

**Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG**

**Wuppertal**

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007**

**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 € 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 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 01. 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 2007 ist dem Lagebericht zu entnehmen.

Die Ergebnisse aus der Großbetriebsprüfung für den Zeitraum 1996 bis 1998 wurden, soweit sie unstrittig sind, per 01. Mai 2003 in die Bilanz übernommen. Mit Datum vom 03. 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 11.03.2008 hat der vom Finanzamt beauftragte Bausachverständige Herr Link das Objekt Hofaue 51-53 unter Begleitung der damaligen federführenden Bauleiterin Frau Eisenbach in Augenschein genommen.

**Darstellung des Geschäftsverlaufs**

**I. Überblick**

Die Gesellschaft schließt das Jahr 2007 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 184.825,47 nach einem Jahresüberschuss in Höhe von € 163.022,68 im Vorjahr ab. Die Ergebnissteigerung ist insbesondere auf Erträge aus der Forderungsbewertung in Höhe von 188.927,78 € sowie auf die Erhöhung der Zinserträge um 46.224,48 € bei einem Aufwand aus der Zuführung zur Wertberichtigung auf den Rückforderungsanspruch aus der Betriebsprüfung in Höhe von 249.000,00 € zurück zu führen. Die Erlösminderung im Bereich der Mieten und Betriebskosten konnte im Jahr 2007 weitestgehend durch die Gewinne aus Anlageverkäufen und die damit verbundene Reduzierung des Abschreibungsaufwandes kompensiert werden.

## II. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung des Anlagevermögens kann dem Anlagenspiegel (Anhang, Seite 5) zum Jahresabschluss entnommen werden.

Im Geschäftsjahr 2007 hat es folgende Änderungen im Bestand gegeben:

### Nettoanlagenspiegel

	Stand 01.01.2007	Zugänge	Abgänge	Ab- schreibung	Stand 31.12.2007
	€	€	€	€	€
<b>Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und Gebäude					
Otto-Hahn-Straße	5.242.473,24	77.941,51	0,00	105.060,51	5.215.354,24
Lise-Meitner-Straße	3.853.763,39	33.672,48	1.152.479,48	86.373,00	2.648.583,39
Vorm Eichholz 2	1.418.744,31	0,00	0,00	26.994,00	1.391.750,31
Hofaue	5.347.324,00	0,00	0,00	155.816,00	5.191.508,00
Giebel 30	1.406.702,00	70.278,84	1.476.980,84	0,00	0,00
Linderhauserstraße	2.054.228,98	0,00	0,00	30.802,00	2.023.426,98
Hastener Straße	3.727.599,16	0,00	0,00	52.863,00	3.674.736,16
Wiesenstraße	1.561.492,43	0,00	0,00	34.846,00	1.526.646,43
Untere Lichtenplatzer Str.	3.684.186,03	0,00	0,00	80.284,00	3.603.902,03
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>28.989.303,08</u>	<u>181.892,83</u>	<u>2.629.460,32</u>	<u>573.038,51</u>	<u>25.968.697,08</u>
2. Sonstige BuG	13.018,00	1.311,98	0,00	6.297,98	8.032,00
Summe Sachanlagen	<u>29.002.321,08</u>	<u>183.204,81</u>	<u>2.629.460,32</u>	<u>579.336,49</u>	<u>25.976.729,08</u>
<b>Anlagen im Bau</b>					
Otto-Hahn-Straße	0,00	9.200,00	0,00	0,00	9.200,00
Untere Lichtenplatzer Str.	0,00	89.252,00	0,00	0,00	89.252,00
Summe Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	<u>98.452,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>98.452,00</u>
	<u>29.002.321,08</u>	<u>281.656,81</u>	<u>2.629.460,32</u>	<u>579.336,49</u>	<u>26.075.181,08</u>

Der Anlagenabgang ist auf die Verkäufe von Teilflächen am Standort Lise-Meitner-Str. zum 01. Januar 2007 und zum 01. September 2007 an die W-Tec sowie den Verkauf der Gesamtfläche Giebel 30 zum 01. Januar 2007 an die GEBA Giebel GmbH & Co. KG i. G. zurück zu führen.

Die Anlagen im Bau beziehen sich auf noch nicht abgerechnete Bauleistungen am Standort Untere Lichtenplatzer Straße hinsichtlich Erweiterung der Brandmeldeanlage und Errichtung eines Notstromaggregates sowie am Standort Otto-Hahn-Straße hinsichtlich Erweiterung der Brandmeldeanlage.

**III. Vermögens- und Finanzlage**

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2007	Veränderung	Stand 31.12.2007
	€	€	€
Kapitalanteile Kommanditisten	2.377.550,00	0,00	2.377.550,00
Rücklagen	6.634.271,11	0,00	6.634.271,11
Verlustvortrag	-8.848.798,43	0,00	-8.848.798,43
Jahresüberschuss	0,00	184.825,47	184.825,47
Summe Eigenkapital	163.022,68	184.825,47	347.848,15

Die Rückstellungen haben sich per 31. Dezember 2007 wie folgt entwickelt (in T€):

	Stand 01.01.2007	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2007
	T€	T€	T€	T€	T€
Abschluss- u. Prüfkosten	50,5	30,0	0,0	25,0	45,5
Ausstehende Rechnungen	136,3	116,3	0,0	369,5	389,5
Unterlassene Instandhaltung	82,7	82,7	0,0	0,0	0,0
Aufbewahrung von Unterlagen	21,6	0,0	0,0	7,6	29,2
Ausstehende Nebenkostenabrechnungen	0,0	0,0	0,0	60,3	60,3
Prozesskosten/-risiko	70,1	5,8	24,9	16,8	56,2
Ungewisse Verbindlichkeiten	21,0	21,0	0,0	0,0	0,0
Summe:	382,2	255,8	24,9	479,2	580,7

**IV. Ertragslage**

Entwicklung der Umsatzerlöse

Gegenüber dem Vorjahr sanken erwartungsgemäß die aus dem Vermietungsgeschäft stammenden Umsätze um € 459.861,19 auf € 4.261.499,64. Der Umsatzrückgang im Bereich der Netto-Kaltnieten in Höhe von ca. T€ 213 verteilt sich im Wesentlichen wie folgt auf die Standorte:

	T€
Giebel	- 135
Lise-Meitner-Straße	+ 173
Untere Lichtenplatzerstraße	- 208
Vorm Eichholz	- 42
Wiesenstraße	+ 10
Hastenerstraße	+ 8
Müngstener Straße	- 19
	<u>- 213</u>

Im Einzelnen begründen sich die Veränderungen wie folgt:

Giebel

Das Objekt wurde zum 01.01.2007 veräußert.

Untere Lichtenplatzerstraße

Das Objekt stand wegen umfangreicher Umbaumaßnahmen in der Zeit vom 01. April 2007 bis 30. September 2007 leer. Seit dem 01. Oktober 2007 sind die 6. + 7. Etage vermietet (mtl. ca. T€ 30).

Hastener Straße

Diverse Mietanpassungen bei unterschiedlichen Mietern.

Lise-Meitner-Straße

Beendigung des Leerstandes zum 01. Mai 2006 (mtl. ca. T€ 25) und zum 01. April 2007 (mtl. ca. T€ 6)

Vorm Eichholz

Teilweiser Leerstand seit 01. Februar 2007.

Müngstener Straße

Beim Mieter Arvato wurde die Miete pro qm von € 10,02 auf € 7,90 reduziert.

Wiesenstraße

Diverse Mietanpassungen bei unterschiedlichen Mietern.

An den übrigen Standorten waren keine wesentlichen Veränderungen in den Umsatzerlösen zu verzeichnen.

Die Gesamtumsätze in Höhe von € 4.313.129,91 liegen um € 447.810,49 unter den Vorjahreswerten.

Die sonstigen Erträge in Höhe von € 761.304,13 setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2006	31.12.2007	Veränderung
	€	€	€
Erträge Herabsetzung Wertberichtigungen	0,00	497.447,00	497.447,00
Erträge Auflösung Rückstellungen	14.419,36	23.638,56	9.219,20
Abstandszahlung	0,00	0,00	0,00
Schadenersatzleistungen	1.414,97	4.202,93	2.787,96
Periodenfremder Ertrag	39.364,23	176,97	-39.187,26
Erträge aus der Ausbuchung Sicherheitseinbehalte	66.921,18	0,00	-66.921,18
Anlagenverkäufe	26.726,00	230.928,68	204.202,68
Sonstige Erträge	8.117,42	4.909,99	-3.207,43
	156.963,16	761.304,13	604.340,97

Die Absetzung für Abnutzung verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um € 153.642,51 auf insgesamt € 579.336,49. Dieser Rückgang resultiert insbesondere daraus, dass in 2007 der Giebel 30 und Teile der Lise-Meitner-Str. verkauft wurden.

**Vermietungsstand**

Bei einem Bestand von rund 72.400 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche im Jahr 2007 waren durchschnittlich 87,68 % (2006: 79,3 %) vermietet. Dem entsprechend gab es im Jahr 2007 eine Leerstandsquote von 12,32 % (2006: 20,7 %). Hier wirkte sich insbesondere der Verkauf des gering ausgelasteten Objekts Giebel 30 positiv aus.

## Personalentwicklung

Seit April 2004 wird nur 1 Mitarbeiter beschäftigt. Die Personalkosten im Jahr 2007 liegen bei € 5.741,62. Darin sind Aufwendungen im Rahmen der Sozialversicherung enthalten in Höhe von € 941,62.

## 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 so positiv eingeschätzt (Bestand zum Ende des Jahres 2007: € 2.949.729,89 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 € 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. 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 auf Grund des Bp-Berichts 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. 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 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 konnte durch den Verkauf der Gebäude Giebel 30 sowie der Teilflächen an der Lise-Meitner-Straße entscheidend verbessert werden. Die Vermietungsquote konnte dadurch erheblich verbessert werden (von rund 79% in 2006 auf nun rund 88% in 2007). 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	Investitionen
		€	€
Hastener Str. Hochregallager	Dachsanierung	200.000	
Hastener Str.	Instandhaltung der Fahrbahnen im Gewerbepark	15.000	
Hastener Str.	Bürogeb. 1/2 Durchführung Machbarkeitsstudie	50.000	
Hastener Str.	Mängelbeseitigung nach Brandschau	22.000	
Lise-Meitner-Str.	Instandsetzung Gaubenfenster und Dachrinnen		
Lise-Meitner-Str.	Instandsetzung Block4, 1. OG re für Neuvermietung	19.500	
Lise-Meitner-Str.	Sanierung Fernwärmeheizung Block 1 + 2	50.000	
Müngstener Str.	Attraktivitätssteigerung des Standortes zur Vermeidung eines Leerstands	35.000	
Otto-Hahn-Str.	Fassadenarbeiten Hochhaus und Montagehalle	100.000	
Wiesenstr.	Aufarbeitung Instandhaltungs- rückstand + Sanierungsbedarf	150.000	
Untere Lichtenplatzerstr.	Brandschutzmaßnahmen	267.500	100.000
Untere Lichtenplatzerstr.	Heizungsanlage erneuern. Anteil 2008	180.000	
Herrichtung für Vermietung		82.500	
Bauunterhaltungs- maßnahmen		165.000	
<b>Summen:</b>		<b>1.336.500</b>	<b>100.000</b>

Wuppertal, 19. Juni 2008

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Dölle  
(Geschäftsführer)