

**Delphin Vermögensverwaltung GmbH Co. KG, Wuppertal**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2010**

Anlage 1

<b>AKTIVA</b>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<b>PASSIVA</b>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	€	€		€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>Sachanlagen</b>			I. Kapitalanteile Kommanditisten	2.377.550,00	2.377.550,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	17.323.197,51	17.854.370,53	II. Rücklagen	6.642.553,68	6.634.271,11
2. Technische Anlagen und Maschinen	166.313,00	38.342,00	III. Verlustvortrag	-8.095.122,81	-8.466.857,46
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.058,00	1.074,00	IV. Jahresüberschuss	25.353,00	371.734,65
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	774.689,22	83.455,63		<u>950.333,87</u>	<u>916.698,30</u>
	<u>18.265.257,73</u>	<u>17.977.242,16</u>	<b>B. Rückstellungen</b>		
<b>B. Umlaufvermögen</b>			sonstige Rückstellungen	348.909,19	613.473,37
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	246.215,48	212.011,77	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	408.301,14	140.350,08
2. Forderungen gegen Gesellschafterin	48.168,55	68.678,81	2. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	19.141.382,23	18.313.429,48
3. sonstige Vermögensgegenstände	868.986,38	887.414,10	3. Sonstige Verbindlichkeiten	235.961,70	216.499,00
	<u>1.163.370,41</u>	<u>1.168.104,68</u>		<u>19.785.645,07</u>	<u>18.670.278,56</u>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.664.613,77	1.079.491,87	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	10.641,90	26.676,60
	<u>2.827.984,18</u>	<u>2.247.596,55</u>			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	2.288,12	2.288,12			
	<u>21.095.530,03</u>	<u>20.227.126,83</u>		<u>21.095.530,03</u>	<u>20.227.126,83</u>

**Delphin Vermögensverwaltung GmbH Co. KG, Wuppertal**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010**

	<u>2010</u>	<u>2.009</u>
	€	€
1. Umsatzerlöse	3.416.679,95	3.558.325,86
2. sonstige betriebliche Erträge	138.858,75	627.147,58
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.597.104,25	2.402.703,96
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	8.018,16	7.185,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>1.868,04</u>	<u>1.668,05</u>
	9.886,20	8.853,05
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	402.735,48	433.921,87
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	153.241,13	584.374,71
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.964,07	4.735,35
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>214.064,15</u>	<u>250.927,66</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	182.471,56	509.427,54
10. sonstige Steuern	<u>157.118,56</u>	<u>137.692,89</u>
11. Jahresüberschuss	<u><u>25.353,00</u></u>	<u><u>371.734,65</u></u>

Delphin Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG

Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

Der Jahresabschluss wird entsprechend den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches i. d. F. des am 29. Mai 2009 in Kraft getretenen Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt (§275 Abs. 2 HGB). In Ausübung des Wahlrechts in Artikel 67 Abs. 8 EGHGB wurde eine Anpassung der Vorjahresbeträge nicht vorgenommen.

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 €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 Alleingesellschafterin 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 2010 ist dem Lagebericht zu entnehmen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagenvermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter unter 150,00 € werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben, für geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen 150,00 € und 1.000,00 € wird ein Pool gebildet, der über 5 Jahre abgeschrieben wird.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Für ein eventuelles Ausfallrisiko wurden angemessene Wertberichtigungen gebildet. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag 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. Sie sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Langfristige Rückstellungen werden mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten voraussichtlichen Erfüllungsbetrag berechnet. Dabei werden voraussichtliche Kostensteigerungen bis zum Erfüllungszeitpunkt berücksichtigt.

Die Rechnungsabgrenzungsposten sind zum Nominalwert angesetzt.

III. Einzelangaben zur Bilanz

**Anlagevermögen**

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens zeigt der beigefügte Anlagespiegel (Seite 4) für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2010.

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

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die Sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

### **Forderungen gegen Gesellschafter**

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

### **Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Lieferantenrechnungen (212 T€), sowie Rückstellungen für Jahresabschlusskosten, Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, unterlassene Instandhaltungen, ausstehende Betriebskostenabrechnungen und Prozesskosten.

### **Verbindlichkeiten**

Die Zusammensetzung und Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten werden im Rahmen des beigefügten Verbindlichkeitsspiegels (Seite 5) dargestellt. Das Gesellschafterdarlehen läuft auf unbestimmte Zeit und kann durch Übertragung von Grundbesitz, Liquiditätsüberschüssen und sonstigem freiem Vermögen getilgt werden. Die Kündigungsfrist beträgt einen Monat, der Zinssatz im Hinblick auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft 1 %. Mit Notarvertrag vom 22. Oktober 2003 ist dieses Darlehen durch Eintragung einer Gesamtgrundschuld in Höhe von € 38.074.082,77 mit Wirkung ab 01. September 2003 gesichert worden.

### **Sonstige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten insbesondere eine Rentenverpflichtung sowie erhaltene Kautionen.

### IV. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen bestehen für Mietzahlungen der angemieteten Grundstücke in Höhe von jährlich rund T€ 885 sowie der Vergütung an das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal für die Geschäftsbesorgung in Höhe von jährlich rund T€ 480.

### V. Einzelangaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

	<u>Berichtsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
	T€	T€
Mieterträge einschließlich Nebenkosten	3.378	3.490
Übrige Umsätze	39	68
	<u>3.417</u>	<u>3.558</u>

#### **Periodenfremde Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 111 (im Vorjahr T€ 31). Sie resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erlöse aus Anlagenverkäufen in Höhe von T€ 16 (im Vorjahr € 557) enthalten.

VI. Sonstige Angaben

**Abschlussprüfer**

Im Geschäftsjahr sind vom Abschlussprüfer € 11.000,00 für Abschlussprüfungsleistungen als Aufwand erfasst.

**Mitarbeiter**

Im Geschäftsjahr 2010 wurden durchschnittlich 2 Mitarbeiter beschäftigt.

**Komplementärin**

Delphin Vermögensverwaltung GmbH mit Sitz in Wuppertal  
Gezeichnetes Kapital: € 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 2010 an:

Herr Norbert Dölle (ab 01. November 2003)

**Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von € 25.353,00 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, 01. August 2011

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Dölle  
(Geschäftsführer)

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG  
Wuppertal

Entwicklung des Anlagevermögens in der Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Stand 31.12.2010 €	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2010 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchung €		Stand 01.01.2010 €	Zugang €	Abgang €	Stand 31.12.2010 €	Stand 31.12.2010 €	Stand 31.12.2009 €
	<b>A. Anlagevermögen</b>										
Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	27.132.336,90	15.836,93	148.972,95	0,00	26.999.200,88	9.277.966,37	398.037,00	0,00	9.676.003,37	17.323.197,51	17.854.370,53
2. Technische Anlagen und Maschinen	41.328,28	48.786,00	0,00	83.455,63	173.569,91	2.986,28	4.270,63	0,00	7.256,91	166.313,00	38.342,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.488.077,50	412,85	1.412.841,88	0,00	75.648,47	1.487.003,50	427,85	1.412.840,88	74.590,47	1.058,00	1.074,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	83.455,63	774.689,22	0,00	-83.455,63	774.689,22	0,00	0,00	0,00	0,00	774.689,22	83.455,63
Summe Sachanlagen	28.745.198,31	839.725,00	1.561.814,83	0,00	28.023.108,48	10.767.956,15	402.735,48	1.412.840,88	9.757.850,75	18.265.257,73	17.977.242,16
Summe Anlagevermögen	28.745.198,31	839.725,00	1.561.814,83	0,00	28.023.108,48	10.767.956,15	402.735,48	1.412.840,88	9.757.850,75	18.265.257,73	17.977.242,16

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG  
Wuppertal

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2010

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten aus:

	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	408.301,14	403.001,14	5.300,00	0,00
(Vorjahr)	(140.350,08)	(138.650,08)	(1.700,00)	(0,00)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	19.141.382,23	19.141.382,23	0,00	0,00
(Vorjahr)	(18.313.429,48)	(18.313.429,48)	(0,00)	(0,00)
3. Sonstige Verbindlichkeiten	235.961,70	101.257,70	97.684,00	37.020,00
(Vorjahr)	(216.499,00)	(71.184,00)	(97.684,00)	(47.631,00)
	19.785.645,07	19.645.641,07	102.984,00	37.020,00
(Vorjahr)	(18.670.278,56)	(18.523.263,56)	(99.384,00)	(47.631,00)

## Delphin Vermögensverwaltung GmbH &amp; Co. KG

## Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010**Darstellung des Geschäftsverlaufs****I. Überblick**

Die Gesellschaft schließt das Jahr 2010 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 25.353,00 nach einem Jahresüberschuss in Höhe von € 371.734,65 im Vorjahr ab. Das Ergebnis ist insbesondere beeinflusst durch geringere Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen (€ 16.214,55; Vorjahr: € 255.771,52) und durch eine Erhöhung der Kosten im Bereich des Geschäftsbesorgungsvertrages (€ 483.463,12; Vorjahr: € 294.260,91).

**II. Entwicklung des Anlagevermögens**

Die Entwicklung des Anlagevermögens kann dem Anlagenspiegel (Anhang, Seite 4) zum Jahresabschluss entnommen werden.

Im Geschäftsjahr 2010 hat es folgende Änderungen im Bestand gegeben:

**Nettoanlagenspiegel**

	Stand 01.01.2010	Zugänge	Abgänge	Ab- schreibung	Umbuchung	Stand 31.12.2010
	€	€	€	€	€	€
<b>Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und Gebäude						
Lise-Meitner-Straße	2.501.863,39	0,00	0,00	73.360,00	0,00	2.428.503,39
Hofaue	4.879.876,00	0,00	0,00	155.816,00	0,00	4.724.060,00
Linderhauserstraße	1.961.822,98	0,00	0,00	30.802,00	0,00	1.931.020,98
Hastener Straße	2.907.259,16	0,00	0,00	32.592,00	0,00	2.874.667,16
Wiesenstraße	1.467.425,43	0,00	0,00	25.183,00	0,00	1.442.242,43
Untere Lichtenplatzer Str.	3.443.334,03	15.836,93	0,00	80.284,00	0,00	3.378.886,96
In der Wahlert	26.423,92	0,00	0,00	0,00	0,00	26.423,92
Vohwinkler Straße	666.365,62	0,00	148.972,95	0,00	0,00	517.392,67
	17.854.370,53	15.836,93	148.972,95	398.037,00	0,00	17.323.197,51
2. Übrige Sachanlagen						
Technische Anl. und Masch.	38.342,00	48.786,00	0,00	4.270,63	83.455,63	166.313,00
Andere Anlagen, B u G	1.074,00	412,85	1,00	427,85	0,00	1.058,00
	39.416,00	49.198,85	1,00	4.698,48	83.455,63	167.371,00
3. Anlagen im Bau						
Untere Lichtenplatzer Straße	83.455,63	0,00	0,00	0,00	-83.455,63	0,00
Bergische Musikschule	0,00	38.697,89	0,00	0,00	0,00	38.697,89
Müngstener Straße	0,00	735.991,33	0,00	0,00	0,00	735.991,33
	83.455,63	774.689,22	0,00	0,00	-83.455,63	774.689,22
Summe der Sachanlagen	17.977.242,16	839.725,00	148.973,95	402.735,48	0,00	18.265.257,73



Die Anlagenzugängen betreffen eine Brandmeldeanlage, eine Blitzschutzanlage, eine Notstromanlage, eine Briefkastenanlage, eine Lüftungsanlage und ein Aufzugsnotrufsystem in der Unteren Lichtenplatzer Straße, sowie eine Brandmeldeanlage in der Wiesenstraße und in der Hastener Straße und ein Aufzugsnotrufsystem in der Hofaue.

Der Anlagenabgang bezieht sich auf den Verkauf eines Teilgrundstückes in der Vohwinkler Straße.

Bei den Anlagen im Bau handelt es sich um den noch nicht abgeschlossenen Umbau in der Hofaue für die Nutzung durch die Musikschule sowie den noch nicht fertig gestellten Umbau in der Müngstener Straße für die Nutzung des Straßenverkehrsamtes und die damit verbundenen Räume für Dienstleister.

### III. Vermögens- und Finanzlage

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand nach		
	Ergebnisverwendung 01.01.2010	Veränderung	Stand 31.12.2010
	€	€	€
Kapitalanteile Kommanditisten	2.377.550,00	0,00	2.377.550,00
Rücklagen	6.634.271,11	8.282,57	6.642.553,68
Verlustvortrag	-8.095.122,81	0,00	-8.095.122,81
Jahresüberschuss	0,00	25.353,00	25.353,00
Summe Eigenkapital	916.698,30	33.635,57	950.333,87

Die Rückstellungen haben sich per 31. Dezember 2010 wie folgt entwickelt:

	Stand	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2010				31.12.2010
	T€				T€
Abschluss- u. Prüfkosten	27,5	26,3	1,2	15,5	15,5
Ausstehende Rechnungen	480,3	339,0	100,1	171,1	212,3
Aufbewahrung von Unterlagen	50,9	0,0	14,3	0,4	37,0
Unterlassene Instandhaltung	1,1	1,1	0,0	10,7	10,7
Ausstehende Nebenkostenabrechnungen	22,7	15,2	7,5	43,0	43,0
Prozesskosten	30,4	0,0	0,0	0,0	30,4
Ungewisse Verbindlichkeiten	0,6	0,6	0,0	0,0	0,0
Summe:	613,5	382,2	123,1	240,7	348,9

**IV. Ertragslage**

Entwicklung der Umsatzerlöse

Gegenüber dem Vorjahr sanken die aus dem Vermietungsgeschäft stammenden Umsätze verkaufsbedingt um € 112.536,86 auf € 3.377.319,68. Der Umsatzrückgang im Bereich der Netto-Kaltnieten in Höhe von ca. T€ 192 verteilt sich wie folgt auf die Standorte:

	T€
Hofaue 51-55	- 2
Lise-Meitner-Straße	+ 5
Untere Lichtenplatzerstraße	+ 9
Vorm Eichholz (Verkauf zum 01.09.2009)	- 48
Hastener Straße	- 21
Müngstener Straße (Neuvermietung der Leerstände an Straßenverkehrsamt ab 2011)	- 68
Linderhauser Straße	- 1
Otto – Hahn – Straße (Verkauf zum 18.02.2009)	- 66
	<hr style="border-top: 1px solid black;"/> - 192 <hr style="border-top: 1px solid black;"/>

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

Vorm Eichholz

Durch Verkauf des Objektes zum 01.09.2009 fehlen die Mieteinnahmen in Höhe von ca. T€ 48.

Hastener Straße

Die Barmenia hat das Mietverhältnis zum 30.09.2009 gekündigt. Dadurch fehlen Mieteinnahmen in Höhe von monatlich ca. T€ 2,6 (9 Monate = T€ 23,4). Es wurde nicht neu vermietet.

Müngstener Straße

Der Mieter Arvato hat das Mietverhältnis zum 31.03.2010 gekündigt. Dadurch fehlen Mieteinnahmen in Höhe von monatlich ca. T€ 13,4 (9 Monate = T€ 120). Danach fanden Umbaumaßnahmen für die Neuvermietung statt. Die Umbaumaßnahmen waren Anfang 2011 beendet, und es wurde in 2011 neu vermietet. Beim Mieter GMW wurde die Miete rückwirkend ab Mai 2008 angehoben. Dadurch ergeben sich Mietmehreinnahmen laufend von T€ 19 und eine Nachzahlung von T€ 33.

Otto-Hahn-Straße

Durch Verkauf des Objektes zum 18.02.2009 fehlten die Mieteinnahmen in Höhe von ca. T€ 66.

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

Die Gesamtumsätze in Höhe von € 3.416.679,95 liegen um € 141.645,91 unter den Vorjahreswerten.

Die sonstigen Erträge in Höhe von € 138.858,75 setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung
	€	€	€
Erträge Herabsetzung Wertberichtigungen	1.095,00	18.325,00	-17.230,00
Erträge Auflösung Rückstellungen	111.049,20	30.839,51	80.209,69
Schadenersatzleistungen	10.500,00	20.000,00	-9.500,00
Erträge aus ausgebuchten Forderungen	0,00	567,95	-567,95
Anlagenverkäufe	16.214,55	556.776,83	-540.562,28
Sonstige Erträge	0,00	638,29	-638,29
	138.858,75	627.147,58	-488.288,83

Die Abschreibungen verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um € 31.186,39 auf insgesamt € 402.735,48. Dieser Abgang resultiert insbesondere durch den Verkauf Otto-Hahn-Straße (€ 14.663,07) und Vorm Eichholz (€ 17.996,00) im Jahr 2009.

#### **Vermietungsstand**

Bei einem Bestand von rund 60.493 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche im Jahr 2010 waren durchschnittlich 75,05 % (2009: 76,55 %) vermietet. Dem entsprechend gab es im Jahr 2010 eine Leerstandsquote von 24,95 % (2009: 23,45 %). Grund ist der Verkauf des voll vermieteten Objektes Otto-Hahn-Straße und des Objektes Vorm Eichholz. Hierdurch erhalten die Leerstände Hastener Straße eine stärkere Gewichtung.

#### **Personalentwicklung**

Seit April 2009 sind 2 Mitarbeiter beschäftigt. Die Personalkosten im Jahr 2010 liegen bei € 9.886,20. Darin sind Aufwendungen im Rahmen der Sozialversicherung in Höhe von € 1.868,04 enthalten.

#### **V. Finanzausstattung**

Bis zum 31. August 2003 war auf Grund 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 01. September 2003 ist die Gesellschaft in der Lage, mit den Einnahmen aus dem lfd. Vermietungsgeschäft heraus ihre Liquidität und Zahlungsfähigkeit sicherzustellen. Die Liquiditätssituation wird positiv eingeschätzt (Bestand zum Ende des Jahres 2010: € 1.588.392,39 ohne Mietkautionen).

## 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 € 635.000. Dieser Betrag wurde auf Grund 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 auf Grund des Betriebsprüfungs - Berichtes folgende Umsatzsteuerbescheide erlassen:

		€
Umsatzsteuer 1999	Nachzahlung	234.300,07
Umsatzsteuer 2000	Nachzahlung	105.794,72
Umsatzsteuer 2001	Erstattung	8.606,17
Umsatzsteuer 2002	Erstattung	21.538,13
		<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 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 Vermietungsquote hat sich durch die Anlagenverkäufe verschlechtert. Hier wirkt sich stark aus, dass die hohen Leerstände der Hastener Straße (rund 56%) bei geringerer Gesamtfläche 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.

## Sonstige Risiken

Das angemietete Objekt Müngstener Str. 10 wurde zum Jahreswechsel 2010/2011 vom Vermieter veräußert. Der neue Eigentümer stellt in Zweifel, ob die Untervermietungen durch die DVV im Zusammenhang mit dem Einzug des Straßenverkehrsamts rechtlich zulässig sind. Die Klärung dieser Frage muss voraussichtlich gerichtlich erfolgen. Die Rechtsposition der DVV wird durch die sie vertretenden Anwälte jedoch positiv gesehen. Im Rahmen einer ersten gerichtlichen Auseinandersetzung vor dem Landgericht Düsseldorf wurde die Position der DVV grundsätzlich gestützt.

## Ausblick

**Folgende Baumaßnahmen stehen kurz- bzw. mittelfristig an:**

Komplex	Budget	Leistungen Vorjahre	Leistung 2011	Leistung 2012
Hastener Str. 4	200.000 €	132.757 €	65.700 €	1.543 €
Wiesenstr. 118/120	211.121 €	20.774 €	190.347 €	0 €
Untere Lichtenplatzer Str.102	131.418 €	8.418 €	7.500 €	115.500 €
Hofaue 51/53	75.254 €	20.947 €	54.307 €	0 €
Müngstener Str. 10	1.113.520 €	748.330 €	365.190 €	0 €
Summen:	1.731.313 €	931.226 €	683.044 €	117.043 €

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld / Weiterer Geschäftsverlauf

Die Vermietung von Gewerbeobjekten hängt wesentlich von der konjunkturellen Situation ab. Aufgrund der Unsicherheiten die sich aus der gegenwärtigen Finanzkrise für die Realwirtschaft ergeben, können auch für die Vermietung von Gewerbeobjekten Risiken erwachsen. Die Gebäude müssen daher in einem aktuellen vermietungsfähigen Zustand gehalten werden. Grundsätzlich beabsichtigt die Gesellschaft, den Gebäudebestand weiter zu reduzieren.

## Risikomanagement

Das Hauptrisiko wird im Bereich der Vermietungen gesehen. Es bestehen grundsätzlich gewerbliche Mietverträge mit befristeter Laufzeit. In vielen Objekten befinden sich jedoch städtische Nutzungen, deren Ausfallwahrscheinlichkeit sehr gering ist (Müngstener Str. 10, Untere Lichtenplatzer Str., Hofaue). Das nur unzureichend vermietete Objekt Hastener Str. soll zum großen Teil aufgrund bestehender Optionsverträge bzw. existierender Kaufverträge veräußert werden. Die verbleibenden Flächen sollen entwickelt und auch veräußert werden. Hierdurch wird ein großer Risikobereich beseitigt. Lediglich die Objekte Wiesenstraße, Linderhauser Str. und Lise – Meitner - Str. sind an Externe vermietet.

Da die Fremdmittel der Gesellschaft durch ein Gesellschafterdarlehn zu sehr günstigen Konditionen bereitgestellt werden, verbleiben als einzige Risikobereiche die externen Vermietungen.

Zur Überwachung dieses Risikobereichs wird durch die Ermittlung der Vermietungsquote regelmäßig der jeweils aktuelle Vermietungsstand ermittelt.

Die zuständige Objektmanagerin und die Objektverwaltung des Gebäudemanagements verfolgen ständig die Entwicklung (Wiedervorlagesystem) unserer externen Mieter, um rechtzeitig Informationen über drohende Verluste von Mietern bzw. Abmietungen von Flächen zu erhalten. So ist sichergestellt, dass rechtzeitig eine notwendige Neuvermietung erfolgt. Für eventuell erforderliche bauliche Anpassungen sind Mittel im Finanzplan der Gesellschaft eingeplant.

**Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind**

Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2010 sind keine Vorkommnisse von besonderer Bedeutung eingetreten.

Wuppertal, 1. August 2011

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Dölle  
(Geschäftsführer)

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

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 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 Prüfung 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 Erwartung 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 945 T€. Die Steuernachzahlungen aus den entsprechenden Bescheiden wurden von der Gesellschaft zur Vermeidung von anschließenden Zinsbelastungen an die Finanzbehörde 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 von 249 T€ vorgenommen, da die Gesellschaft ansonsten mit einem für sie günstigen Ausgang des Verfahrens rechnet. Die Entscheidung des Finanzamtes im Rechtsbehelfsverfahren steht noch aus. Wir können die Werthaltigkeit der eingebuchten Forderung bzw. den Ausgang eines etwaigen finanzgerichtlichen Verfahrens nicht abschließend beurteilen.

Mit dieser Einschränkung entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse den gesetzlichen Vorschriften 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.

Wuppertal, den 17. November 2011

Dr. Breidenbach und Partner  
GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

(Börner)  
Wirtschaftsprüferin

(Kroniger)  
Wirtschaftsprüfer