

Delphin Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG
Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

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 Allein-Gesellschafterin 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).

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagenvermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150,00 € werden direkt als Aufwand erfasst. Gebäude werden über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer mit 2 bis 2,5 % per annum planmäßig abgeschrieben.

Die unfertigen Leistungen betreffen gegenüber den Mietern noch abzurechnende Nebenkosten. Sie sind mit den unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorjahreswerte ermittelten Anschaffungskosten, ggf. vermindert um angemessene 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. Rückstellungen werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

Die Rechnungsabgrenzungsposten sind zum Nominalwert angesetzt.

III. Einzelangaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Bezüglich der Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den beigefügten Anlagespiegel (Anlage I/7) für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 verwiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten mit 175 T€ 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 Gesellschafterin

Die Forderungen gegen Gesellschafterin beinhalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen gegen die Stadtverwaltung Wuppertal.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Lieferantenrechnungen, Jahresabschlusskosten, Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und Prozesskosten.

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung und Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten werden im Rahmen des beigefügten Verbindlichkeitspiegels 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 1. September 2003 gesichert.

Auf Grund der Übertragung von Grundbesitz (Objekt „Lise-Meitner-Straße“) an die Stadt Wuppertal zum 31. Dezember 2017 hat sich das vorgenannte Darlehen um 6.820.000,00 € auf 3.141.119,17 € ermäßigt.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten insbesondere erhaltene Kautionen, erhaltene Fehlüberweisungen sowie kreditorische Debitoren.

IV. Einzelangaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Mieterträge einschließlich Nebenkosten	3.928	2.976
Übrige Umsätze	28	145
	<u>3.956</u>	<u>3.121</u>

Sämtliche Erlöse wurden im Inland erzielt.

Periodenfremde Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von 30 T€ (im Vorjahr 118 T€). Die periodenfremden Erträge resultieren mit 85 T€ (Vorjahr 108 T€) aus der Auflösung einer Leibrentenverpflichtung, mit 12 T€ (Vorjahr 8 T€) aus der Auflösung von Rückstellungen sowie mit 11 T€ (Vorjahr 1 T€) aus der Auflösung von Wertberichtigungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen von 768,06 € (im Vorjahr 392,14 €) enthalten.

V. Sonstige Angaben**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen bestehen für Mietzahlungen der angemieteten Grundstücke in Höhe von jährlich rund 720 T€ sowie aus der Vergütung an das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal für die Geschäftsbesorgung in Höhe von jährlich rund 472 T€.

Abschlussprüfer

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

I/6

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2017 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 (Festbezüge) belaufen sich auf 4.800,00 €.

Geschäftsführung

Der Geschäftsführung gehörte im Jahr 2017 an:

Herr Norbert Dölle

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

Im Jahr 2018 wurde das Objekt „Linderhauser Straße“ veräußert. Der Besitzübergang ist zum Jahreswechsel 2018/2019 vorgesehen.

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 5.466.603,94 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, den 14. Januar 2019

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Dölle
(Geschäftsführer)

Anlagenpiegel

Stand 1.1.2017 €	Anschaffungs-/Herstellungskosten €	
	Zugänge	Abgänge
28.356.340,27	88.226,50	3.943.572,65
184.603,59	0,00	0,00
96.459,75	0,00	0,00
<u>28.637.403,61</u>	<u>88.226,50</u>	<u>3.943.572,65</u>

Stand 31.12.2017 €	Kumulierte Abschreibungen €			Buchwerte €	
	Stand 1.1.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2017 €	31.12.2016 €
24.500.994,12	12.779.199,63	542.340,50	2.028.580,26	13.208.034,25	15.577.140,64
184.603,59	118.435,59	18.709,00	0,00	47.459,00	66.188,00
96.459,75	86.860,75	1.643,00	0,00	7.956,00	9.598,00
<u>24.782.057,46</u>	<u>12.984.495,97</u>	<u>562.692,50</u>	<u>2.028.580,26</u>	<u>13.263.449,25</u>	<u>15.652.907,64</u>

1. Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken
2. Technische Anlagen und Maschinen
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

	31.12.2017 €	bis zu einem Jahr €	davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €	von mehr als fünf Jahren €
1. Erhaltene Anzahlungen	2.062.164,09	2.062.164,09	0,00	0,00
- Vorjahr	(1.907.433,26)	(1.907.433,26)	(0,00)	(0,00)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	166.679,37	166.679,37	0,00	0,00
- Vorjahr	(221.799,51)	(221.799,51)	(0,00)	(0,00)
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	3.661.174,99	520.055,82	3.141.119,17 *	3.141.119,17 *
- Vorjahr	(11.557.331,37)	(596.212,20)	(10.961.119,17)	(10.961.119,17)
4. Sonstige Verbindlichkeiten	106.760,59	69.635,43	37.125,16	0,00
- Vorjahr	(73.241,21)	(36.116,05)	(37.125,16)	(0,00)
	<u>5.996.779,04</u>	<u>2.818.534,71</u>	<u>3.178.244,33</u>	<u>3.141.119,17</u>
	<u>(13.759.805,35)</u>	<u>(2.761.561,02)</u>	<u>(10.998.244,33)</u>	<u>(10.961.119,17)</u>

* Gesellschafterdarlehen mit unbestimmter Laufzeit; Tilgungen sind jederzeit möglich