

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Wuppertal
Bilanz zum 31. Dezember 2012

Anlage 1 zu Drs. VO/1020/13

A K T I V A	31.12.2012	31.12.2011	P A S S I V A	31.12.2012	31.12.2011
	€	€		€	€
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	17.368.951,43	17.879.789,43	II. Rücklagen	6.642.553,68	6.642.553,68
2. Technische Anlagen und Maschinen	141.009,00	155.079,00	III. Verlustvortrag	-7.406.745,08	-8.069.769,81
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.089,00	17.629,00	IV. Jahresüberschuss	1.135.075,24	663.024,73
	17.527.049,43	18.052.497,43		2.748.433,84	1.613.358,60
B. Umlaufvermögen			B. Rückstellungen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			sonstige Rückstellungen	258.397,42	269.014,96
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	261.638,49	168.448,55			
2. Forderungen gegen Gesellschafterin	18.910,00	15.780,19	C. Verbindlichkeiten		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	276.258,96	758.521,19	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	191.015,95	164.024,06
	556.807,45	942.749,93	2. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	16.539.046,77	17.089.933,82
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.924.925,37	366.937,45	3. Sonstige Verbindlichkeiten	207.240,86	221.424,05
	2.481.732,82	1.309.687,38		16.937.303,58	17.475.381,93
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.651,66	2.347,58	D. Rechnungsabgrenzungsposten	67.299,07	6.776,90
	20.011.433,91	19.364.532,39		20.011.433,91	19.364.532,39

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Wuppertal
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	€	€
1. Umsatzerlöse	3.690.198,48	3.781.546,92
2. sonstige betriebliche Erträge	142.060,79	31.930,30
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.160.859,80	2.138.863,81
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	8.148,58	8.044,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>2.402,98</u>	<u>2.259,25</u>
	10.551,56	10.303,48
- davon für Altersversorgung: € 510,88 (Vorjahr: € 410,40)		
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	528.901,05	529.797,50
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	109.679,03	130.312,42
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	487.642,65	8.534,69
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>189.851,98</u>	<u>194.840,39</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.320.058,50	817.894,31
10. sonstige Steuern	<u>184.983,26</u>	<u>154.869,58</u>
11. Jahresüberschuss	<u><u>1.135.075,24</u></u>	<u><u>663.024,73</u></u>

Delphin Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG

Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2012

Der Jahresabschluss wird entsprechend den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung folgt dem Gesamtkostenverfahren (§ 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 2012 ist dem Lagebericht zu entnehmen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagenvermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare 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 2012.

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€ 2 und die Sonstigen Vermögensgegenstände mit T€ 83 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€ 62) 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€ 652 sowie der Vergütung an das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal für die Geschäftsbesorgung in Höhe von jährlich rund T€ 416.

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	3.683	3.695
Übrige Umsätze	7	87
	<u>3.690</u>	<u>3.782</u>

Periodenfremde Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 126 (im Vorjahr T€ 22). Sie resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen und aus Betriebskostenerstattungen 2009 bis 2011.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind keine Erlöse aus Anlagenverkäufen (im Vorjahr € 9) enthalten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen aus Rückstellungen von € 347,54 enthalten.

VI. Sonstige Angaben

Abschlussprüfer

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

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2012 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 € 5.658,24.

Geschäftsführung

Der Geschäftsführung gehörte im Jahr 2012 an:

Herr Norbert Dölle (ab 01. November 2003)

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von € 1.135.075,24 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, 28. Juni 2013

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 2012

	<u>Anschaffungs- oder Herstellungskosten</u>				<u>Kumulierte Abschreibungen</u>				<u>Buchwerte</u>		
	Stand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand	Stand	Zugang	Abgang	Stand	Stand	
	01.01.2012				31.12.2012				01.01.2012	31.12.2012	31.12.2012
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
A. Anlagevermögen											
Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	28.065.635,32	0,00	2.449,43	0,00	28.063.185,89	10.185.845,89	508.388,57	0,00	10.694.234,46	17.368.951,43	17.879.789,43
2. Technische Anlagen und Maschinen	180.462,31	4.141,28	0,00	0,00	184.603,59	25.383,31	18.211,28	0,00	43.594,59	141.009,00	155.079,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	94.048,05	1.761,20	0,00	0,00	95.809,25	76.419,05	2.301,20	0,00	78.720,25	17.089,00	17.629,00
Summe Sachanlagen	28.340.145,68	5.902,48	2.449,43	0,00	28.343.598,73	10.287.648,25	528.901,05	0,00	10.816.549,30	17.527.049,43	18.052.497,43
Summe Anlagevermögen	28.340.145,68	5.902,48	2.449,43	0,00	28.343.598,73	10.287.648,25	528.901,05	0,00	10.816.549,30	17.527.049,43	18.052.497,43

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG
Wuppertal

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2012

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)	191.015,95 (164.024,06)	191.015,95 (158.724,06)	0,00 (5.300,00)	0,00 (0,00)
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin (Vorjahr)	16.539.046,77 (17.089.933,82)	16.539.046,77 (17.089.933,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
3. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	207.240,86 (221.424,05)	82.952,86 (93.794,05)	107.233,00 (101.919,00)	17.055,00 (25.711,00)
	16.937.303,58 (17.475.381,93)	16.813.015,58 (17.342.451,93)	107.233,00 (107.219,00)	17.055,00 (25.711,00)

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG

Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012**Darstellung des Geschäftsverlaufs****I. Überblick**

Die Gesellschaft schließt das Jahr 2012 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.135.075,24 nach einem Jahresüberschuss in Höhe von € 663.024,73 im Vorjahr ab. Das Ergebnis ist insbesondere beeinflusst durch höhere Zinseinnahmen aus Steuerguthaben (€ 481.440,00 USt; Vorjahr € 4.538,51 Körperschaftsteuer).

II. Entwicklung des Anlagevermögens

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

Im Geschäftsjahr 2012 hat es folgende Änderungen im Bestand gegeben:

Nettoanlagenspiegel

	Stand 01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Ab- schreibung	Umbuchung	Stand 31.12.2012
	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen						
1. Grundstücke und Gebäude						
Lise-Meitner-Straße	2.355.143,39	0,00	0,00	73.360,00	0,00	2.281.783,39
Hofaue	4.588.512,00	0,00	0,00	156.623,00	0,00	4.431.889,00
Linderhauserstraße	1.900.218,98	0,00	0,00	30.802,00	0,00	1.869.416,98
Hastener Straße	2.842.075,16	0,00	0,00	32.592,00	0,00	2.809.483,16
Wiesenstraße	1.417.059,43	0,00	0,00	25.183,00	0,00	1.391.876,43
Untere Lichtenplatzer Str.	3.299.664,03	0,00	0,00	80.796,00	0,00	3.218.868,03
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.)	983.737,00	0,00	2.449,43	109.032,57	0,00	872.255,00
	17.879.789,43	0,00	2.449,43	508.388,57	0,00	17.368.951,43
2. Sonstige B u G						
Technische Anl. und Masch.	155.079,00	4.141,28	0,00	18.211,28	0,00	141.009,00
Andere Anlagen, B u G	17.629,00	1.761,20	0,00	2.301,20	0,00	17.089,00
	172.708,00	5.902,48	0,00	20.512,48	0,00	158.098,00
Summe der Sachanlagen	18.052.497,43	5.902,48	2.449,43	528.901,05	0,00	17.527.049,43

Die Anlagenzugänge beziehen sich auf eine Brandmeldeanlage in der Wiesenstraße, sowie Sonnenschutz und Brandmeldeanlage in der Unteren Lichtenplatzer Straße.

Der Anlagenabgang betrifft Mietereinbauten in der Müngstener Straße.

III. Vermögens- und Finanzlage

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand nach		Stand 31.12.2012
	Ergebnisverwendung 01.01.2012	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	-7.406.745,08	0,00	-7.406.745,08
Jahresüberschuss	0,00	1.135.075,24	1.135.075,24
Summe Eigenkapital	1.613.358,60	1.135.075,24	2.748.433,84

Die Rückstellungen haben sich per 31. Dezember 2012 wie folgt entwickelt:

	Stand	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2012				31.12.2012
	T€	T€	T€	T€	T€
Abschluss- u. Prüfungskosten	15,5	15,5	0,0	15,5	15,5
Ausstehende Rechnungen	99,1	23,8	17,9	5,0	62,4
Aufbewahrung von Unterlagen	36,1	0,0	0,0	1,6	37,7
Unterlassene Instandhaltung	15,1	15,1	0,0	24,8	24,8
Ausstehende Nebenkostenabrechnungen	46,9	13,6	2,4	25,8	56,7
Prozesskosten	56,3	18,8	6,5	30,3	61,3
Summe:	269,0	86,8	26,8	103,0	258,4

IV. Ertragslage

Entwicklung der Umsatzerlöse

Gegenüber dem Vorjahr fielen die aus dem Vermietungsgeschäft stammenden Umsätze um € 11.809,79 auf € 3.683.145,72. Die Umsatzsteigerung im Bereich der Netto-Kaltmieten in Höhe von ca. T€ 108 verteilt sich wie folgt auf die Standorte:

	T€
Hofaue 51-55	+ 2
Lise-Meitner-Straße	+ 0
Untere Lichtenplatzerstraße	+ 0
Wiesenstraße	+ 16
Hastenerstraße	+ 39
Müngstener Straße	+ 45
Linderhauser Straße	+ 6
	<hr style="border-top: 1px solid black;"/> + 108

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

Wiesenstraße

Der Mieter Talton Theater hat ab 15.01.2012 eine Fläche gemietet, die bis zum 31.03.2011 der Mieter Malunat nutzte (+ T€ 7). Zudem wurden weitere Leerstände in 2012 neu vermietet (+ T€ 6).

Hastener Straße

Es wurden Ende 2011 neue Stellplätze in bis dahin leerstehende Hallen eingerichtet. Diese wurden an diverse Nutzer vermietet. In 2012 waren diese Plätze erstmalig ganzjährig vermietet (+ T€ 30). Der Mieter Knipex hat in 2012 neue Flächen aus Leerständen dazu genommen (+ T€ 24). Andere Mieter z. B. Küchen Partner, Prast oder Hali Balloons sind ausgezogen und diese Flächen konnten in 2012 nicht wieder vermietet werden (T€ - 9).

Müngstener Straße

Der Mieter GMW hat zum 01.01.2012 eine Mieterhöhung bekommen (T€ 25). Die Mieter Schilderschnapp, EHA Autoschilder, Guttstein, Gambino und TÜV (Mietbeginn Ende Januar 2011) waren 2012 das komplette Jahr Mieter (T€ 20).

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

Die Gesamtumsätze in Höhe von € 3.690.198,48 liegen um € 91.348,44 unter den Vorjahreswerten.

Die sonstigen Erträge in Höhe von € 142.060,79 setzen sich wie folgt zusammen:

	2012	2011	Veränderung
	€	€	€
Erträge Herabsetzung Wertberichtigungen	20,00	0,00	20,00
Erträge Auflösung Rückstellungen	26.754,75	22.125,02	4.629,73
Schadenersatzleistungen	0,00	579,55	-579,55
Erträge aus ausgebuchten Forderungen	158,83	196,52	-37,69
Anlagenverkäufe	0,00	8.875,35	-8.875,35
Sonstige Erträge	16.014,76	153,86	15.860,90
Periodenfremde Erträge	99.112,45	0,00	99.112,45
	<u>142.060,79</u>	<u>31.930,30</u>	<u>110.130,49</u>

Die Absetzung für Abnutzung verringert sich im Vergleich zum Vorjahr unwesentlich um € 896,45 auf insgesamt € 528.901,05.

Vermietungsstand

Bei einem Bestand von rund 58.699 m² vermietbarer Fläche im Jahr 2012 waren durchschnittlich 74,10 % (2011: 76,14 %) vermietet. Dem entsprechend gab es im Jahr 2012 eine Leerstandsquote von 25,9 % (2011: 23,86 %). 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 2012 liegen bei € 10.551,56. Darin sind Aufwendungen im Rahmen der Sozialversicherung und der ZVK in Höhe von € 2.402,98 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 2012: € 1.809.040,01 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 Rückforderungsanspruchserfolg nicht.

Im Jahresabschluss 2012 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 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 2012 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	Gesamtvolumen	Anteil 2013/2014	Anteil später
Hastener Str. 4 - 5350 -	Instandsetzung der Fahrbahnen im Gewerbepark	64.269 €	14.269 €	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:	424.269 €	374.269 €	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, 28. Juni 2013

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Dölle
(Geschäftsführer)