

Lagebericht der Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Wuppertal,
für das Geschäftsjahr 2008

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, dass 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 2008 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.

Zur Zeit läuft eine Großbetriebsprüfung für den Zeitraum 2003 bis 2006, die noch nicht abgeschlossen ist. Als Teilergebnis wurde eine noch nicht fällige Forderung für die Umsatzsteuer 2003 bis 2006 eingestellt.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

I. Überblick

Die Gesellschaft schließt das Jahr 2008 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 197.115,50 nach einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 184.825,47 im Vorjahr ab. Das Ergebnis ist insbesondere beeinflusst durch eine Sonderabschreibung für geplante Abrisse von Gebäuden an der Hastener Str. in Höhe von EUR 682.023,00 sowie durch weniger Aufwendungen im Bereich der bezogenen Leistungen in Höhe von EUR 393.783,19. Gleichzeitig wurden im Jahr 2008 keine Anlagenverkäufe getätigt und keine weiteren Umsatzsteuern aus Bp 1996 bis 2002 eingestellt.

II. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung des Anlagevermögens kann dem Anlagenspiegel (Anhang, Seite 6) zum Jahresabschluss entnommen werden.

Im Geschäftsjahr 2008 hat es folgende Änderungen im Bestand gegeben:

Nettoanlagenspiegel

	Stand 01.01.2008	Zugänge	Abgänge	Ab- schreibung	Stand 31.12.2008
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen					
1. Grundstücke und Gebäude					
Otto-Hahn-Straße	5.215.354,24	0,00	0,00	108.821,00	5.106.533,24
Luise-Meitner-Straße	2.648.583,39	0,00	0,00	73.360,00	2.575.223,39
Vorm Eichholz 2	1.391.750,31	0,00	0,00	26.994,00	1.364.756,31
Hofaue	5.191.508,00	0,00	0,00	155.816,00	5.035.692,00
Lindhauserstraße	2.023.426,98	0,00	0,00	30.802,00	1.992.624,98
Hastener Straße	3.674.736,16	0,00	0,00	734.885,00	2.939.851,16
Wiesenstraße	1.526.646,43	0,00	0,00	34.038,00	1.492.608,43
Untere Lichtenplatzer Str.	3.603.902,03	0,00	0,00	80.284,00	3.523.618,03
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>25.968.697,08</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.245.000,00</u>	<u>24.723.697,08</u>
2. Sonstige BuG	<u>8.032,00</u>	<u>44.181,24</u>	<u>0,00</u>	<u>4.338,24</u>	<u>47.875,00</u>
Summe Sachanlagen	<u>25.976.729,08</u>	<u>44.181,24</u>	<u>0,00</u>	<u>1.249.338,24</u>	<u>24.771.572,08</u>
Anlagen im Bau					
Otto-Hahn-Straße	9.200,00	0,00	9.200,00	0,00	0,00
Untere Lichtenplatzer Str.	89.252,00	0,00	67.057,09	0,00	22.194,91
Summe Anlagen im Bau	<u>98.452,00</u>	<u>0,00</u>	<u>76.257,09</u>	<u>0,00</u>	<u>22.194,91</u>
	<u>26.075.181,08</u>	<u>44.181,24</u>	<u>76.257,09</u>	<u>1.249.338,24</u>	<u>24.793.766,99</u>

Der Anlagenzugang bezieht sich auf ein Notstromaggregat am Standort Untere Lichtenplatzer Straße und eine Brandmeldeanlage am Standort 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 01.01.2008	Veränderung	Stand 31.12.2008
	EUR	EUR	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	-8.663.972,96	0,00	-8.663.972,96
Jahresüberschuss	0,00	197.115,50	197.115,50
Summe Eigenkapital	347.848,15	197.115,50	544.963,65

Die Rückstellungen haben sich per 31. Dezember 2008 wie folgt entwickelt (in TEUR):

	Stand 01.01.2008	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Abschluss- u. Prüfkosten	45,5	45,5	0,0	25,0	25,0
Ausstehende Rechnungen	389,5	232,2	89,7	80,5	148,1
Aufbewahrung von Unterlagen	29,2	0,0	0,0	11,7	40,9
Ausstehende Nebenkosten- abrechnungen	60,3	24,7	35,6	24,9	24,9
Prozesskosten/-risiko	56,2	23,7	8,5	0,0	24,0
Summe:	580,7	326,1	133,8	142,1	262,9

IV. Ertragslage

Entwicklung der Umsatzerlöse

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die aus dem Vermietungsgeschäft stammenden Umsätze um EUR 27.459,42 auf EUR 4.288.959,06. Die Umsatzsteigerung im Bereich der Nettokaltmieten in Höhe von ca. TEUR 139 verteilt sich im Wesentlichen wie folgt auf die Standorte:

	TEUR
Hofaue	+1
Lise-Meitner-Straße	-29
Untere Lichtenplatzerstraße	+168
Vorm Eichholz	-4
Wiesenstraße	-7
Hastener Straße	-31
Müngstener Straße	+47
Linderhauser Straße	+2
Otto-Hahn-Straße	-8
	<hr/>
	139

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

Lise-Meitner-Straße

Durch Verkauf von Block 7 zum 1. September 2007 fehlen monatliche Mieteinnahmen in Höhe von ca. TEUR 6 (8 Monate = TEUR 48). Gleichzeitig durchgehende Vermietung in den anderen Blöcken, dadurch Erhöhung der Mieteinnahmen um ca. TEUR 18. Gesamtminderung ca. TEUR 29.

Untere Lichtenplatzerstraße

Das Objekt stand wegen umfangreicher Umbaumaßnahmen in der Zeit vom 1. April 2007 bis 30. September 2007 leer. Seit dem 1. Oktober 2007 sind die 6. + 7. Etage vermietet (mtl. ca. TEUR 30).

Hastener Straße

Der Mieter Dietrich Gass oHG hat das Mietverhältnis zum 30. September 2008 gekündigt. Es wurde nicht neu vermietet.

Müngstener Straße

Der Mieter GMW hat eine Mietanpassung nach Verbraucherpreisindex für mehrere Jahre bekommen.

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

Die Gesamtumsätze in Höhe von EUR 4.310.483,32 liegen um EUR 2.646,59 über den Vorjahreswerten.

Die sonstigen Erträge in Höhe von EUR 381.569,74 setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>Veränderung</u>
	EUR	EUR	EUR
Erträge Herabsetzung Wertberichtigungen	224.238,00	497.447,00	-273.209,00
Erträge Auflösung Rückstellungen	133.806,89	23.638,56	110.168,33
Schadenersatzleistungen	3.479,02	4.202,93	-723,91
Periodenfremder Ertrag	0,00	176,97	-176,97
Erträge aus der Ausbuchung			
Sicherheitseinbehalte	18.978,33	0,00	18.978,33
Anlagenverkäufe	0,00	230.928,68	-230.928,68
Sonstige Erträge	1.067,50	4.909,99	-3.842,49
	<u>381.569,74</u>	<u>761.304,13</u>	<u>-379.734,39</u>

Die Absetzung für Abnutzung erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 670.001,75 auf insgesamt EUR 1.249.338,24. Dieser Zugang resultiert insbesondere daraus, dass in 2008 eine Sonderabschreibung für Gebäude der Hastener Straße für geplanten Abrisse in Höhe von EUR 682.023,00 gebildet wurde.

Vermietungsstand

Bei einem Bestand von rund 71.955 m² vermietbarer Fläche im Jahr 2008 waren durchschnittlich 89 % (2007: 87,68 %) vermietet. Dem entsprechend gab es im Jahr 2008 eine Leerstandsquote von 11 % (2007: 12,32 %).

Personalentwicklung

Seit April 2004 wird nur 1 Mitarbeiter beschäftigt. Die Personalkosten im Jahr 2008 liegen bei EUR 5.711,40. Darin sind Aufwendungen im Rahmen der Sozialversicherung in Höhe von EUR 911,40 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 2008: EUR 3.271.713,24 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:

	EUR
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.

Vermietungssituation

Die Vermietungssituation und die Vermietungsquote konnte verbessert werden (von rund 87,68 % in 2007 auf nun rund 89 % in 2008). 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 EUR	Investitionen EUR
Hofaue	Umbau für Nutzung durch Musikschule	100.000,00	
Hastener Str.	Mängelbeseitigung nach Brandschau	10.000,00	
Hastener Str.	Dachsanierung Hochregallager	145.500,00	
Hastener Str.	Instandsetzung PU-Schaum-Dächer	28.000,00	
Hastener Str.	Bürogeb. 1/2 Durchführung Machbarkeitsstudie	30.000,00	
Hastener Str.	Instandsetzung Fahrbahn im Gewerbepark	15.000,00	
Wiesenstr.	Ermittlung Instandhaltungs- rückstand und Sanierungsbedarf	30.000,00	
Wiesenstr.	Erstellung BSK lt. Brandschaubericht	80.000,00	
Untere Lichtenplatzerstr.	Sanierung Dachterrasse	250.000,00	
Herrichtung für Vermietung/Rest Hotline- maßnahmen		50.000,00	
		<u>99.000,00</u>	<hr/>
Summen:		837.500,00	0,00

Wuppertal, 2. November 2009

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Döle
(Geschäftsführer)