

Delphin Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG

Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

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 (kurz: DVV) beschlossen. Das Kommanditkapital beträgt € 2.377.550,00. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Wuppertal. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Wuppertal unter HR A 20613 eingetragen. Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der DVV ist die Delphin Verwaltungs GmbH mit Sitz in Wuppertal. Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25.000,00 €.

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.

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).

Der Jahresabschluss wurde erstmals nach den Vorschriften des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) erstellt. Das Gliederungsschema der Gewinn- und Verlustrechnung wurde durch das BilRUG angepasst.

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 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 3/5) für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten mit T€ 59 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 Verbindlichkeitspiegels (Anlage 3/6) 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 erhaltene Kautionen sowie kreditorische Debitoren. .

IV. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen bestehen für Mietzahlungen der angemieteten Grundstücke in Höhe von jährlich rund T€ 690 sowie der Vergütung an das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal für die Geschäftsbesorgung in Höhe von jährlich rund T€ 548.

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	2.976	3.642
Übrige Umsätze	145	533
	<u>3.121</u>	<u>4.175</u>

Periodenfremde Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 118 (im Vorjahr T€ 43) aus der Auflösung einer Leibrentenverpflichtung sowie aus der Auflösung von Rückstellungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen aus Rückstellungen von € 392,14 (im Vorjahr € 407,48) enthalten.

VI. Sonstige Angaben

Abschlussprüfer

Das vom Abschlussprüfer berechnete Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt € 10.500,00.

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2016 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 € 5.684,16.

Geschäftsführung

Der Geschäftsführung gehörte im Jahr 2016 an:

Herr Norbert Dölle (ab 01. November 2003)

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

Lise-Meitner-Str.:

Das Objekt Lise-Meitner-Straße wird Ende 2017 an den Gesellschafter Stadt abgegeben. In diesem Zusammenhang wurde ein Verkehrswertgutachten erstellt. Das Objekt wurde mit 6,8 Mio. € bewertet. Dadurch werden stille Reserven in Höhe von rund 4,8 Mio. € gehoben. Gleichzeitig wird das Gesellschafterdarlehn ebenfalls um 6,8 Mio. € reduziert. Diese Aktion reduziert zum einen die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Stadt, was zu einer nachhaltigen Zinsentlastung führt. Zu anderen wird jedoch die Einnahmesituation geschwächt. Dennoch zeigen die mittelfristigen Planungen, dass die Gesellschaft im Gewinnbereich bleibt.

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von € 449.387,10 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, 30. November 2017

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 2016

	<u>Anschaffungs- oder Herstellungskosten</u>				<u>Kumulierte Abschreibungen</u>				<u>Buchwerte</u>		
	Stand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand	Zugang	Abgang	Stand	Stand	Stand	
	01.01.2016				31.12.2016			01.01.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
A. Anlagevermögen											
Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	28.180.020,85	176.319,42	0,00	0,00	28.356.340,27	12.239.618,21	539.581,42	0,00	12.779.199,63	15.577.140,64	15.940.402,64
2. Technische Anlagen und Maschinen	184.603,59	0,00	0,00	0,00	184.603,59	99.725,59	18.710,00	0,00	118.435,59	66.168,00	84.878,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.459,75	0,00	0,00	0,00	96.459,75	84.958,75	1.902,00	0,00	86.860,75	9.599,00	11.501,00
Summe Sachanlagen	28.461.084,19	176.319,42	0,00	0,00	28.637.403,61	12.424.302,55	560.193,42	0,00	12.984.495,97	15.652.907,64	16.036.781,64
Summe Anlagevermögen	28.461.084,19	176.319,42	0,00	0,00	28.637.403,61	12.424.302,55	560.193,42	0,00	12.984.495,97	15.652.907,64	16.036.781,64

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG

Wuppertal

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2016

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten aus:

	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
	€	€	€	€
1. erhaltene Anzahlungen	1.907.433,26	1.907.433,26	0,00	0,00
(Vorjahr)	(904.444,62)	(904.444,62)	(0,00)	(0,00)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	221.799,51	221.799,51	0,00	0,00
(Vorjahr)	(218.399,03)	(218.399,03)	(0,00)	(0,00)
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	11.557.331,37	596.212,20	0,00	10.961.119,17*
(Vorjahr)	(12.531.626,45)	(570.507,28)	(0,00)	(11.961.119,17)
4. Sonstige Verbindlichkeiten	73.241,21	36.116,05	37.125,16	0,00
(Vorjahr)	(250.910,42)	(133.511,42)	(117.399,00)	(0,00)
	13.759.805,35	2.761.561,02	37.125,16	10.961.119,17
(Vorjahr)	(13.905.380,52)	(1.826.862,35)	(117.399,00)	(11.961.119,17)

*Gesellschafterdarlehen mit unbestimmter Laufzeit; Tilgungen sind jederzeit möglich