</u>		
<u>B. Umlaufvermögen</u>			
<u>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen an Gesellschafter			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als			
einem Jahr: EUR 0,00 (i. Vj. TEUR 0,0)	100.000,00		100,0
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	66.990,16	166.990,16	18,1
Guthaben bei Kreditinstituten			
	<u>66.990,16</u>	<u>166.990,16</u>	<u>18,1</u>
		<u>743.072,21</u>	<u>732,5</u>
		=====	=====
<u>A. Eigenkapital</u>			
<u>I. Beteiligungskapital</u>			
II. Ergebnisrücklagen		725.796,96	718,9
Rücklage für Instandhaltung			
		<u>0,00</u>	<u>0,0</u>
<u>III. Mittelvortrag</u>			
<u>B. Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen		17.275,25	13,6
und Leistungen			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem			
Jahr: EUR 17.275,25 (i. Vj. TEUR 13,6)			
		<u>17.275,25</u>	<u>13,6</u>
		<u>743.072,21</u>	<u>732,5</u>
		=====	=====

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2020

---

	Ist 2020 EUR	Plan 2020 EUR	Ist 2019 EUR
1. Umsatzerlöse	111.535,20	116.300,00	108.094,16
2. Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen			
a) Verwaltungsbedarf	15.384,36	15.300,00	14.704,33
b) Hausbetriebskosten	3.375,63	1.200,00	1.455,23
c) Instandhaltung	25.751,69	20.000,00	24.456,27
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	38.349,00	38.280,00	38.349,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	21.778,32	4.600,00	7.293,75
5. Ergebnis Vermögensverwaltung/ Jahresüberschuss	6.896,20	36.920,00	21.835,58
6. Zuführung zu Rücklagen	6.896,20	36.920,00	21.835,58
7. Mittelvortrag	0,00	0,00	0,00

## Geschäftsbericht

### Stiftungszweck und Beteiligungsverhältnisse

Die Eigentümergeinschaft besteht in Form von 47 Altenwohnungen in der Finkenstraße für die nachfolgend genannten Stiftungen:

Eigentümerstiftungen	Anteil in %	Anteil am Beteiligungskapital in Euro
Vereinigte Pfründnerhäuser	50 %	bereits zurückgezahlt
Magdalenenhospital	50 %	bereits zurückgezahlt
<b>Stiftungskapital gesamt</b>	<b>100 %</b>	

### Jahresergebnis 2020

Das Ergebnis aus der Verwaltung der Seniorenwohnanlage an der Finkenstraße weist einen Jahresüberschuss von rd. 7.000 Euro aus (2019: rd. 22.000 Euro).

Der sukzessive und sozial verträgliche Freizug der Seniorenwohnanlage für die anstehende Sanierung im nächsten Jahr führt zu insgesamt rückläufigen Mietverträgen, die durch die (befristeten) Neuvermietungen an Studierende nicht vollständig aufgefangen werden können. Zusätzlich haben finanzielle Unterstützungen für die Umzüge von Mieterinnen und Mietern in Höhe von rd. 8.000 Euro das Ergebnis belastet, ebenso ein Wertgutachten zur Immobilie. Aufwendungen für die laufende Bauunterhaltung waren noch in Höhe von rd. 26.000 Euro erforderlich.

Der Jahresüberschuss wurde der Rücklage für Instandhaltung zugeführt, die sich danach zum 31.12.2020 auf rd. 725.000 Euro beläuft.

### Ausblick

Der Wirtschaftsplan für die Altenwohnanlage an der Finkenstraße sieht für 2021 einen Jahresüberschuss von rd. 30.000 Euro vor.

Die Vollmodernisierung der 47 Wohnungen aus dem Jahr 1969 wird in Zusammenarbeit mit der Wohn- und Stadtbau GmbH erfolgen. Auch zukünftig soll die Wohnanlage überwiegend Seniorinnen und Senioren gewidmet sein.

Münster, 5. Mai 2021

Petra Woldt  
Leitung Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Eigentümergemeinschaft Altenwohnungen Finkenstraße, Münster

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der Eigentümergemeinschaft Altenwohnungen Finkenstraße, Münster, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung in allen wesentlichen Belangen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Eigentümergemeinschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Eigentümergemeinschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Eigentümergemeinschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Münster, am 29. Juni 2021

CURACON GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Menken  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)



Averbeck  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)

# **Jahresabschluss 2020**

**der**

## **Eigentümergeinschaft Altenwohnungen Kirchhoffweg**

**Bilanz zum 31.12.2020**

**Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2020**

**Geschäftsbericht der Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen**

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Bilanz zum 31. Dezember 2020

<u>Aktiva</u>	EUR	EUR	Vorjahr TEUR	EUR	Vorjahr TEUR
<u>A. Anlagevermögen</u>					
<u>Sachanlagen</u>					
1. Grundstücke	174.238,05		174,2	0,00	0,0
2. Gebäude	<u>241.585,00</u>	415.823,05	253,1	151.342,37	156,6
<u>B. Umlaufvermögen</u>					
<u>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>					
1. Forderungen an Gesellschafter	100.000,00		100,0	0,00	0,0
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (i. Vj. TEUR 0,0)					
<u>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</u>	<u>35.387,60</u>	135.387,60	31,9	387.661,13	394,5
Guthaben bei Kreditinstituten					
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 5.902,06 (i. Vj. TEUR 1,8)				5.902,06	1,8
3. Sonstige Verbindlichkeiten				<u>6.305,09</u>	6,3
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 6.305,09 (i. Vj. TEUR 6,3)					
				399.868,28	
		<u>551.210,65</u>	<u>559,2</u>	<u>551.210,65</u>	<u>559,2</u>
		=====	=====	=====	=====

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2020

---

	Ist 2020 EUR	Plan 2020 EUR	Ist 2019 EUR
1. Umsatzerlöse	31.079,64	30.800,00	29.801,47
2. Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen			
a) Verwaltungsbedarf	3.640,80	3.600,00	3.884,54
b) Instandhaltung	10.660,90	5.000,00	5.387,04
3. Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	11.505,00	11.500,00	11.505,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.809,96	0,00	82,82
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.775,07	5.780,00	5.826,73
6. Ergebnis Vermögensverwaltung/ Jahresüberschuss	-5.312,09	4.920,00	3.115,34
7. Auflösung von Rücklagen	5.312,09	0,00	0,00
8. Zuführung zu Rücklagen	0,00	4.920,00	3.115,34
9. Mittelvortrag	0,00	0,00	0,00

## Geschäftsbericht

### Stiftungszweck und Beteiligungsverhältnisse

Die Eigentümergeinschaft besteht in Form von 10 Altenwohnungen am Kirchhoffweg für die nachfolgend genannten Stiftungen:

Eigentümerstiftungen	Anteil in %	Beteiligungskapital in Euro
Magdalenenhospital	70 %	bereits zurückgezahlt
Pfründnerhaus Kinderhaus	30 %	bereits zurückgezahlt
<b>Stiftungskapital gesamt</b>	<b>100 %</b>	

### Jahresergebnis 2020

Das Ergebnis aus der Verwaltung dieser Seniorenwohnungen weist mit rd. 11.000 Euro Instandhaltungsaufwendungen und Aufwendungen von rd. 5.000 Euro für das Wertgutachten der Immobilie einen Jahresfehlbetrag von rd. 5.000 Euro aus.

### Ausblick

Mit der Vorlage V/0684/2020 hat der Rat der Stadt Münster als Stiftungsvorstand am 26.08.2020 zusammen mit der Auflösung der „Eigentümergeinschaft Gesundheitshaus“ auch der Auflösung dieser Eigentümergeinschaft durch einen stiftungsinternen Verkauf der Stiftung Magdalenenhospital an die Stiftung Pfründnerhaus Kinderhaus zugestimmt. Die Auflösung zum 01.01.2021 erfolgt vor dem Hintergrund der zukünftigen Reduzierung von Verwaltungsaufwand und Kosten.

Die wirtschaftlich unauffällige Immobilie aus dem Jahr 1992 ist danach neben den Beteiligungen an den Grundstücksgemeinschaften „288 Wohnungen Münster-Coerde“ und den „Seniorenwohnungen am KlaraPark“ die einzige direkte Immobilie der Stiftung Pfründnerhaus Kinderhaus.

Münster, 5. Mai 2021



Petra Woldt  
Leitung Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Eigentümergemeinschaft Altenwohnungen Kirchhoffweg, Münster

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der Eigentümergemeinschaft Altenwohnungen Kirchhoffweg, Münster, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung in allen wesentlichen Belangen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Eigentümergemeinschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Eigentümergemeinschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Eigentümergemeinschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Münster, am 29. Juni 2021

CURACON GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Menken  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)



Averbeck  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)

# **Jahresabschluss 2020**

**der**

# **Friedrich und Irmgard Buschmann Stiftung**

**Bilanz zum 31.12.2020**

**Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2020**

**Geschäftsbericht der Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen**

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Ist 2020 EUR	Plan 2020 EUR	Ist 2019 EUR
1. Umsatzerlöse	104.124,51	105.000,00	95.413,57
2. Sonstige Erträge	186,38	0,00	0,00
3. Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen			
a) Hausbetriebskosten	653,07	500,00	843,83
b) Verwaltungsbedarf	34.541,96	29.830,00	29.018,05
c) Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	30.468,48	35.000,00	49.275,08
d) Steuern, Abgaben, Versicherungen	861,57	0,00	220,62
4. Abschreibungen	45.924,00	45.890,00	45.924,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.412,24	3.900,00	6.793,82
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	69.167,57	4.620,00	87.561,90
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.376,68	0,00	2.137,28
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	84.487,98	19.700,00	24.417,91
9. Ergebnis Vermögensverwaltung	-26.247,52	-25.200,00	24.344,88
10. Aufwendungen im Sinne des Stiftungszweckes			
Veeh-Harfen Projekt	1.350,00	3.000,00	2.505,00
Bewohnerbezogene Aktivitäten	3.500,00	3.000,00	3.000,00
	4.850,00	6.000,00	5.505,00
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-31.097,52	-31.200,00	18.839,88
12. Auflösung von Rücklagen	30.400,00	35.000,00	0,00
13. Zuführung zu Rücklagen	0,00	0,00	18.100,00
14. Mittelvortrag Vorjahr	6.034,75	6.034,75	5.294,87
15. Mittelvortrag	5.337,23	9.834,75	6.034,75

## Geschäftsbericht

### Stiftungszweck und Aktivitäten

Der Rat der Stadt Münster hat am 15.12.1999 aus dem ererbten Vermögen von Frau Irmgard Klara Buschmann die nicht rechtsfähige „Friedrich und Irmgard Buschmann Stiftung“ errichtet. Im Rahmen ihrer Stiftungszweckerfüllung widmet sich die Stiftung alten und bedürftigen Menschen im Stadtgebiet. Insbesondere soll der Stiftungszweck durch psychosoziale, Pflege ergänzende und kommunikative Hilfen für pflegebedürftige ältere Menschen erfüllt werden.

Seit 2007 gibt es das Irmgard Buschmann Haus, eine stiftungseigene Immobilie, in der 19 an Demenz Erkrankte in zwei Wohngemeinschaften leben. In den sechs auf dem Grundstück befindlichen Appartements haben Angehörige die Möglichkeit, in unmittelbarer Nachbarschaft zu leben.

### Beteiligungen

Keine

### Jahresergebnis 2020

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist als **Ergebnis der Vermögensverwaltung** einen **Fehlbetrag** von rd. 26.000 Euro aus (2019: Überschuss von rd. 24.000 Euro).

Erträge: Die Mieterträge des Irmgard Buschmann Hauses liegen im Geschäftsjahr 2020 bei rd. 104.000 Euro (2019: rd. 95.000 Euro).

Nach einem Gewinn von rd. 70.000 Euro im Jahr 2019 weisen die **Kapitalanlagen in der externen Vermögensverwaltung** im Geschäftsjahr 2020 einen Verlust von rd. 9.000 Euro aus.

Aufwendungen: Die **Verwaltungsaufwendungen** belaufen sich auf rd. 35.000 Euro und beinhalten Positionen z. B. für die Wohnungs- und Kapitalverwaltung, die Erstellung des Wirtschaftsplans und des Jahresabschlusses inklusive dessen Prüfung sowie einen Anteil an den Personalkosten der Geschäftsstelle und an den Kosten der allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit der Kommunalen Stiftungen.

Der **Instandhaltungsaufwand** für das Irmgard Buschmann Haus betrug im Berichtsjahr rd. 30.000 Euro (Plan 2020: 35.000 Euro).

Aufwendungen im Sinne des Stiftungszwecks erfolgten in Höhe von rd. 1.400 Euro für das „Veeh-Harfen-Projekt“; mit 3.500 Euro wurden bewohnerbezogene Aktivitäten im Bereich der Musiktherapie - auf Distanz - für das Irmgard Buschmann Haus finanziert.

Der Jahresfehlbetrag 2020 von rd. 31.000 Euro wurde - in Höhe der Instandhaltungsaufwendungen - durch eine Auflösung der korrespondierenden Rücklage nahezu ausgeglichen; es verbleibt ein **Gewinnvortrag** von rd. 5.000 Euro. Die Rücklage für Instandhaltung beläuft sich zu Ende 2020 auf noch rd. 60.000 Euro.

### Ausblick

Die (vorsichtige) Wirtschaftsplanung des Jahres 2021 rechnet - bei Stiftungsaktivitäten in Höhe von 6.000 Euro - mit einem Jahresfehlbetrag von rd. 30.000 Euro. Dieser würde durch eine weitere Auflösung der Rücklage für Instandhaltung ausgeglichen werden.

Münster, 5. Mai 2021

Petra Woldt  
Leitung Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Friedrich und Irmgard Buschmann Stiftung, Münster

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der Friedrich und Irmgard Buschmann Stiftung, Münster, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Stiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung in allen wesentlichen Belangen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Stiftung abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Stiftung ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Münster, am 29. Juni 2021

CURACON GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Menken  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)



Averbeck  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)

**Jahresabschluss 2020**  
**der**  
**Stiftung Generalarmenfonds**

**Bilanz zum 31.12.2020**

**Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2020**

**Geschäftsbericht der Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen**

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Ist 2020 EUR	Plan 2020 EUR	Ist 2019 EUR
1. Umsatzerlöse	37.509,14	37.510,00	37.436,53
2. Zuschüsse/Spenden	0,00	0,00	2,19
3. Sonstige betriebliche Erträge	112,68	0,00	0,00
4. Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen			
a) Verwaltungsbedarf	10.348,78	7.420,00	7.409,72
b) Steuern, Abgaben, Versicherungen	347,99	0,00	71,59
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	28.104,70	1.800,00	32.563,39
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	555,02	0,00	795,94
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	26.837,49	0,00	2.060,47
8. Ergebnis Vermögensverwaltung	27.637,24	31.890,00	59.664,39
9. Aufwendungen im Sinne des Stiftungszweckes - Einzelfallhilfe für Bedürftige	8.964,99	15.000,00	5.344,54
10. Jahresüberschuss	18.672,25	16.890,00	54.319,85
11. Auflösung Rücklagen	8.964,99	15.000,00	5.344,54
12. Zuführung zu Rücklagen			
a) Freie Rücklagen nach § 62 Abs. 1 Nr. 3 AO	9.210,00	10.600,00	19.880,00
b) Rücklage für Projekte	8.964,99	15.000,00	5.344,54
13. Mittelvorriff Vorjahr	-158.978,96	-158.978,96	-193.418,81
14. Mittelvorriff	-149.516,71	-152.688,96	-158.978,96

## Geschäftsbericht

### **Stiftungszweck und Aktivitäten**

Der Zweck der rechtlich unselbstständigen Stiftung Generalarmenfonds liegt in der Förderung des Wohlfahrtswesens und der selbstlosen Unterstützung hilfsbedürftiger Personen.

Der Stiftungszweck wird insbesondere durch die Schaffung und Förderung von Hilfsangeboten und Diensten für Personen verwirklicht, die aufgrund ihres körperlichen, geistigen oder seelischen Zustandes oder ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse auf die Hilfe Anderer angewiesen sind. Weiterhin wird der Stiftungszweck durch die Gewährung finanzieller Einzelfallhilfen für Personen in unabweisbaren Notsituationen und durch die Bereitstellung von Einrichtungen erreicht, die zur Vermeidung sozialer Notlagen über den Rahmen der gesetzlichen Sozialhilfe hinausgehen.

Mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages im Juni 2012 hat die Stiftung Generalarmenfonds das Grundstücksareal „Gartenstraße 84 – 92“ an die Wohn- und Stadtbau GmbH übertragen. Aufgrund ihrer geringen Kapitalausstattung konnte sie das Grundstück nicht selbst entwickeln.

### **Beteiligungen**

Keine

### **Jahresergebnis 2020**

Das Ergebnis der Vermögensverwaltung der Stiftung Generalarmenfonds beläuft sich im Geschäftsjahr 2020 auf rd. 28.000 Euro (2019: rd. 60.000 Euro).

Erträge: Die **Umsatzerlöse** von rd. 37.000 Euro betreffen die jährlichen Erbbauzinsen für das Stiftungsgrundstück an der Gartenstraße.

Nach einem Gewinn von rd. 27.000 Euro im Jahr 2019 haben die **Kapitalanlagen in der externen Vermögensverwaltung** im Jahr 2020 ein negatives Ergebnis von rd. 4.000 Euro.

Aufwendungen: Der **Verwaltungsbedarf** von rd. 10.000 Euro umfasst Positionen für z. B. die Vermögensverwaltung, die Erstellung des Wirtschaftsplans und des Jahresabschlusses, inklusive dessen Prüfung sowie anteilige Personalkosten der Geschäftsstelle und Anteile der Kosten für die allgemeine Öffentlichkeitsarbeit der Kommunalen Stiftungen.

Stiftungszweckerfüllung: Diverse Einzelfallhilfen hat die Stiftung Generalarmenfonds im Jahr 2020 in Höhe von rd. 9.000 Euro gewährt.

Vom Jahresüberschuss wurden rd. 9.000 Euro der Kapital stärkenden Freien Rücklage gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 3 AO zugeführt. Der bestehende **Verlustvortrag** von rd. 160.000 Euro konnte zum 31.12.2020 weiter auf rd. 150.000 Euro reduziert werden.

In Höhe von rd. 76.000 Euro wurde in 2020 eine Erbschaft als **Zustiftung** vereinnahmt und dem Grundstockkapital zugeführt. Das Eigenkapital der Stiftung Generalarmenfonds beträgt zum 31.12.2020 rd. 1 Mio. Euro.

### **Ausblick**

Der Wirtschaftsplan 2021 weist als Ergebnis der Vermögensverwaltung 32.000 Euro aus. Der Verlustvortrag der Stiftung Generalarmenfonds wird um rd. 6.000 Euro weiter reduziert werden können.

Münster, 5. Mai 2021

Petra Woldt  
Leitung Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Stiftung Generalarmenfonds, Münster

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der Stiftung Generalarmenfonds, Münster, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Stiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung in allen wesentlichen Belangen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Stiftung abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Stiftung ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Münster, am 29. Juni 2021

CURACON GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Menken  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)



Averbeck  
Wirtschaftsprüfer  
(digital signiert)