BILANZ
zum 31. Dezember 2011
der
Hotel-Aktiengesellschaft Wuppertal
Wuppertal

AKTIVA

		EUR	31.12.2011 EUR	31.12.2010 TEUR
A.	**Anlagevermögen:**			
I.	IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE:			
	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00	0
II.	SACHANLAGEN:			
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		2.111.981,19	2.236
2.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.679,00	2
			2.113.660,19	2.238
			2.113.661,19	2.238
B.	**Umlaufvermögen:**			
I.	FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE:			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.181,98		0
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	20.391,43	33.573,41	0
II.	KASSENBESTAND, BANKGUTHABEN, SCHECKS:		252.240,11	94
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten:**		0,00	0
			2.399.474,71	2.332

PASSIVA

		EUR	31.12.2011 EUR	31.12.2010 TEUR
A.	**Eigenkapital:**			
I.	GRUNDKAPITAL:			
1.	Nennwert	383.468,91		383
2.	Nennwert eigene Anteile	-460,16	383.008,75	0
II.	GEWINNRÜCKLAGE:			
	Gesetzliche Rücklagen		38.346,89	38
III.	BILANZGEWINN:			
	(davon Gewinnvortrag: 31.12.2011: 550.026,47 EUR; 31.12.2010: 391.316,08 EUR)		633.871,13	550
			1.055.226,77	971
B.	**Rückstellungen:**			
1.	Steuerrückstellungen	0,00		15
2.	Sonstige Rückstellungen	186.700,00	186.700,00	75
C.	**Verbindlichkeiten:**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	840.865,28		869
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.363,86		58
3.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	243.239,67		310
4.	Sonstige Verbindlichkeiten:			
	(davon aus Steuern: 31.12.2011: 3.457,65 EUR; 31.12.2010: 3.647,11 EUR)	3.457,65	1.121.926,46	4
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten:**		35.621,48	30
			2.399.474,71	2.332

A N L A G E N S P I E G E L
zum 31. Dezember 2011
der
Hotel-Aktiengesellschaft Wuppertal
Wuppertal

	Kumulierte Anschaffungs- und Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	Vortrag 1.1.2011 EUR	Zugänge EUR	Stand 31.12.2011 EUR	Vortrag 1.1.2011 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Stand 31.12.2011 EUR	31.12.2011 EUR	31.12.2010 EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE:								
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	602,04	0,00	602,04	601,04	0,00	601,04	1,00	1,00
II. SACHANLAGEN:								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.395.459,62	0,00	6.395.459,62	4.159.417,43	124.061,00	4.283.478,43	2.111.981,19	2.236.042,19
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	71.338,33	0,00	71.338,33	69.314,33	345,00	69.659,33	1.679,00	2.024,00
	6.466.797,95	0,00	6.466.797,95	4.228.731,76	124.406,00	4.353.137,76	2.113.660,19	2.238.066,19
	6.467.399,99	0,00	6.467.399,99	4.229.332,80	124.406,00	4.353.738,80	2.113.661,19	2.238.067,19

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011
der
Hotel-Aktiengesellschaft Wuppertal
Wuppertal

	EUR	2011 EUR	2010 TEUR
1. Umsatzerlöse		856.898,45	830
2. Sonstige betriebliche Erträge		83.339,75	74
3. Gesamtleistung		940.238,20	904
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-31.442,50		-28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: 2011: 743,91 EUR; 2010: 749,69 EUR)	-7.306,08	-38.748,58	-7
5. Abschreibungen		-124.406,00	-124
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-629.427,58	-497
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.072,88	0
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: 2011: 12.364,81 EUR; 2010: 11.805,80 EUR)		-27.236,60	-50
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		121.492,32	198
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-12.758,64	-15
11. Sonstige Steuern		-24.889,02	-24
12. Jahresüberschuss		83.844,66	159
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		550.026,47	391
14. Auflösung der Rücklagen für eigene Anteile		0,00	0
15. Bilanzgewinn		633.871,13	550

Hotel-Aktiengesellschaft
Wuppertal

Winklerstr. 1-3 · 42283 Wuppertal · Zimmer 401-403
Telefon 0202/563 4137 · Telefax 0202/563 8110 · Postfach 200832, 42208 Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2011

I. Darstellungsform

Der vorliegende Abschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes sowie ergänzenden Vorschriften der Satzung aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB. Gliederung und Ausweis der Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgen nach § 108 Abs. 1 Nr. 8 GO gemäß den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften. Bei der Aufstellung des Anhangs wurden entsprechend Verfahren. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Außerdem wurde ein Lagebericht erstellt.

Der Grundsatz der Stetigkeit wurde beachtet.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die im Abschluss zum 31. Dezember 2011 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze richten sich nach den Vorschriften für Kapitalgesellschaften. Bilanzierungswahlrechte und Bilanzierungshilfen wurden nicht in Anspruch genommen. Die angewandten Bewertungsgrundsätze erläutern wir wie folgt:

Das **Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich angemessener Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung erfolgt bei Gebäuden, soweit sie angeschafft wurden, linear, soweit sie hergestellt wurden, weiterhin stufendegressiv. Die bisherigen Bewertungsmethoden für Altinvestitionen sind beibehalten worden. Anlagengegenstände bis 1.000,00 Euro Anschaffungskosten werden aus Vereinfachungsgründen entsprechend linear in 5 Jahren abgeschrieben, soweit nicht offenkundig eine kürzere Nutzungsdauer vorliegt.

Forderungen und **liquide Mittel** werden zu Nennwerten – ggf. auch unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen - bilanziert.

Rechnungsabgrenzungsposten (aktiv/passiv) werden in der Höhe gebildet, in der Aus-/Einzahlungen vorgenommen worden sind, die den Aufwand/Ertrag nachfolgender Perioden betreffen.

Das **Eigenkapital** wird zum Nennwert bilanziert. Nach den Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Aktiengesetz (EGAktG) macht die Hotel-AG als Altgesellschaft (Eintragung im Handelsregister vor dem 1. Januar 1999) von ihrem Wahlrecht Gebrauch, ihre Aktien auch nach der Währungsumstellung in D-Mark zu bezeichnen. Sämtliche DM-Nominalwerte werden für die Bilanzierung mit dem Referenzkurs umgerechnet, so dass die im Handelsregister eingetragenen DM-Beträge für die im vorliegenden Jahresabschluss ausgewiesenen Euro-Beträge stehen. Diese Regelung gilt neben dem gezeichneten Kapital auch für alle anderen Eigenkapitalbestandteile. Das Grundkapital beträgt DM 750.000. Es ist in 3000 Aktien im Nennwert von je DM 100,00 und in 450 Aktien im Nennwert von je DM 1.000,00 eingeteilt. Es handelt sich um Inhaberaktien. Eigene Aktien werden auf der Passivseite Eigenkapital mindernd berücksichtigt.

Der Vorstand der Hotel-AG schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 83.844,66 auf neue Rechnung vorzutragen, da zurzeit noch nicht bezifferbare Risiken hinsichtlich der Instandsetzung und Wärmedämmung der Fassade und der Fenster bestehen.

Die Steuer- und sonstigen **Rückstellungen** wurden in dem Umfang gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Die Hotel-AG hat bei dem Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften des Geschäftsjahres 2011 nur solche Rechtsgeschäfte vorgenommen, die eine angemessene Gegenleistung hatten.

Weitere nennenswerte Geschäfte wurden nicht getätigt.

III. Einzelangaben zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Forderungen sind mit dem Nominalbetrag bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** von 187 TEUR enthalten im Wesentlichen Beträge für unterlassene Instandhaltungen, Steuerberatungs-und Abschlusskosten, Hauptversammlungskosten sowie Archivierungskosten. Der Hauptbetrag entfällt mit 150 TEUR auf unterlassene Instandhaltungen mit Fertigstellung bis zum 31. März 2012.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten stellen sich aufgegliedert nach Darlehensgebern wie folgt dar:

Verbindlichkeiten

Kto.-Nr.	Stand 01.01.2011	Zugang	Tilgung	Stand 31.12.2011
Stadt Wuppertal	280.874,86		66.318,67	214.556,19
WfA 6233217808	649.221,38		12.467,77	636.753,61
WfA 6233217816	160.408,09		3.080,50	157.327,59
WfA 6233217824	8.762,16		8.762,16	0,00
WfA 6246312000	28.179,74		1.459,11	26.720,63
Offene Annuitäten (davon gegenüber Stadt Wuppertal 28.683,48)		48.746,93		48.746,93
	1.127.446,23	48.746,93	92.088,21	1.084.104,95

Restlaufzeiten

Kto.- Nr.	Stand 31.12.2011	RLZ <=1 J.	RLZ 1-5 J.	RLZ > 5 J.
Stadt Wuppertal	214.556,19	17.493,64	77.257,57	119.804,98
WfA 6233217808	636.753,61	12.579,22	51.431,38	572.743,01
WfA 6233217816	157.327,59	3.108,03	12.707,42	141.512,14
WfA 626312000	26.720,63	1.520,70	6.698,70	18.501,23
Offene Annuitäten (davon gegenüber Stadt Wuppertal 28.683,48)	48.746,93	48.746,93		0,00
	1.084.104,95	83.448,52	148.095,07	852.561,36

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten haben jeweils eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und betragen zusammen Euro 37.821,51 (2010: Euro 62.223,50), so dass die Beträge mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr insgesamt Euro 121.270,03 (2010: Euro 144.887,25) ausmachen.

Verbindlichkeiten und Forderungen gegenüber Gesellschaftern
In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind in Höhe von Euro 10.921,73 (2010: Euro 0,00) gegenüber der Stadt Wuppertal (Gesellschafterin) enthalten
In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind in Höhe von Euro 139,50 (2010: Euro 2.401,92) Liefer- und Leistungsverpflichtungen. Ferner bestehen in Höhe von Euro 243.239,67 (2010: Euro 309.558,34) Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Stadt Wuppertal (Gesellschafterin).

Besicherung durch Grundschulden
Von allen Verbindlichkeiten der Gesellschaft sind insgesamt TEUR 841 durch Grundschulden in Höhe von nominal TEUR 2.583 besichert, sie betreffen ausschließlich die Position Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Hieraus ergeben sich keine Risiken für die Gesellschaft. Die Vorteile lagen in der Zinsverbilligung.

Umsatzerlöse	**EUR**	**EUR**
Altenzentrum Altbau	171.753,65	
Altenzentrum Neubau	253.030,51	
Verwaltungsgebäude	421.963,25	
Hausmeisterwohnung	6.572,64	
Grünfläche	3.578,40	
		856.898,45

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** entfallen auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

IV. Sonstige Angaben

1. Vorstand

Alleiniger Vorstand war im Berichtsjahr Herr **Jörg Beier**, städtischer Verwaltungsrat, Wuppertal.

2. Aufsichtsrat

Aufsichtsratsmitglieder waren im Jahr 2011 die Damen und Herren:

Karlheinz Emmert, Stadtverordneter, Wuppertal (Vorsitzender), Pensionär
Ute Mindt, Stadtverordnete, Wuppertal (stellvertretende Vorsitzende), Pensionärin

Kurt-Joachim Wolffgang, Stadtverordneter, Wuppertal, Pensionär
Elisabeth August, Stadtverordnete, Wuppertal, Rechtsberaterin
Dr. Stefan Kühn, Wuppertal, Beigeordneter
Ralf Otto Jacob, Stadtverordneter, Wuppertal, Pensionär
Gerta Siller, Stadtverordnete, Wuppertal, Juristin
Detlef-Roderich Roß, Stadtverordneter, Wuppertal, Pensionär
Sylvia Schmid, Stadtverordnete, Wuppertal, Mobilitätsberaterin

3. Die Bezüge des Vorstands betrugen im Berichtsjahr EUR 9.598,00.
Der Aufsichtsrat erhielt EUR 7.730,73

4. Das Abschlussprüfungshonorar beträgt EUR 3.950,00 zzgl. Umsatzsteuer, es sind keine anderen Bestätigungs- und Steuerberatungsleistungen erbracht worden. Sonstige Leistungen in 2011 betrugen EUR 335,00 zzgl. Umsatzsteuer.

5. Mehrheitsgesellschafterin mit 98,587% ist die Stadt Wuppertal, die diese Beteiligung in ihrem Konzernkreis zu berücksichtigen hat.

Wuppertal, den 13. 03. 2012

Hotel-Aktiengesellschaft

Jörg Beier
(Vorstand)

Hotel-Aktiengesellschaft
Wuppertal

Winklerstr. 1-3 · 42283 Wuppertal · Zimmer 401-403
Telefon 0202/563 4137 · Telefax 0202/563 8110 · Postfach 200832, 42208 Wuppertal

Lagebericht

des Vorstandes der Hotel-AG für das Geschäftsjahr 2011

A Geschäftsverlauf- und Rahmenbedingungen

Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Immobilienwirtschaft

Der Immobilienmarkt entwickelt sich nicht einheitlich. Während die zu erzielenden Renditen in Ballungsräumen und 1a Lagen eher zunehmen, kommt der Immobilienmarkt in kleineren Städten und in Räumen mit höheren demografischen Risiken zunehmend unter Druck.

Hiervon ist die Gesellschaft nicht betroffen, da der Zuschnitt des Gebäudes sowohl für die Altersvorsorge als auch für die Nutzung als Verwaltungsgebäude optimal ist und sich in verkehrstechnisch günstiger Lage befindet. Außerdem ist das Objekt durch langfristige Mietverträge fest an die städtischen Eigenbetriebe GMW und APH vermietet.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf verlief unter Berücksichtigung der langfristigen Mietverträge und der geplanten Instandhaltungen zufriedenstellend. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt EUR 121.492,32 (2010: EUR 197.051,21).
Das Geschäftsjahr 2011 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 83.844,66 ab. Nach Verrechnung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 550.026,47 ergibt sich ein Bilanzgewinn von EUR 633.871,13.

B Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die betrieblichen Aufwendungen betrugen im Berichtsjahr TEUR 629. Sie sind gegenüber dem Geschäftsjahr 2010 um TEUR 132 gestiegen. Hauptursache ist bei durchgeführten Modernisierungsarbeiten vor allem für die Heizungsanlage des Altenzentrum Neubaus, die zusätzlich gebildete Rückstellung für Instandsetzungsarbeiten, hier insbesondere für das Foyer und den Speisesaal des Altenzentrums.

Die Umsatzerlöse einschließlich Nebenkostenabrechnung beliefen sich in 2011 auf TEUR 857 (2010: TEUR 830). Die Hotel-AG hat bei den im Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2011 nach den Umständen, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Andere Maßnahmen im Sinne des § 312 Abs. 1 Aktiengesetz wurden im Geschäftsjahr nicht getroffen oder unterlassen.

Die Gesellschaft ist solide finanziert.

C Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, liegen nicht vor.

D Zukünftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken

D1 Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Für die kommenden Jahre wird eine stabile Geschäftsentwicklung erwartet. Die Umsätze sind durch unbefristete Mietverträge mit der Stadt Wuppertal sichergestellt. Branchenspezifische Anpassung der Bausubstanz und der Einbauten werden ständig vorgenommen, um eine weitere Vermietbarkeit zu sichern. So wird aktuell ein Sinnengarten eingerichtet, um die Attraktivität für die Bewohner und Besucher des Hauses deutlich zu erhöhen. Die Umsätze bleiben in 2012, und soweit prognostizierbar, auch in den Folgejahren stabil.

D2 Risikobericht

Ein gewisses Risiko besteht in der Änderung gesetzlicher und technischer Vorschriften, die immer wieder eine Nachrüstung des Gebäudes und der Ausstattung auf den Stand der Technik verlangen. Diese Entwicklung wird vom Vorstand intensiv beobachtet, um hierauf frühzeitig und angemessen reagieren zu können.

Zur Risikominimierung und zur Erzielung von Zinsvorteilen wurde eine Darlehnsaufnahme durch einen SWAP gesichert, für dessen vollständige Rückzahlung im Jahresabschluss 2010 eine Rückstellung gebildet wurde. Das Darlehen ist durch eine Grundschuld gesichert, um Zinsvorteile für die Gesellschaft zu erlangen.

Für das Jahr 2012 und die Folgejahre besteht voraussichtlich ein außerordentlicher Instandsetzungsbedarf. Die Fassade soll in Stand gesetzt werden. Zurzeit lässt die Gesellschaft gutachtlich klären, wie hoch der Aufwand ist und welche Anstrengungen unternommen werden müssen, um die gesetzlichen Anforderungen an eine Wärmedämmung der Fassade zu erfüllen.

D3 Prognosebericht

Darüber hinaus bestehen keine erkennbaren besonderen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.

Wuppertal, den 13.03.2012

Jörg Beier
(Vorstand)