

Delphin Vermögensverwaltung GmbH Co. KG, Wuppertal
Bilanz zum 31. Dezember 2011

Anlage 1

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	
	€	€	€
A K T I V A			
A. Anlagevermögen			
Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	17.879.789,43	17.323.197,51	2.377.550,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	155.079,00	166.313,00	6.642.553,68
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.629,00	1.058,00	-8.095.122,81
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	774.689,22	663.024,73
	<u>18.052.497,43</u>	<u>18.265.257,73</u>	<u>25.353,00</u>
			<u>950.333,87</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	168.448,55	246.215,48	164.024,06
2. Forderungen gegen Gesellschafterin	15.780,19	48.168,55	17.089.933,82
3. Sonstige Vermögensgegenstände	758.521,19	868.986,38	221.424,05
	<u>942.749,93</u>	<u>1.163.370,41</u>	<u>17.475.381,93</u>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	366.937,45	1.664.613,77	6.776,90
	<u>1.309.687,38</u>	<u>2.827.984,18</u>	<u>10.641,90</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
	2.347,58	2.288,12	
	<u>19.364.532,39</u>	<u>21.095.530,03</u>	<u>21.095.530,03</u>
P A S S I V A			
A. Eigenkapital			
I. Kapitalanteile Kommanditisten			2.377.550,00
II. Rücklagen			6.642.553,68
III. Verlustvortrag			-8.095.122,81
IV. Jahresüberschuss			663.024,73
	<u>1.613.358,60</u>	<u>950.333,87</u>	<u>25.353,00</u>
B. Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		269.014,96	348.909,19
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			408.301,14
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin			19.141.382,23
3. Sonstige Verbindlichkeiten			235.961,70
	<u>17.089.933,82</u>	<u>19.141.382,23</u>	<u>235.961,70</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
	6.776,90		
	<u>19.364.532,39</u>	<u>21.095.530,03</u>	<u>21.095.530,03</u>

Delphin Vermögensverwaltung GmbH Co. KG, Wuppertal
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	€	€
1. Umsatzerlöse	3.781.546,92	3.416.679,95
2. sonstige betriebliche Erträge	31.930,30	138.858,75
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.138.863,81	2.597.104,25
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	8.044,23	8.018,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>2.259,25</u>	<u>1.868,04</u>
	10.303,48	9.886,20
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	529.797,50	402.735,48
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	130.312,42	153.241,13
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.534,69	3.964,07
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>194.840,39</u>	<u>214.064,15</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	817.894,31	182.471,56
10. sonstige Steuern	<u>154.869,58</u>	<u>157.118,56</u>
11. Jahresüberschuss	<u><u>663.024,73</u></u>	<u><u>25.353,00</u></u>

Delphin Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG

Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2011

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).

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 2011 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 2011.

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€4 und die Sonstigen Vermögensgegenstände mit T€88 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€99) 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.

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€620 sowie der Vergütung an das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal für die Geschäftsbesorgung in Höhe von jährlich rund T€346.

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	3.695	3.378
Übrige Umsätze	87	39
	<u>3.782</u>	<u>3.417</u>

Periodenfremde Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von T€22 (im Vorjahr T€111). Sie resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erlöse aus Anlagenverkäufen in Höhe von T€9 (im Vorjahr €16) enthalten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen aus Rückstellungen von €365,15 enthalten.

VI. Sonstige Angaben

Abschlussprüferhonorar

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

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2011 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 € 5.651,52.

Geschäftsführung

Der Geschäftsführung gehörte im Jahr 2011 an:

Herr Norbert Dölle (ab 01. November 2003)

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von € 663.024,73 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, 30. Juni 2012

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 2011

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2011	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2011	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2011	Stand 31.12.2011	Stand 31.12.2010
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen										
Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	26.999.200,88	380.880,26	50.437,15	735.991,33	28.065.635,32	509.842,52	0,00	10.185.845,89	17.879.789,43	17.323.197,51
2. Technische Anlagen und Maschinen	173.569,91	6.892,40	0,00	0,00	180.462,31	18.126,40	0,00	25.383,31	155.079,00	166.313,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	75.648,47	18.399,58	0,00	0,00	94.048,05	1.828,58	0,00	76.419,05	17.629,00	1.058,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	774.689,22	0,00	38.697,89	-735.991,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	774.689,22
Summe Sachanlagen	28.023.108,48	406.172,24	89.135,04	0,00	28.340.145,68	529.797,50	0,00	10.287.648,25	18.052.497,43	18.265.257,73
Summe Anlagevermögen	28.023.108,48	406.172,24	89.135,04	0,00	28.340.145,68	529.797,50	0,00	10.287.648,25	18.052.497,43	18.265.257,73

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG
Wuppertal

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2011

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)	164.024,06 (408.301,14)	158.724,06 (403.001,14)	5.300,00 (5.300,00)	0,00 (0,00)
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin (Vorjahr)	17.089.933,82 (19.141.382,23)	17.089.933,82 (19.141.382,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
3. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	221.424,05 (235.961,70)	93.794,05 (101.257,70)	101.919,00 (97.684,00)	25.711,00 (37.020,00)
	17.475.381,93	17.342.451,93	107.219,00	25.711,00
	(19.785.645,07)	(19.645.641,07)	(102.984,00)	(37.020,00)

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG

Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011**Darstellung des Geschäftsverlaufs****I. Überblick**

Die Gesellschaft schließt das Jahr 2011 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 663.024,73 nach einem Jahresüberschuss in Höhe von € 25.353,00 im Vorjahr ab. Das Ergebnis ist insbesondere beeinflusst durch höhere Mieteinnahmen nach Umbau der Müngstener Straße (€ 843.062,83; Vorjahr: € 480.037,01), durch weniger Aufwand für bezogene Bauleistungen (€ 222.931,41; Vorjahr: € 522.161,52), durch mehr Absetzung für Abnutzung durch Aktivierung der Mietereinbauten in der Müngstener Straße (€ 529.797,50; Vorjahr: € 402.735,48) und durch eine Verringerung der Kosten im Bereich des Geschäftsbesorgungsvertrages (€ 346.380,99; Vorjahr: € 483.463,12).

II. Entwicklung des Anlagevermögens

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

Im Geschäftsjahr 2011 hat es folgende Änderungen im Bestand gegeben:

Nettoanlagenspiegel

	Stand 01.01.2011	Zugänge	Abgänge	Ab- schreibung	Umbuchung	Stand 31.12.2011
	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen						
1. Grundstücke und Gebäude						
Lise-Meitner-Straße	2.428.503,39	0,00	0,00	73.360,00	0,00	2.355.143,39
Hofaue	4.724.060,00	31.149,99	0,00	166.697,99	0,00	4.588.512,00
Linderhauserstraße	1.931.020,98	0,00	0,00	30.802,00	0,00	1.900.218,98
Hastener Straße	2.874.667,16	0,00	0,00	32.592,00	0,00	2.842.075,16
Wiesenstraße	1.442.242,43	0,00	0,00	25.183,00	0,00	1.417.059,43
Untere Lichtenplatzer Str.	3.378.886,96	1.564,95	0,00	80.787,88	0,00	3.299.664,03
In der Wahlert	26.423,92	0,00	0,00	0,00	0,00	26.423,92
Vohwinkler Straße	517.392,67	0,00	50.437,15	0,00	0,00	466.955,52
Müngstener Str. (Mietereinb.)	0,00	348.165,32	0,00	100.419,65	735.991,33	983.737,00
	17.323.197,51	380.880,26	50.437,15	509.842,52	735.991,33	17.879.789,43
2. Sonstige B u G						
Technische Anl. und Masch.	166.313,00	6.892,40	0,00	18.126,40	0,00	155.079,00
Andere Anlagen, B u G	1.058,00	18.399,58	0,00	1.828,58	0,00	17.629,00
	167.371,00	25.291,98	0,00	19.954,98	0,00	172.708,00
3. Anlagen im Bau						
Bergische Musikschule	38.697,89	0,00	38.697,89	0,00	0,00	0,00
Müngstener Straße	735.991,33	0,00	0,00	0,00	-735.991,33	0,00
	774.689,22	0,00	38.697,89	0,00	-735.991,33	0,00
Summe der Sachanlagen	18.265.257,73	406.172,24	89.135,04	529.797,50	0,00	18.052.497,43

Die Anlagenzugänge beziehen sich auf das Gebäude Hofaue lt. geänderter Umsatzsteuerbescheide 1997 bis 2000 (erlassen in 2012), Mietereinbauten in der Müngstener Straße, einer Zaunanlage in der Unteren Lichtenplatzer Straße, einer Brandmeldeanlage in der Wiesenstraße, Sonnenschutz in der Unteren Lichtenplatzer Straße und Einrichtungsgegenstände in der Müngstener Straße.

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

Die Umbuchungen betreffen Mietereinbauten in der Müngstener Straße.

III. Vermögens- und Finanzlage

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand nach		
	Ergebnisverwendung 01.01.2011	Veränderung	Stand 31.12.2011
	€	€	€
Kapitalanteile Kommanditisten	2.377.550,00	0,00	2.377.550,00
Rücklagen	6.642.553,68	0,00	6.642.553,68
Verlustvortrag	-8.069.769,81	0,00	-8.069.769,81
Jahresüberschuss	0,00	663.024,73	663.024,73
Summe Eigenkapital	950.333,87	663.024,73	1.613.358,60

Die Rückstellungen haben sich per 31. Dezember 2011 wie folgt entwickelt:

	Stand	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2011				31.12.2011
	T€				T€
Abschluss- u. Prüfungskosten	15,5	15,5	0,0	15,5	15,5
Ausstehende Rechnungen	212,3	163,6	1,8	52,2	99,1
Aufbewahrung von Unterlagen	37,0	0,0	1,3	0,4	36,1
Unterlassene Instandhaltung	10,7	10,7	0,0	15,1	15,1
Ausstehende Nebenkostenabrechnungen	43,0	43,0	0,0	46,9	46,9
Prozesskosten	30,4	0,0	19,0	44,9	56,3
Summe:	348,9	232,8	22,1	175,0	269,0

IV. Ertragslage

Entwicklung der Umsatzerlöse

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die aus dem Vermietungsgeschäft stammenden Umsätze um € 317.635,83 auf € 3.694.955,51. Die Umsatzsteigerung im Bereich der Netto-Kaltmieten in Höhe von ca. T€ 395 verteilt sich wie folgt auf die Standorte:

	T€
Hofaue 51-55	+ 5
Lise-Meitner-Straße	+ 17
Untere Lichtenplatzerstraße	+ 7
Wiesenstraße	- 10
Hastenerstraße	+ 8
Müngstener Straße	+ 363
Linderhauser Straße	+ 5
	<hr style="border-top: 1px solid black;"/> + 395 <hr style="border-top: 1px solid black;"/>

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

Lise-Meitner-Straße

Der Mieter BEK hat ab März 2011 zusätzliche Flächen gemietet, zusätzliche monatliche Mieteinnahmen von ca. € 750 (10 Monate = T€ 7,5). Der neue Mieter Belenguer zahlt ab Januar 2011 eine monatliche Miete von ca. € 650 (12 Monate = T€ 7,8).

Müngstener Straße

Der Mieter Arvato hat das Mietverhältnis zum 31.03.2010 gekündigt (minus T€ 40). Danach fanden Umbaumaßnahmen für die Neuvermietung statt. Die Umbaumaßnahmen waren Anfang 2011 beendet, und es wurde in 2011 neu vermietet. Der Mieter GMW hat nach dem Umbau zusätzliche Flächen angemietet (T€ 68). Außerdem wurde an mehrere gewerbliche Mieter vermietet (T€ 335).

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

Die Gesamtumsätze in Höhe von € 3.781.546,92 liegen um € 364.866,97 über den Vorjahreswerten.

Die sonstigen Erträge in Höhe von € 31.930,30 setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
	€	€	€
Erträge Herabsetzung Wertberichtigungen	0,00	1.095,00	-1.095,00
Erträge Auflösung Rückstellungen	22.125,02	111.049,20	-88.924,18
Schadenersatzleistungen	579,55	10.500,00	-9.920,45
Erträge aus ausgebuchten Forderungen	196,52	0,00	196,52
Anlagenverkäufe	8.875,35	16.214,55	-7.339,20
Sonstige Erträge	153,86	0,00	153,86
	<u>31.930,30</u>	<u>138.858,75</u>	<u>-106.928,45</u>

Die Absetzung für Abnutzung erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr um € 127.062,02 auf insgesamt € 529.797,50. Dieser Zugang resultiert insbesondere durch die Abschreibung der neu geschaffenen Mietereinbauten in der Müngstener Straße. Darüber hinaus hat auch die Nachaktivierung von nicht abzehbaren Vorsteuern aufgrund einer entsprechenden Einspruchsentscheidung zu einer (nachträglichen) Mehrbelastung mit Abschreibungen geführt.

Vermietungsstand

Bei einem Bestand von rund 58.464 m² vermietbarer Fläche im Jahr 2011 waren durchschnittlich 76,14 % (2010: 75,05 %) vermietet. Dem entsprechend gab es im Jahr 2011 eine Leerstandsquote von 23,86 % (2010: 24,95 %). Grund ist der nach wie vor vorhandene Leerstand in der Hastener Straße. Hier laufen gegenwärtig Verkaufsverhandlungen.

Personalentwicklung

Seit April 2009 sind 2 Mitarbeiter beschäftigt. Die Personalkosten im Jahr 2011 liegen bei € 10.303,48. Darin sind Aufwendungen im Rahmen der Sozialversicherung und der ZVK in Höhe von € 2.259,25 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 2011: € 270.863,05 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 1998 wurde bereits Einspruch eingelegt. Im Jahr 2012 wurde in großen Teilen den Einsprüchen aus 1996 und 1997 bezüglich des Vorsteuerabzugs stattgegeben; für die Jahre 1997 und 1998 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.

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. Auch für die Jahre 1999 bis 2000 wurden neue Umsatzsteuerbescheide im Jahr 2012 erlassen. Auch hier bleibt nur noch die Versteuerung der vereinnahmten Betriebskostenzuschüsse als strittiger Punkt übrig.

Das Einspruchsverfahren gegen die Umsatzsteuerbescheide 1998 bis 2000 wird bis einen Monat nach Beendigung des Klageverfahrens wegen Umsatzsteuer 1996 und 1997 ruhen gelassen.

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.

Im Rahmen des Jahresabschlusses 2011 wurde die Forderung den Werten der Umsatzsteuerbescheide 1997 – 2000 angepasst.

	Wert in €	erstattet am
Umsatzsteuer 1997	18.675,96€	03.04.2012
Umsatzsteuer 1998	458.765,84€	07.05.2012
Umsatzsteuer 1999	180.329,07€	07.05.2012
Umsatzsteuer 2000	35.056,21€	07.05.2012
	692.827,08€	

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

Im Jahresabschluss 2011 sind damit keine strittigen Forderungen gegen das Finanzamt mehr erfasst.

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote ist insbesondere durch die hohen Leerstände des zum Verkauf anstehenden Objekts Hastener Straße (rund 59%) 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 2011 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 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	Titel	Budget	Leistungen Vorjahre	Leistung 2012	Leistung Folgejahre
Hastener Str. 4	Instandsetzung Fahrbahnen im Gewerbepark	30.000 €	0 €	7.500 €	22.500 €
Hastener Str. 4	Instandsetzung Fahrbahnen im Gewerbepark	4.268 €	0 €	4.268 €	0 €
Untere Lichtenplatzer Str.102	Sanierung Dachterrasse	131.418 €	8.365 €	123.053 €	300.000 €
Wiesenstr. 118/120	Ermittlung Instandhaltungsrückstand u. Sanierungsbedarf	Es besteht ein noch zu spezifizierender Sanierungsbedarf in einer geschätzten Größenordnung von 3 Mio. €			
Wiesenstr. 118/120	Brandschutzmaßn.	190.702 €	180.702 €	10.000 €	0 €

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 2012

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Dölle
(Geschäftsführer)