

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Wuppertal
Bilanz zum 31. Dezember 2013

Anlage 1

A K T I V A	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	P A S S I V A	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
Sachanlagen			I. Kapitalanteile Kommanditisten	2.377.550,00	2.377.550,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	16.860.563,43	17.368.951,43	II. Rücklagen	6.642.553,68	6.642.553,68
2. Technische Anlagen und Maschinen	122.298,00	141.009,00	III. Verlustvortrag	-6.271.669,84	-7.406.745,08
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	14.975,00	17.089,00	IV. Jahresüberschuss	465.370,74	1.135.075,24
	<u>16.997.836,43</u>	<u>17.527.049,43</u>		<u>3.213.804,58</u>	<u>2.748.433,84</u>
B. Umlaufvermögen			B. Rückstellungen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			Sonstige Rückstellungen	148.271,13	258.397,42
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	128.118,10	261.638,49	C. Verbindlichkeiten		
2. Forderungen gegen Gesellschafterin	2.804,95	18.910,00	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	126.417,75	191.015,95
3. Sonstige Vermögensgegenstände	155.256,73	276.258,96	2. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	15.464.099,07	16.539.046,77
	<u>286.179,78</u>	<u>556.807,45</u>	3. Sonstige Verbindlichkeiten	237.843,74	207.240,86
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.971.239,47	1.924.925,37		<u>15.828.360,56</u>	<u>16.937.303,58</u>
	<u>2.257.419,25</u>	<u>2.481.732,82</u>	D. Rechnungsabgrenzungsposten	67.298,34	67.299,07
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.478,93	2.651,66			
	<u>19.257.734,61</u>	<u>20.011.433,91</u>		<u>19.257.734,61</u>	<u>20.011.433,91</u>

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Wuppertal
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
1. Umsatzerlöse	3.704.626,40	3.690.198,48
2. sonstige betriebliche Erträge	123.505,83	142.060,79
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.327.369,05	2.160.859,80
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	8.234,62	8.148,58
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>2.193,98</u>	<u>2.402,98</u>
	10.428,60	10.551,56
- davon für Altersversorgung: € 266,15 (Vorjahr: € 510,88)		
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	529.213,00	528.901,05
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	100.707,72	109.679,03
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.565,98	487.642,65
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>200.002,73</u>	<u>189.851,98</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	663.977,11	1.320.058,50
10. sonstige Steuern	<u>198.606,37</u>	<u>184.983,26</u>
11. Jahresüberschuss	<u><u>465.370,74</u></u>	<u><u>1.135.075,24</u></u>

Delphin Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG

Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

Der Jahresabschluss wird entsprechend den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt (§275 Abs. 2 HGB).

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 2013 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 2013.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten mit T€ 1 und die Sonstigen Vermögensgegenstände mit T€ 79 Ratenzahlungsforderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Alle anderen Forderungen und 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 Stadtverwaltung Wuppertal.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Lieferantenrechnungen (T€ 20), sowie Rückstellungen für Jahresabschlusskosten, Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, unterlassene Instandhaltungen 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.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten insbesondere eine Rentenverpflichtung sowie erhaltene Kauttionen.

IV. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen bestehen für Mietzahlungen der angemieteten Grundstücke in Höhe von jährlich rund T€ 654 sowie der Vergütung an das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal für die Geschäftsbesorgung in Höhe von jährlich rund T€ 453.

V. Einzelangaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Mieterträge einschließlich Nebenkosten	3.698	3.683
Übrige Umsätze	7	7
	<u>3.705</u>	<u>3.690</u>

Die Umsatzerlöse wurden durch periodenfremde Mietaufwendungen in Höhe von T€ 75 aus einem Gerichtsvergleich gemindert.

Periodenfremde Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 122 (im Vorjahr T€ 126). Sie resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen und aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen aus Vorjahren.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind wie im Vorjahr keine Erlöse aus Anlagenverkäufen enthalten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen aus Rückstellungen von € 1.124,51 enthalten.

VI. Sonstige Angaben

Abschlussprüfer

Im Geschäftsjahr sind vom Abschlussprüferhonorar € 10.500,00 für Abschlussprüfungsleistungen als Aufwand erfasst.

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2013 wurden durchschnittlich 2 Mitarbeiter beschäftigt.

Komplementärin

Delphin Vermögensverwaltung GmbH mit Sitz in Wuppertal
Gezeichnetes Kapital: € 25.000,00

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Die für die Tätigkeit der Geschäftsführung im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge belaufen sich auf € 5.663,52.

Geschäftsführung

Der Geschäftsführung gehörte im Jahr 2013 an:

Herr Norbert Dölle (ab 01. November 2003)

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von € 465.370,74 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, 30. Juni 2014

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 2013

	<u>Anschaffungs- oder Herstellungskosten</u>				<u>Kumulierte Abschreibungen</u>				<u>Buchwerte</u>		
	Stand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand	Zugang	Abgang	Stand	Stand	Stand	
	01.01.2013				31.12.2013			01.01.2013	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
A. Anlagevermögen											
Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	28.063.185,89	0,00	0,00	0,00	28.063.185,89	10.694.234,46	508.388,00	0,00	11.202.622,46	16.860.563,43	17.368.951,43
2. Technische Anlagen und Maschinen	184.603,59	0,00	0,00	0,00	184.603,59	43.594,59	18.711,00	0,00	62.305,59	122.298,00	141.009,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.809,25	0,00	0,00	0,00	95.809,25	78.720,25	2.114,00	0,00	80.834,25	14.975,00	17.089,00
Summe Sachanlagen	28.343.598,73	0,00	0,00	0,00	28.343.598,73	10.816.549,30	529.213,00	0,00	11.345.762,30	16.997.836,43	17.527.049,43
Summe Anlagevermögen	28.343.598,73	0,00	0,00	0,00	28.343.598,73	10.816.549,30	529.213,00	0,00	11.345.762,30	16.997.836,43	17.527.049,43

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG
Wuppertal

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2013

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 (Vorjahr)	126.417,75 (191.015,95)	126.417,75 (191.015,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin (Vorjahr)	15.464.099,07 (16.539.046,77)	502.979,90 (577.927,60)	0,00 (0,00)	14.961.119,17* (15.961.119,17)
3. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	237.843,74 (207.240,86)	101.738,74 (82.952,86)	115.118,00 (107.233,00)	20.987,00 (17.055,00)
	15.828.360,56 (16.937.303,58)	731.136,39 (851.896,41)	115.118,00 (107.233,00)	14.982.106,17 (15.978.174,17)

*Gesellschafterdarlehen mit unbestimmter Laufzeit; Tilgungen sind jederzeit möglich

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG

Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

Darstellung des Geschäftsverlaufs

I. Überblick

Die Gesellschaft schließt das Jahr 2013 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 465.370,74 nach einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.135.075,24 im Vorjahr ab. Das Ergebnis ist insbesondere dadurch beeinflusst, dass im Jahr 2013 keine Zinseinnahmen aus Steuerguthaben entstanden sind (Vorjahr € 481.440,00 USt).

II. Entwicklung des Anlagevermögens

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

Im Geschäftsjahr 2013 hat es folgende Änderungen im Bestand gegeben:

Nettoanlagenspiegel

	Stand 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Ab- schreibung	Umbuchung	Stand 31.12.2013
	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen						
1. Grundstücke und Gebäude						
Lise-Meitner-Straße	2.281.783,39	0,00	0,00	73.360,00	0,00	2.208.423,39
Hofaue	4.431.889,00	0,00	0,00	156.623,00	0,00	4.275.266,00
Linderhauserstraße	1.869.416,98	0,00	0,00	30.802,00	0,00	1.838.614,98
Hastener Straße	2.809.483,16	0,00	0,00	32.592,00	0,00	2.776.891,16
Wiesenstraße	1.391.876,43	0,00	0,00	25.183,00	0,00	1.366.693,43
Untere Lichtenplatzer Str.	3.218.868,03	0,00	0,00	80.796,00	0,00	3.138.072,03
In der Wahlert	26.423,92	0,00	0,00	0,00	0,00	26.423,92
Vohwinkler Straße	466.955,52	0,00	0,00	0,00	0,00	466.955,52
Müngstener Str. (Mietereinb.)	872.255,00	0,00	0,00	109.032,00	0,00	763.223,00
	17.368.951,43	0,00	0,00	508.388,00	0,00	16.860.563,43
2. Sonstige B u G						
Technische Anl. und Masch.	141.009,00	0,00	0,00	18.711,00	0,00	122.298,00
Andere Anlagen, B u G	17.089,00	0,00	0,00	2.114,00	0,00	14.975,00
	158.098,00	0,00	0,00	20.825,00	0,00	137.273,00
Summe der Sachanlagen	17.527.049,43	0,00	0,00	529.213,00	0,00	16.997.836,43

III. Vermögens- und Finanzlage

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand nach		Stand 31.12.2013
	Ergebnisverwendung 01.01.2013	Veränderung	
	€	€	€
Kapitalanteile Kommanditisten	2.377.550,00	0,00	2.377.550,00
Rücklagen	6.642.553,68	0,00	6.642.553,68
Verlustvortrag	-6.271.669,84	0,00	-6.271.669,84
Jahresüberschuss	0,00	465.370,74	465.370,74
Summe Eigenkapital	2.748.433,84	465.370,74	3.213.804,58

Die Rückstellungen haben sich per 31. Dezember 2013 wie folgt entwickelt:

	Stand	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2013				31.12.2013
	T€	T€	T€	T€	T€
Abschluss- u. Prüfungskosten	15,5	15,5	0,0	15,5	15,5
Ausstehende Rechnungen	62,4	12,3	43,5	13,8	20,4
Aufbewahrung von Unterlagen	37,7	0,0	1,9	1,1	36,9
Unterlassene Instandhaltung	24,8	24,8	0,0	6,6	6,6
Ausstehende Nebenkostenabrechnungen	56,7	55,9	0,8	0,0	0,0
Prozesskosten	61,3	9,3	24,1	41,0	68,9
Summe:	258,4	117,8	70,3	78,0	148,3

IV. Ertragslage

Entwicklung der Umsatzerlöse

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die aus dem Vermietungsgeschäft stammenden Umsätze um € 14.403,34 auf € 3.697.549,06. Die Umsatzminderung im Bereich der Netto-Kaltmieten in Höhe von ca. T€ 144 verteilt sich wie folgt auf die Standorte:

	T€
Hofaue 51-55	+ 3
Lise-Meitner-Straße	+ 5
Untere Lichtenplatzerstraße	+ 14
Wiesenstraße	- 23
Hastenerstraße	- 13
Bachstraße	+ 3
Müngstener Straße	- 133
Linderhauser Straße	+ 0
	<hr style="border-top: 1px solid black;"/> - 144

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

Untere Lichtenplatzer Straße

Der Mieter GMW bekam zum 01.05.2013 eine Mietanpassung nach Verbraucherpreisindex (+T€ 14).

Wiesenstraße

Der Mieter Internationaler Bund hat zum 31.01.2013 sein Mietverhältnis beendet, diese Flächen konnten nur zu einem kleinen Teil wieder neu vermietet werden (-T€ 23).

Hastener Straße

Der Mieter LS Chemie hat sein Mietverhältnis zum 30.11.2012 gekündigt, diese Fläche konnte nicht neu vermietet werden (-T€ 11), der Mieter Di Gass hat eine Mietkürzung vorgenommen (-T€ 8). Andere Leerstände konnten neu vermietet werden (+T€ 6).

Müngstener Straße

Der Mieter Schilderschnapp hat zum 31.08.2013 gekündigt, die Fläche wurde nicht neu vermietet (- T€ 18). Mit dem Mieter Guttstein wurde nach Gerichtsverhandlung ein Vergleich über Minderung der Miete geschlossen (- T€ 113). Dem Mieter Gambino wurde eine Mietminderung bewilligt (-T€ 2).

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

Die Gesamtumsätze in Höhe von € 3.704.626,40 liegen um € 14.427,92 über den Vorjahreswerten.

Die sonstigen Erträge in Höhe von € 123.505,83 setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung
	€	€	€
Erträge Herabsetzung Wertberichtigungen	51.440,00	20,00	51.420,00
Erträge Auflösung Rückstellungen	70.319,41	26.754,75	43.564,66
Schadenersatzleistungen	1.585,20	0,00	1.585,20
Erträge aus ausgebuchten Forderungen	150,02	158,83	-8,81
Sonstige Erträge	11,20	16.014,76	-16.003,56
Periodenfremde Erträge	0,00	99.112,45	-99.112,45
	123.505,83	142.060,79	-18.554,96

Die Absetzung für Abnutzung erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr unwesentlich um € 311,95 auf insgesamt € 529.213,00.

Vermietungsstand

Bei einem Bestand von rund 58.699 m² vermietbarer Fläche im Jahr 2013 waren durchschnittlich 76,56 % (2012: 74,10 %) vermietet. Dem entsprechend gab es im Jahr 2013 eine Leerstandsquote von 23,44 % (2012: 25,90 %). Wesentlicher Grund ist der nach wie vor vorhandene Leerstand in der Hastener Straße. Hier laufen nach wie vor Verkaufsverhandlungen.

Personalentwicklung

Seit April 2009 sind 2 Mitarbeiter beschäftigt. Die Personalkosten im Jahr 2013 liegen bei € 10.428,60. Darin sind Aufwendungen im Rahmen der Sozialversicherung und der ZVK in Höhe von € 2.193,98 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 2013: € 1.835.127,40 ohne Mietkautionen).

VI. Risiken der zukünftigen Entwicklung und Ausblick

Stand der Großbetriebsprüfungen

Mit Vorlage des Abschlussberichtes der Großbetriebsprüfung vom 10. März 2004 für den Zeitraum von 1996 bis 1998 ergaben 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 2000 wurde bereits Einspruch eingelegt. Im Jahr 2012 wurde in großen Teilen den Einsprüchen aus 1996 bis 2000 bezüglich des Vorsteuerabzugs stattgegeben; für die Jahre 1997 bis 2000 sind dementsprechend im Frühjahr 2012 geänderte Umsatzsteuerbescheide erlassen worden. Nur über die Versteuerung der vereinnahmten Betriebskostenzuschüsse konnte keine Einigung erzielt werden. Hiergegen wurde am 22.05.2012 Klage gegen die Umsatzsteuerbescheide 1996 und 1997 eingereicht. Seitens der Geschäftsführung herrscht die Überzeugung vor, im Gerichtsverfahren zu obsiegen. Das Einspruchsverfahren gegen die Umsatzsteuerbescheide 1998 bis 2000 wird bis einen Monat nach Beendigung des Klageverfahrens wegen Umsatzsteuer 1996 und 1997 ruhen gelassen.

Die bezogen auf die Betriebskostenzuschüssen eingeforderten Beträge für die Jahre 1996 bis 2000 wurden aufgrund der günstigen Zinssituation in 2005 gezahlt, ohne damit die Berechtigung der Forderungen anzuerkennen. Der Ausweis eines Rückforderungsanspruchs erfolgt nicht.

Im Jahresabschluss 2013 sind damit keine strittigen Forderungen gegen das Finanzamt mehr erfasst.

Für die Umsatzsteuer 2001 und 2002 (geänderte Umsatzsteuer wurde noch nicht festgesetzt) ergibt sich aus dem in 2012 festgesetzten Sachverhalt eine erwartete Nachzahlungsverpflichtung der Gesellschaft in Höhe von € 31.852,81.

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote ist durch die hohen Leerstände des zum Verkauf anstehenden Objekts in der Hastener Straße (rund 61%) belastet. Es werden auch weiterhin alle Anstrengungen unternommen, um weitere nur gering ausgelastete Objekte entweder zu veräußern oder deren Vermietungsquote zu verbessern.

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

Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2013 sind keine Vorkommnisse von besonderer Bedeutung eingetreten.

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 gerichtlich erfolgen. Die Rechtsposition der DVV wird durch die sie vertretenden Anwälte jedoch positiv gesehen. Im Rahmen einer ersten gerichtlichen Auseinandersetzung gab das Landgericht Düsseldorf der DVV Recht und wies die Klage des neuen Vermieters ab. Die Berufungsverhandlung vor dem Oberlandesgericht steht noch aus.

Ausblick

Folgende Baumaßnahmen stehen kurz- bzw. mittelfristig an:

Komplex	Titel	Gesamtvolumen	Anteil 2014/2015	Anteil später
Hastener Str. 4 - 5350 -	Instandsetzung der Fahrbahnen im Gewerbepark	65.000	15.000	50.000
Wiesenstr. 118/120 - 8313 -	Planung bauliche Maßnahmen für Neuvermietung	50.000	50.000	0
Wiesenstr. 118/120 - 8313 -	Erneuerung der Mansardendachfenster	310.000	310.000	0
	Summe:	425.000	375.000	50.000

Gesamtwirtschaftliches Umfeld / Weiterer Geschäftsverlauf

Die Vermietung von Gewerbeobjekten hängt wesentlich von der konjunkturellen Situation ab. Aufgrund der Unsicherheiten, die sich aus dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld 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, zumal das Gesellschafterdarlehn kontinuierlich getilgt wird.

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.

Wuppertal, 30. Juni 2014

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Dölle
(Geschäftsführer)