

Jahresabschluss und Lagebericht

2009

Delphin Vermögensverwaltung
GmbH & Co. KG

Wuppertal

Bilanz der Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Wuppertal,

zum 31. Dezember 2009

AKTIVA

	31.12.2009 EUR	31.12.2008 EUR
A. Anlagevermögen		
Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	17.854.370,53	24.723.697,08
2. Technische Anlagen und Maschinen	38.342,00	43.665,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	1.074,00	4.210,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>83.455,63</u>	<u>22.194,91</u>
	17.977.242,16	24.793.766,99
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensge- genstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leis- tungen	212.011,77	292.066,82
2. Forderungen gegen Gesellschafter	68.678,81	124.153,19
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>887.414,10</u>	<u>669.319,99</u>
	1.168.104,68	1.085.540,00
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinsti- tuten und Schecks	<u>1.079.491,87</u>	<u>3.308.397,15</u>
	2.247.596,55	4.393.937,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.288,12	74.526,77
	<u>20.227.126,83</u>	<u>29.262.230,91</u>

Bilanz der Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Wuppertal,

zum 31. Dezember 2009

PASSIVA

	31.12.2009 EUR	31.12.2008 EUR
A. Eigenkapital		
I. Kapitalanteile Kommanditisten	2.377.550,00	2.377.550,00
II. Rücklagen	6.634.271,11	6.634.271,11
III. Verlustvortrag	-8.466.857,46	-8.663.972,96
IV. Jahresüberschuss	<u>371.734,65</u>	<u>197.115,50</u>
	916.698,30	544.963,65
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	613.473,37	262.925,41
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	140.350,08	178.679,62
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	18.313.429,48	27.890.426,76
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>216.499,00</u>	<u>250.651,61</u>
	18.670.278,56	28.319.757,99
D. Rechnungsabgrenzungsposten	26.676,60	134.583,86
	<u>20.227.126,83</u>	<u>29.262.230,91</u>

Gewinn- und Verlustrechnung der Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG,
Wuppertal,

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	2009 EUR	2008 EUR
1. Umsatzerlöse	3.558.325,86	4.310.483,32
2. Sonstige betriebliche Erträge	627.147,58	381.569,74
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.402.703,96	2.440.634,36
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	7.185,00	4.800,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>1.668,05</u>	<u>911,40</u>
	8.853,05	5.711,40
5. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	433.921,87	1.249.338,24
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	584.374,71	386.159,82
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.735,35	77.664,25
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>250.927,66</u>	<u>297.311,27</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäfts- tätigkeit	509.427,54	390.562,22
10. Sonstige Steuern	137.692,89	193.446,72
	<hr/>	<hr/>
11. Jahresüberschuss	<u>371.734,65</u>	<u>197.115,50</u>

Anhang der Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Wuppertal,
für das Geschäftsjahr 2009

I. Allgemeines

Mit Gesellschafterbeschluss vom 18. Dezember 2003 wurde rückwirkend zum 30. April 2003 die formwechselnde Umwandlung der Gewerbeimmobilien Wuppertal GmbH in die Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG beschlossen. Das Kommanditkapital beträgt EUR 2.377.550,00. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 23. März 2004 beim Amtsgericht Wuppertal unter HR A 20613.

Per 31. August 2003 erfolgte die Übernahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch die Allein-Gesellschafterin Stadtgemeinde Wuppertal. In selber Höhe stellte die Gesellschafterin per 31. August 2003 ein Gesellschafterdarlehen zur Verfügung.

§ 1 Abs. 3 des Vertrags über das Gesellschafterdarlehen regelt, dass ein zum Bilanzstichtag bestehender nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag mittels Erhöhung der Kapitalrücklage aus dem Gesellschafterdarlehen ausgeglichen wird. Die Entwicklung des Eigenkapitals im Geschäftsjahr 2009 ist dem Lagebericht zu entnehmen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter unter EUR 150,00 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben, für geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen EUR 150,00 und EUR 1.000,00 wird ein Pool gebildet, der über 5 Jahre abgeschrieben wird. Anpassungen aufgrund der Betriebsprüfung für den Zeitraum 1996 bis 1998 wurden hinsichtlich der unstrittigen Punkte bereits im Rahmen der Jahresabschlusserstellung zum 31. Dezember 2003 vorgenommen.

Anpassungen aufgrund der Betriebsprüfung für den Zeitraum 2003 bis 2006 wurden hinsichtlich der unstrittigen Punkte bereits vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert, Verbindlichkeiten sind zum Nennwert bilanziert.

Die Rentenverbindlichkeit ist unter Berücksichtigung der abgekürzten Sterbetafel bewertet worden.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten, soweit sie vor dem Bilanzstichtag verursacht sind.

III. Einzelangaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens zeigt der beigefügte Anlagepiegel für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2009.

Gebäude werden nach ihrer geschätzten Nutzungsdauer mit 2 % bis 2,5 % abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Die Restlaufzeiten sind regelmäßig geringer als ein Jahr. Aus einer Darlehensgewährung besteht zum Bilanzstichtag eine Teilforderung in Höhe von EUR 1.303,32 mit einer Restlaufzeit von bis zu 5 Jahren.

Forderungen gegen Gesellschafter

Die Forderungen gegen Gesellschafter beinhalten zum einen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen gegenüber der Stadtverwaltung Wuppertal.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Jahresabschlusskosten, Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, unterlassene Instandhaltungen, ausstehende Lieferantenrechnungen, ausstehende Betriebskostenabrechnungen, Prozesskosten und Prozessrisiken.

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung und Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten werden im Rahmen des beigefügten Verbindlichkeitspiegels dargestellt. Das Gesellschafterdarlehen läuft auf unbestimmte Zeit und kann durch Übertragung von Grundbesitz, Liquiditätsüberschüssen und sonstigem freien Vermögen getilgt werden. Die Kündigungsfrist beträgt einen Monat. Mit Notarvertrag vom 22. Oktober 2003 wird dieses Darlehen durch Eintragung einer Gesamtgrundschuld in Höhe von EUR 38.074.082,77 mit Wirkung ab 1. September 2003 gesichert.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten insbesondere eine Rentenverpflichtung, erhaltene Kautionen sowie Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus Betriebskostenabrechnungen.

IV. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen bestehen für Mietzahlungen der angemieteten Grundstücke in Höhe von jährlich rund TEUR 775 sowie der Vergütung an das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal für die Geschäftsbesorgung in Höhe von jährlich TEUR 300.

V. Einzelangaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

	<u>Berichtsjahr</u> <u>TEUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>TEUR</u>
Mieterträge einschließlich Nebenkosten	3.490	4.289
Übrige Umsätze	<u>68</u>	<u>21</u>
	<u>3.558</u>	<u>4.310</u>

Periodenfremde Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 31 (i. V. TEUR 134). Sie resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus Anlagenverkäufen in Höhe von TEUR 557 (i. V. TEUR 0) enthalten.

VI. Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Bis zum 31. Dezember 2009 wurden durchschnittlich 2 Mitarbeiter beschäftigt.

Komplementärin

Delphin Vermögensverwaltung GmbH mit Sitz in Wuppertal.

Gezeichnetes Kapital: EUR 25.000,00.

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird nach § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Geschäftsführung

Der Geschäftsführung gehörte im Jahr 2009 an:

Herr Norbert Dölle

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 371.734,65 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, 29. September 2010

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

Norbert Dölle
(Geschäftsführer)

Entwicklung des Anlagevermögens der Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG,
Wuppertal,

im Geschäftsjahr 2009

	<u>Anschaffungs-/Herstellungskosten</u>				
	Stand am 01.01.2009	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2009
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	37.236.189,68	0,00	0,00	10.103.852,78	27.132.336,90
2. Technische Anlagen und Maschinen	44.181,24	0,00	0,00	2.852,96	41.328,28
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.496.379,71	365,80	0,00	8.668,01	1.488.077,50
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.194,91	61.260,72	0,00	0,00	83.455,63
	<u>38.798.945,54</u>	<u>61.626,52</u>	<u>0,00</u>	<u>10.115.373,75</u>	<u>28.745.198,31</u>
	<u>38.798.945,54</u>	<u>61.626,52</u>	<u>0,00</u>	<u>10.115.373,75</u>	<u>28.745.198,31</u>

<u>Kumulierte Abschreibungen</u>					<u>Buchwerte</u>	
Stand am 01.01.2009	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand am 31.12.2009	Stand am 31.12.2009	Stand am 31.12.2008
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
12.512.492,60	430.542,47	0,00	3.665.068,70	9.277.966,37	17.854.370,53	24.723.697,08
516,24	2.794,00	0,00	323,96	2.986,28	38.342,00	43.665,00
1.492.169,71	585,40	0,00	5.751,61	1.487.003,50	1.074,00	4.210,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.455,63	22.194,91
<u>14.005.178,55</u>	<u>433.921,87</u>	<u>0,00</u>	<u>3.671.144,27</u>	<u>10.767.956,15</u>	<u>17.977.242,16</u>	<u>24.793.766,99</u>
<u>14.005.178,55</u>	<u>433.921,87</u>	<u>0,00</u>	<u>3.671.144,27</u>	<u>10.767.956,15</u>	<u>17.977.242,16</u>	<u>24.793.766,99</u>

Verbindlichkeitspiegel der Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG,
Wuppertal,

zum 31. Dezember 2009

	erwartete Restlaufzeiten		
	Gesamt EUR	Bis 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (i. V.)	140.350,08 (178.679,62)	138.650,08 (176.979,62)	1.700,00 (1.700,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (i. V.)	18.313.429,48 (27.890.426,76)	18.313.429,48 (27.890.426,76)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten (i. V.)	216.499,00 (250.651,61)	71.184,00 (96.855,61)	97.684,00 (96.527,00)
	<u>18.670.278,56</u> <u>(28.319.757,99)</u>	<u>18.523.263,56</u> <u>(28.164.261,99)</u>	<u>99.384,00</u> <u>(98.227,00)</u>

über 5 Jahre
EUR

0,00
(0,00)

0,00
(0,00)

47.631,00
(57.269,00)

47.631,00
(57.269,00)

Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009

Zu dem beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 sowie zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Wuppertal, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat - mit Ausnahme der folgenden Einschränkung - zu keinen Einwendungen geführt:

Aus den Betriebsprüfungen durch das Finanzamt für Groß- und Konzernbetriebsprüfung Bergisches Land ergaben sich für die Prüfungszeiträume 1996 bis 1998 und 1999 bis 2002 Steuernachzahlungen in Höhe von insgesamt TEUR 945. Die Steuernachzahlungen aus den entsprechenden Bescheiden wurden von der Gesellschaft zur Vermeidung von anschließenden Zinsbelastungen an die Finanzbehörden geleistet, ohne damit die Forderungen durch die Betriebsprüfung anzuerkennen. In gleicher Höhe hat die Gesellschaft eine sonstige Forderung aus dem Rückforderungsanspruch gegen das Finanzamt eingebucht. Auf diese Forderung wurde in 2007 eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 249 vorgenommen, da die Gesellschaft ansonsten mit einem für sie günstigen Ausgang des Verfahrens rechnet. Die Entscheidung des Finanzamts im Rechtsbehelfsverfahren steht noch aus. Wir können das Prozessrisiko für die Gesellschaft nicht abschließend beurteilen.

Mit dieser Einschränkung entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Solingen, 15. November 2010

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Edgar Herrmann
Wirtschaftsprüfer

Imke Meier
Wirtschaftsprüferin

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Lagebericht der Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Wuppertal,
für das Geschäftsjahr 2009

Vorbemerkung

Mit Gesellschafterbeschluss vom 18. Dezember 2003 wurde die formwechselnde Umwandlung der Gewerbeimmobilien Wuppertal GmbH in die Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG beschlossen. Im Innenverhältnis erfolgt die formwechselnde Umwandlung mit Wirkung zum 30. April 2003. Das Kommanditkapital beträgt unverändert EUR 2.377.550,00. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 23. März 2004 beim Amtsgericht Wuppertal unter HR A 20613.

Per 31. August 2003 erfolgte die Übernahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch die Allein-Gesellschafterin Stadt Wuppertal. In selber Höhe stellte die Gesellschafterin per 31. August 2003 ein Gesellschafterdarlehen zur Verfügung, das mit 1 % p. a. lt. Darlehensvertrag verzinst wird. Mit Notarvertrag vom 22. Oktober 2003 wird dieses Darlehen durch Eintragung einer Gesamtgrundschuld mit Wirkung ab 1. September 2003 gesichert.

§ 1 Abs. 3 des Vertrags über das Gesellschafterdarlehen regelt, dass ein zum Bilanzstichtag bestehender nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in entsprechender Höhe mittels Darlehensverzicht in die Kapitalrücklage eingestellt wird. Die Entwicklung des Eigenkapitals im Geschäftsjahr 2009 ist dem Lagebericht zu entnehmen.

Die Ergebnisse aus der Großbetriebsprüfung für den Zeitraum 1996 bis 1998 wurden, soweit sie unstrittig sind, per 1. Mai 2003 in die Bilanz übernommen. Mit Datum vom 3. Juni 2004 wurde gegen die daraus resultierenden Umsatzsteuerbescheide Einspruch eingelegt. Der Einspruchsentscheid steht noch aus.

Am 21. September 2004 hat das Finanzamt für Groß- und Konzernbetriebsprüfung Bergisches Land mit der Betriebsprüfung für die Jahre 1999 bis 2002 begonnen. Der Bp-Bericht wurde am 14. März 2005 erstellt. In diesem wurden keine von der vorherigen Prüfung geänderten Feststellungen vorgenommen.

Gegen die entsprechenden Bescheide zur Umsatzsteuer für die Jahre 1999 bis 2002 wurde am 16. Juni 2005 Einspruch eingelegt.

Am 11. März 2008 hat der vom Finanzamt beauftragte Bausachverständige Herr Link das Objekt Hofaue 51 - 53 unter Begleitung der damaligen federführenden Bauleiterin Frau Eisenbach in Augenschein genommen.

Am 13. Juli 2010 wurde vom Finanzamt Wuppertal-Elberfeld ein Schreiben an die Oberfinanzdirektion Rheinland weitergeleitet (mit dem Hinweis auf eine Entscheidung des Bundesfinanzhofes vom 15. April 2010 - VR 10/09), ob die bisher vom Finanzamt vertretene Rechtsauffassung Aufrecht erhalten werden kann. Die Entscheidung steht noch aus.

Am 24. August 2009 hat das Finanzamt für Groß- und Konzernbetriebsprüfung Bergisches Land mit der Betriebsprüfung für die Jahre 2003 bis 2006 begonnen. Der Bp-Bericht wurde am 11. Mai 2010 erstellt. Die Ergebnisse aus dieser Großbetriebsprüfung wurden per 31. Dezember 2009 in die Bilanz übernommen.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

I. Überblick

Die Gesellschaft schließt das Jahr 2009 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 371.734,65 nach einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 197.115,50 im Vorjahr ab. Das Ergebnis ist insbesondere beeinflusst durch Gewinne durch Verkauf von Anlagevermögen (Vorm Eichholz EUR 63.239,69; Otto-Hahn-Straße EUR 192.530,83).

II. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung des Anlagevermögens kann dem Anlagenspiegel (Anlage 4) zum Jahresabschluss entnommen werden.

Im Geschäftsjahr 2009 hat es folgende Änderungen im Bestand gegeben:

Nettoanlagenspiegel

	Stand 01.01.2009 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Ab- schreibung EUR	Stand 31.12.2009 EUR
Sachanlagen					
1. Grundstücke und Gebäude					
Otto-Hahn-Straße	5.106.533,24	0,00	5.092.023,77	14.509,47	0,00
Lise-Meitner-Straße	2.575.223,39	0,00	0,00	73.360,00	2.501.863,39
Vorm Eichholz 2	1.364.756,31	0,00	1.346.760,31	17.996,00	0,00
Hofaue	5.035.692,00	0,00	0,00	155.816,00	4.879.876,00
Lindhauserstraße	1.992.624,98	0,00	0,00	30.802,00	1.961.822,98
Hastener Straße	2.939.851,16	0,00	0,00	32.592,00	2.907.259,16
Wiesenstraße	1.492.608,43	0,00	0,00	25.183,00	1.467.425,43
Untere Lichtenplatzer Str.	3.523.618,03	0,00	0,00	80.284,00	3.443.334,03
In der Wahlert	26.423,92	0,00	0,00	0,00	26.423,92
Vohwinkler Straße	666.365,62	0,00	0,00	0,00	666.365,62
	<u>24.723.697,08</u>	<u>0,00</u>	<u>6.438.784,08</u>	<u>430.542,47</u>	<u>17.854.370,53</u>
2. Sonstige BuG	<u>47.875,00</u>	<u>365,80</u>	<u>5.445,40</u>	<u>3.379,40</u>	<u>39.416,00</u>
Summe Sachanlagen	<u>24.771.572,08</u>	<u>365,80</u>	<u>6.444.229,48</u>	<u>433.921,87</u>	<u>17.893.786,53</u>
Anlagen im Bau					
Untere Lichtenplatzer Str.	22.194,91	61.260,72	0,00	0,00	83.455,63
Summe Anlagen im Bau	<u>22.194,91</u>	<u>61.260,72</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>83.455,63</u>
	<u>24.793.766,99</u>	<u>61.626,52</u>	<u>6.444.229,48</u>	<u>433.921,87</u>	<u>17.977.242,16</u>

Der Anlagenzugang bezieht sich auf einen Wandschrank am Standort Linderhauser Straße. Die Anlagenabgänge beziehen sich auf den Verkauf der Standorte Vorm Eichholz 2 und Otto-Hahn-Straße.

Die Anlagen im Bau beziehen sich auf noch nicht abgerechnete Bauleistungen am Standort Untere Lichtenplatzer Straße hinsichtlich Erweiterung der Brandmeldeanlage.

III. Vermögens- und Finanzlage

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand nach Ergebnis- verwendung 01.01.2009 EUR	Veränderung EUR	Stand 31.12.2009 EUR
Kapitalanteile Kommanditisten	2.377.550,00	0,00	2.377.550,00
Rücklagen	6.634.271,11	0,00	6.634.271,11
Verlustvortrag	-8.466.857,46	0,00	-8.466.857,46
Jahresüberschuss	0,00	371.734,65	371.734,65
Summe Eigenkapital	544.963,65	371.734,65	916.698,30

Die Rückstellungen haben sich per 31. Dezember 2009 wie folgt entwickelt (in TEUR):

	Stand 01.01.2009 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.2009 TEUR
Abschluss- u. Prüfkosten	25,0	25,0	0,0	27,5	27,5
Ausstehende Rechnungen	148,1	7,2	28,3	367,7	480,3
Aufbewahrung von Unterlagen	40,9	0,0	0,0	10,0	50,9
Unterlassene Instandhaltung	0,0	0,0	0,0	1,1	1,1
Ausstehende Nebenkosten- abrechnungen	24,9	18,4	2,5	18,7	22,7
Prozesskosten/-risiko	24,0	0,0	0,0	6,4	30,4
Ungewisse Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6
	262,9	50,6	30,8	432,0	613,5

IV. Ertragslage

Entwicklung der Umsatzerlöse

Gegenüber dem Vorjahr sanken die aus dem Vermietungsgeschäft stammenden Umsätze verkaufsbedingt um EUR 799.102,52 auf EUR 3.489.856,54. Der Umsatzrückgang im Bereich der Netto-Kaltnieten in Höhe von ca. TEUR 648 verteilt sich im Wesentlichen wie folgt auf die Standorte:

	<u>TEUR</u>
Hofaue 51 - 55	-4
Lise-Meitner-Straße	+18
Vorm Eichholz	-21
Wiesenstraße	-21
Hastener Straße	-113
Müngstener Straße	-30
Linderhauser Straße	-1
Otto-Hahn-Straße	<u>-476</u>
	<u>-648</u>

Im Einzelnen begründen sich die größeren Veränderungen (über TEUR 10) wie folgt:

Lise-Meitner-Straße

Zum 1. Januar 2009 wurden einige Flächen neu vermietet (alt Debitor 4/0847: ca. EUR 1.160; neu Debitor 4/1301: ca. EUR 2.630), dadurch eine Mietmehreinnahme von ca. TEUR 18.

Vorm Eichholz

Durch Verkauf des Objektes zum 1. September 2009 fehlen monatliche Mieteinnahmen in Höhe von ca. TEUR 5,9 (4 Monate = TEUR 23,6). Ab 1. November 2008 wurde die Miete um ca. EUR 260 angehoben, dadurch Gesamtminderung der Mieteinnahmen um ca. TEUR 21.

Wiesenstraße

Der Mieter GMW (Debitor 4/1353) hat das Mietverhältnis zum 31. August 2008 gekündigt. Es wurde nicht neu vermietet.

Hastener Straße

Der Mieter Dietrich Gass oHG (Debitor 40001073 und 40001113) hat das Mietverhältnis zum 30. September 2008 gekündigt. Die Barmenia hat das Mietverhältnis zum 30. September 2009 gekündigt. Es wurde nicht neu vermietet.

Müngstener Straße

Der Mieter GMW hat im Jahr 2008 eine Mietanpassung (als Einmalnachzahlung) nach Verbraucherpreisindex für mehrere Jahre in Höhe von ca. TEUR 49 bekommen. Im Jahr 2009 wurde die Miete um ca. TEUR 2,2 monatlich (ca. TEUR 26/Jahr) angehoben (Gesamtinderung Mieter GMW ca. TEUR 23). Ca. TEUR 7 entstehen durch Umbuchung einer Ratenzahlung, die irrtümlich als Mieterhöhung gebucht wurde.

Otto-Hahn-Straße

Durch Verkauf des Objektes zum 18. Februar 2009 fehlten monatliche Mieteinnahmen in Höhe von ca. TEUR 41,5 (10,5 Monate = TEUR 436) und dadurch bedingt vorzeitiger Auszug von Mietern im Jahr 2008 ca. TEUR 40, dadurch Gesamtinderung der Mieteinnahmen um ca. TEUR 476.

An den übrigen Standorten waren keine wesentlichen Veränderungen (unter TEUR 10) in den Umsatzerlösen zu verzeichnen.

Die Gesamtumsätze in Höhe von EUR 3.558.325,86 liegen um EUR 752.157,46 unter den Vorjahreswerten.

Die sonstigen Erträge in Höhe von EUR 627.147,58 setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009	31.12.2008	Veränderung
	EUR	EUR	EUR
Erträge Herabsetzung Wertberichtigungen	18.325,00	224.238,00	-205.913,00
Erträge Auflösung Rückstellungen	30.839,51	133.806,89	-102.967,38
Schadenersatzleistungen	20.000,00	3.479,02	16.520,98
Erträge aus der Ausbuchung Sicherheitseinbehalte	567,95	18.978,33	-18.410,38
Anlagenverkäufe	556.776,83	0,00	556.776,83
Sonstige Erträge	638,29	1.067,50	-429,21
	<u>627.147,58</u>	<u>381.569,74</u>	<u>245.577,84</u>

Die Absetzung für Abnutzung verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 815.416,37 auf insgesamt EUR 433.921,87. Dieser Abgang resultiert insbesondere daraus, dass in 2009 keine Sonderabschreibung gebildet wurde EUR 0,00 (2008: EUR 682.023,00), keine AfA mehr für die in 2008 durch Sonder-AfA abgeschrieben Gebäude vorhanden ist (EUR 17.081,00), gleichzeitig mindert sich die AfA durch den Verkauf Otto-Hahn-Straße und Vorm Eichholz (EUR 104.309,00).

Vermietungsstand

Bei einem Bestand von rund 62.073 m² vermietbarer Fläche im Jahr 2009 waren durchschnittlich 76,55 % (2008: 89,0 %) vermietet. Dem entsprechend gab es im Jahr 2009 eine Leerstandsquote von 23,45 % (2008: 11 %). Grund ist der Verkauf der voll vermieteten Objekte Otto-Hahn-Straße bzw. Vorm Eichholz. Hierdurch erhalten die Leerstände Hastener Straße eine stärkere Gewichtung.

Personalentwicklung

Seit April 2009 sind 2 Mitarbeiter beschäftigt. Die Personalkosten im Jahr 2009 liegen bei EUR 8.853,05. Darin sind Aufwendungen im Rahmen der Sozialversicherung in Höhe von EUR 1.668,05 enthalten.

V. Finanzausstattung

Bis zum 31. August 2003 war aufgrund der regelmäßigen Zuschüsse sowie der Bürgschaften der Stadt Wuppertal für die Kredite der Gesellschaft die Liquidität und somit die Zahlungsfähigkeit der Delphin Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG sichergestellt. Mit Übernahme der Kreditverbindlichkeiten durch die Stadt Wuppertal entfällt insoweit die finanzielle Unterstützung durch die Zuschüsse. Ferner wurde die Verpflichtung zur Zahlung der Darlehenszinsen auf nur noch 1 % der Summe des Gesellschafterdarlehens reduziert. Ab dem 1. September 2003 ist die Gesellschaft in der Lage, mit den Einnahmen aus dem lfd. Vermietungsgeschäft heraus ihre Liquidität und Zahlungsfähigkeit sicherzustellen. Die Liquiditätssituation wird so positiv eingeschätzt (Bestand zum Ende des Jahres 2009: EUR 1.022.908,04 ohne Mietkautionen), dass auch weiterhin Sondertilgungen des Gesellschafterdarlehens geleistet werden können.

VI. Risiken der zukünftigen Entwicklung und Ausblick

Derzeit sehen wir vor allem folgende Risiken:

Risiken der Großbetriebsprüfung

Mit Vorlage des Abschlussberichtes der Großbetriebsprüfung vom 10. März 2004 für den Zeitraum von 1996 bis 1998 ergeben sich erhebliche Risiken bzgl. der Nachzahlung von Umsatzsteuer in Höhe von rund EUR 635.000. Dieser Betrag wurde aufgrund der günstigen Zinssituation in 2004 gezahlt, ohne damit die Berechtigung der Forderung anzuerkennen.

Gegen die Steuerbescheide für die Jahre 1996 bis 1998 wurde bereits Einspruch eingelegt. Es ist zu erwarten, dass das Finanzamt seine Position nicht verändern wird. Eine gerichtliche Klärung der Sachverhalte wird sich daher nicht vermeiden lassen. Seitens der Geschäftsführung herrscht die Überzeugung vor, im Gerichtsverfahren im Wesentlichen zu obsiegen.

Für die Jahre 1999 bis 2002 hat zwischenzeitlich ebenfalls eine Betriebsprüfung stattgefunden. Am 14. März 2005 wurde der Abschlussbericht der Großbetriebsprüfung vorgelegt.

Mit Datum vom 17. Mai 2005 wurden aufgrund des Betriebsprüfungs-Berichtes folgende Umsatzsteuerbescheide erlassen:

	<u>EUR</u>
Umsatzsteuer 1999 Nachzahlung	234.300,07
Umsatzsteuer 2000 Nachzahlung	105.794,72
Umsatzsteuer 2001 Erstattung	8.606,17
Umsatzsteuer 2002 Erstattung	<u>21.538,13</u>
	<u>309.950,49</u>

Die Beträge für die Jahre 1999 und 2000 wurden aufgrund der günstigen Zinssituation in 2005 gezahlt, ohne damit die Berechtigung der Forderung anzuerkennen. Gegen die Bescheide 1999 und 2000 wurde am 16. Juni 2005 Einspruch eingelegt. Der Rechtsbehelfsentscheid steht noch aus. In wesentlichen Teilen wird die Sichtweise der Prüfer von der Geschäftsführung der Gesellschaft nicht geteilt, weil es sich bei den steuerbegründenden Tatbeständen im Wesentlichen um die gleichen Sachverhalte wie bei der Betriebsprüfung für die Jahre 1996 bis 1998 handelt.

Im Rahmen des Jahresabschlusses 2007 wurde für die Versteuerung der gezahlten Betriebskostenzuschüsse eine Wertberichtigung auf den Rückforderungsanspruch gegenüber dem Finanzamt in Höhe von EUR 249.000,00 gebildet. Für die übrigen Prüfungsfeststellungen ist wegen der obigen Ausführungen und der Überzeugung zu obsiegen, keine Abwertung des Rückforderungsanspruchs gegenüber dem Finanzamt vorgenommen worden.

Für die Jahre 2003 bis 2006 hat zwischenzeitlich ebenfalls eine Betriebsprüfung stattgefunden. Am 11. Mai 2010 wurde der Abschlussbericht der Großbetriebsprüfung vorgelegt. Es wurde Einigung erzielt. Gegen die darauf folgenden Steuerbescheide wurde kein Einspruch eingelegt, da die Gesellschaft nicht beschwert wurde. Die Änderungen wurden im Abschluss 2009 eingearbeitet.

Vermietungssituation

Die Vermietungssituation hat sich durch die Anlagenverkäufe verschlechtert. Hier wirkt sich stark aus, dass die hohen Leerstände der Hastener Straße (rund 62 %) bei geringerer Fläche stärker gewichtet werden. Es handelt sich hierbei um einen mathematischen Effekt und nicht um einen generellen Rückgang der Vermietungen. Es werden auch weiterhin alle Anstrengungen unternommen, um weitere nur gering ausgelastete Objekte entweder zu veräußern oder deren Vermietungsquote zu verbessern. Vorrangig wird jedoch ein Abbau der Flächenbestände angestrebt.

Ausblick

Folgende Baumaßnahmen stehen kurz- bzw. mittelfristig an:

Objekt	Maßnahme	Bauunterhaltung	Investitionen
		<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Hofaue 51/53 - 0009	Umbau für Nutzung durch die Musikschule	98.300,00	
Hastener Str. - 5350	Mängelbeseitigung nach Brandschau	10.000,00	
Hastener Str. - 5350	Beseitigung Entwässerungs-Missstand	25.500,00	
Hastener Str. - 5350	Dachsanierung Hochregallager	193.000,00	
Hastener Str. - 5350	Instandsetzung PU-Schaum-Dächer	28.000,00	
Hastener Str. - 5350	Instandsetzung Fahrbahn im Gewerbepark	15.000,00	
Lise-Meitner-Str. - 5352	Sanierung Fernwärmeheizung Block 1 + 2	39.637,00	
Untere Lichtenplatzter Str. - 5355	Instandsetzung Heizzentrale + Heizkreislauf	11.935,00	
Wiesenstr. - 8313	Erstellung BSK laut Brandschaubericht	91.000,00	
Müngstener Str. - 5357	Umbauten EG - 3. OG für Neuvermietung	1.100.000,00	
Allgemein	Herrichten für Vermietung	50.000,00	
Allgemein	Hotline-maßnahmen	<u>99.000,00</u>	
Summen:		1.761.372,00	0,00

Wuppertal, 29. September 2010

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

Norbert Dölle
(Geschäftsführer)

