

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Wuppertal
Bilanz zum 31. Dezember 2015

A K T I V A	31.12.2015	31.12.2014	P A S S I V A	31.12.2015	31.12.2014
	€	€		€	€
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	15.940.402,64	16.321.329,64	II. Rücklagen	6.642.553,68	6.642.553,68
2. Technische Anlagen und Maschinen	84.878,00	103.588,00	III. Verlustvortrag	-5.111.298,96	-5.806.299,10
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.501,00	12.935,00	IV. Jahresüberschuss	308.424,93	695.000,14
	<u>16.036.781,64</u>	<u>16.437.852,64</u>		<u>4.217.229,65</u>	<u>3.908.804,72</u>
B. Umlaufvermögen			B. Rückstellungen		
I. Vorräte			Sonstige Rückstellungen	188.568,99	224.400,37
unfertige Leistungen	840.353,31	775.405,05	C. Verbindlichkeiten		
	<u>840.353,31</u>	<u>775.405,05</u>	1. erhaltene Anzahlungen	904.444,62	750.689,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	218.399,03	47.512,16
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46.829,91	29.066,11	3. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	12.531.626,45	14.399.543,61
2. Forderungen gegen die Gesellschafterin	702.389,28	10.409,13	4. Sonstige Verbindlichkeiten	250.910,42	226.800,03
3. Sonstige Vermögensgegenstände	120.499,97	141.042,55		<u>13.905.380,52</u>	<u>15.424.545,79</u>
	<u>869.719,16</u>	<u>180.517,79</u>	D. Rechnungsabgrenzungsposten	89.492,63	67.906,51
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	651.313,69	2.229.384,62			
	<u>1.521.032,85</u>	<u>2.409.902,41</u>			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.503,99	2.497,29			
	<u>18.400.671,79</u>	<u>19.625.657,39</u>		<u>18.400.671,79</u>	<u>19.625.657,39</u>

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Wuppertal
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	<u>2015</u> €	<u>2014</u> €
1. Umsatzerlöse	4.174.931,40	2.867.551,73
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	64.948,26	775.405,05
3. sonstige betriebliche Erträge	43.107,84	48.261,80
4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.976.921,13	1.985.214,53
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	8.437,70	8.349,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>2.291,40</u>	<u>2.238,49</u>
	10.729,10	10.587,57
- davon für Altersversorgung: € 281,96 (Vorjahr: € 275,05)		
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	548.644,96	529.895,29
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	101.344,38	99.394,67
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.138,27	3.504,22
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>133.068,63</u>	<u>167.730,55</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	515.417,57	901.900,19
11. sonstige Steuern	<u>206.992,64</u>	<u>206.900,05</u>
12. Jahresüberschuss	<u><u>308.424,93</u></u>	<u><u>695.000,14</u></u>

Delphin Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG

Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

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.

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.

Die unfertigen Leistungen betreffen gegenüber den Mietern noch abzurechnende Nebenkosten. Sie sind mit den unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorjahreswerte ermittelten Anschaffungskosten und angemessener Wertberichtigungen angesetzt.

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 Gesellschaft hat vom erstmalig im Jahresabschluss 2015 möglichen Anwendungswahlrecht gemäß Art. 75 Abs. 7 EGHGB Gebrauch gemacht und den Zinssatz für die nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB angenommene Restlaufzeit der Rentenverbindlichkeit statt wie bisher auf Grundlage eines 7-Jahresdurchschnitts nun auf Basis eines 10-Jahresdurchschnitts angesetzt.

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 (Anlage 3/4) für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2015.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten mit T€ 64 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 gegen die Stadtverwaltung Wuppertal.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Lieferantenrechnungen sowie Rückstellungen für Energiekosten, Jahresabschlusskosten, unterlassene Instandhaltung, Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und Prozesskosten.

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung und Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten werden im Rahmen des beigefügten Verbindlichkeitsspiegels (Anlage 3/5) 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, 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 Kautionen.

IV. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen bestehen für Mietzahlungen der angemieteten Grundstücke in Höhe von jährlich rund T€ 672 sowie der Vergütung an das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal für die Geschäftsbesorgung in Höhe von jährlich rund T€ 454.

V. Einzelangaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Mieterträge einschließlich Nebenkosten	3.642	2.867
Übrige Umsätze	533	1
	<u>4.175</u>	<u>2.868</u>

Periodenfremde Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 43 (im Vorjahr T€ 31). Sie resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen.

Periodenfremde Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen mit T€ 34 periodenfremde Aufwendungen aus einem Vergleich über Betriebskosten 2005.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen aus Rückstellungen von € 407,48 enthalten.

VI. Sonstige Angaben

Abschlussprüfer

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

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2015 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 fixen Gesamtbezüge belaufen sich auf € 4.800,00.

Geschäftsführung

Der Geschäftsführung gehörte im Jahr 2015 an:

Herr Norbert Dölle (ab 01. November 2003)

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von € 308.424,93 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, 27. Juni 2016

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 2015

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand	Stand	Zugang	Abgang	Stand	Stand	Stand
	01.01.2015				31.12.2015	01.01.2015			31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen											
Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	28.033.097,39	146.923,46	0,00	0,00	28.180.020,85	11.711.767,75	527.850,46	0,00	12.239.618,21	15.940.402,64	16.321.329,64
2. Technische Anlagen und Maschinen	184.603,59	0,00	0,00	0,00	184.603,59	81.015,59	18.710,00	0,00	99.725,59	84.878,00	103.588,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.809,25	650,50	0,00	0,00	96.459,75	82.874,25	2.084,50	0,00	84.958,75	11.501,00	12.935,00
Summe Sachanlagen	28.313.510,23	147.573,96	0,00	0,00	28.461.084,19	11.875.657,59	548.644,96	0,00	12.424.302,55	16.036.781,64	16.437.852,64
Summe Anlagevermögen	28.313.510,23	147.573,96	0,00	0,00	28.461.084,19	11.875.657,59	548.644,96	0,00	12.424.302,55	16.036.781,64	16.437.852,64

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG
Wuppertal

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2015

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten aus:

	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
	€	€	€	€
1. erhaltene Anzahlungen	904.444,62	904.444,62	0,00	0,00
(Vorjahr)	(750.689,99)	(750.689,99)	(0,00)	(0,00)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	218.399,03	218.399,03	0,00	0,00
(Vorjahr)	(47.512,16)	(47.512,16)	(0,00)	(0,00)
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	12.531.626,45	570.507,28	0,00	11.961.119,17*
(Vorjahr)	(14.399.543,61)	(438.424,44)	(0,00)	(13.961.119,17)
4. Sonstige Verbindlichkeiten	250.910,42	133.511,42	117.399,00	0,00
(Vorjahr)	(226.800,03)	(94.472,03)	(122.358,00)	(9.970,00)
	13.905.380,52	1.826.862,35	117.399,00	11.961.119,17
(Vorjahr)	(15.424.545,79)	(1.331.098,62)	(122.358,00)	(13.971.089,17)

*Gesellschafterdarlehen mit unbestimmter Laufzeit; Tilgungen sind jederzeit möglich

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG

Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

Darstellung des Geschäftsverlaufs

I. Überblick

Die Gesellschaft schließt das Jahr 2015 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 308.424,93 nach einem Jahresüberschuss in Höhe von € 695.000,14 im Vorjahr ab. Das Ergebnis ist insbesondere dadurch beeinflusst, dass die Aufwendungen für bezogene Leistungen gegenüber dem Vorjahr um € 991.706,60 auf € 2.976.921,13 gestiegen sind. Der Anstieg der bezogenen Leistungen resultiert insbesondere aus Umbau- und Sanierungsarbeiten in den Gebäudekomplexen „Wiesenstraße“ und „Hastener Straße“. Gleichzeitig sind die Erlöse aus der Weiterberechnung von Maßnahmen um € 529.982,79 auf € 531.370,42 gestiegen. Hier haben sich hauptsächlich Weiterberechnungen aus der Umbaumaßnahme „Hastener Straße“ erlössteigernd ausgewirkt.

II. Entwicklung des Anlagevermögens

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

Im Geschäftsjahr 2015 hat es folgende Änderungen im Bestand gegeben:

Nettoanlagenspiegel

	Stand 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Ab- schreibung	Umbuchung	Stand 31.12.2015
	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen						
1. Grundstücke und Gebäude						
Lise-Meitner-Straße	2.135.063,39	0,00	0,00	73.357,00	0,00	2.061.706,39
Hofaue	4.118.643,00	0,00	0,00	156.595,00	0,00	3.962.048,00
Linderhauserstraße	1.771.784,19	0,00	0,00	30.802,00	0,00	1.740.982,19
Hastener Straße	2.744.299,16	0,00	0,00	32.582,00	0,00	2.711.717,16
Wiesenstraße	1.345.316,43	0,00	0,00	25.293,00	0,00	1.320.023,43
Untere Lichtenplatzer Str.	3.057.276,03	0,00	0,00	80.796,00	0,00	2.976.480,03
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.)	655.568,00	146.923,46	0,00	128.425,46	0,00	674.066,00
	16.321.329,64	146.923,46	0,00	527.850,46	0,00	15.940.402,64
2. Sonstige B u G						
Technische Anl. und Masch.	103.588,00	0,00	0,00	18.710,00	0,00	84.878,00
Andere Anlagen, B u G	12.935,00	650,50	0,00	2.084,50	0,00	11.501,00
	116.523,00	650,50	0,00	20.794,50	0,00	96.379,00
Summe der Sachanlagen	16.437.852,64	147.573,96	0,00	548.644,96	0,00	16.036.781,64

III. Vermögens- und Finanzlage

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand nach Ergebnisverwendung 01.01.2015	Veränderung	Stand 31.12.2015
	€	€	€
Kapitalanteile Kommanditisten	2.377.550,00	0,00	2.377.550,00
Rücklagen	6.642.553,68	0,00	6.642.553,68
Verlustvortrag	-5.111.298,96	0,00	-5.111.298,96
Jahresüberschuss	0,00	308.424,93	308.424,93
Summe Eigenkapital	3.908.804,72	308.424,93	4.217.229,65

Die Rückstellungen haben sich per 31. Dezember 2015 wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2015	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2015
	T€	T€	T€	T€	T€
Energiekosten	94,2	94,2	0,0	98,7	98,7
Abschluss- u. Prüfungskosten	15,5	15,5	0,0	15,5	15,5
Ausstehende Rechnungen	18,3	10,2	6,3	16,6	18,4
Aufbewahrung von Unterlagen	38,9	0,0	0,0	2,8	41,7
Unterlassene Instandhaltung	0,0	0,0	0,0	4,0	4,0
Prozesskosten	57,5	19,9	36,3	9,0	10,3
Summe:	224,4	139,8	42,6	146,6	188,6

IV. Ertragslage

Entwicklung der Umsatzerlöse

Gegenüber dem Vorjahr erhöhen sich die Umsätze aus den Netto-Kaltmieten um € 73.800,85 auf € 2.876.480,31. Die Umsatzsteigerung verteilt sich wie folgt auf die Standorte:

	T€
Hofaue 51-55	+ 3
Lise-Meitner-Straße	+ 6
Untere Lichtenplatzerstraße	+ 0
Wiesenstraße	- 9
Hastenerstraße	+ 33
Vohwinkeler Straße	+ 2
Bachstraße	+ 3
Müngstener Straße	+ 36
Linderhauser Straße	+ 0
	<u>+ 74</u>

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

Hastener Straße

Der Mieter DiGass war in 2015 ganzjährig Mieter (T€ 52). Sämtliche Mietverhältnisse der Halle 16 (vor allem Stellplätze) wurden zum Ende 2014 gekündigt (-T€ 42), 2015 wurde die Halle für Flüchtlinge umgebaut, ab Mitte September dann vom Mieter GMW angemietet (T€ 23).

Müngstener Straße

Der Mieter GMW hat ab dem 01.04.2015 nach Herrichtung der Flächen im 2. OG neue Flächen hinzugemietet (T€ 36).

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

Die Erlöse aus Weiterberechnungen haben sich insbesondere aufgrund der Weiterberechnung der Umbaumaßnahme „Hastener Straße“ an die Stadt Wuppertal erhöht.

Die Gesamtumsätze in Höhe von € 4.174.931,40 liegen um € 1.307.379,67 über den Vorjahreswerten. Die Erhöhung der Umsatzerlöse resultiert insbesondere aus der Realisierung der Betriebskostenabrechnungen 2014 (€ 766.646,79), sowie der höheren Weiterberechnungen aus Maßnahmen (€ 532.971,50).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von € 43.107,84 setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung
	€	€	€
Erlöse Anlagenverkäufe	0,00	17.059,21	-17.059,21
Erträge Herabsetzung Wertberichtigungen	0,00	700,00	-700,00
Erträge Auflösung Rückstellungen	42.618,83	29.984,92	12.633,91
Erträge aus bereits ausgebuchten Forderungen	489,01	48,31	440,70
Sonstige Erträge	0,00	105,72	-105,72
Erträge Ausbuchung Sicherheit	0,00	363,64	-363,64
	43.107,84	48.261,80	-5.153,96

Die Absetzung für Abnutzung erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr um € 18.749,67 (Mietereinbauten 2015 Müngstener Straße 2. OG) auf insgesamt € 548.644,96.

Vermietungsstand

Bei einem Bestand von rund 54.134 m² vermietbarer Fläche im Jahr 2015 waren durchschnittlich 81,52 % (2014: 76,58 %) vermietet. Dem entsprechend gab es im Jahr 2015 eine Leerstandsquote von 18,48 % (2014: 23,42 %). Wesentlicher Grund ist der nach wie vor vorhandene Leerstand in der Hastener Straße, obwohl hier durch die Unterbringung von Flüchtlingen eine deutliche Verbesserung der Auslastung erreicht werden konnte. Hier laufen nach wie vor Verkaufsverhandlungen.

Personalentwicklung

Seit April 2009 sind 2 Mitarbeiter beschäftigt. Die Personalkosten im Jahr 2015 liegen bei € 10.729,10. Darin sind Aufwendungen im Rahmen der Sozialversicherung und der ZVK in Höhe von € 2.291,40 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 laufenden Vermietungsgeschäft heraus ihre Liquidität und Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und regelmäßig das Gesellschafterdarlehen zu tilgen. Die Liquiditätssituation wird positiv eingeschätzt (Bestand zum Ende des Jahres 2015: € 475.874,34 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. Im Jahr 2015 wurde die Klage gegen die Umsatzsteuerbescheide 1996 und 1997 zurückgezogen. Die Einsprüche gegen die Umsatzsteuerbescheide 1998 bis 2000 wurden ebenfalls zurückgezogen.

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 2015 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 41% Leerstand) belastet. Es werden auch weiterhin alle Anstrengungen unternommen, um weitere nur gering ausgelastete Objekte entweder zu veräußern oder deren Vermietungsquote zu verbessern. Für die Hastener Straße zeichnet sich eine Verbesserung durch Schaffung einer Flüchtlingsunterkunft in 2015 ab. Ferner bestehen aktuell guten Chancen zum Verkauf einer Teilfläche.

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

Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2015 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. Das Oberlandesgericht hat die Berufungsverhandlung zugunsten der DVV entschieden. Eine Klage vor dem Bundesgerichtshof wird nicht zugelassen.

Ausblick

Folgende Baumaßnahmen stehen kurz- bzw. mittelfristig an:

Komplex	Titel	Gesamtvolumen	Anteil 2016	Anteil später
Wiesenstr. 118/120 - 8313 -	Planung bauliche Maßnahmen für Neuvermietung und Substanzsanierung	ca. 2 Mio. €	0 €	ca.2 Mio. €
	Summe:	2 Mio. €	0 €	2 Mio. €

Das Objekt Wiesenstr. 118 muss aufgrund seiner substanziellen Schäden einer Sanierung zugeführt werden. Der Betrag stellt eine grobe Kostendimension dar. Im Laufe des Jahres 2016 wird die Planung konkretisiert.

Der Wirtschaftsplan 2016 weist einen Jahresüberschuss von T€ 449 aus.

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.

Risiken und Chancen

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 großes Risiko beseitigt. Durch die Nutzung von Teilflächen in der Hastener Straße als Flüchtlingsunterkunft ab September 2015 wird sich die wirtschaftliche Lage der Immobile verbessern. 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, 27. Juni 2016

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Dölle
(Geschäftsführer)