

B I L A N Z
zum 31. Dezember 2012
der
Hotel-Aktiengesellschaft Wuppertal
Wuppertal

	EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2011 TEUR	
A K T I V A				
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. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.663,58 10.136,23	1.988.058,19	2.112	
	<u>10.136,23</u>	<u>1.989.058,19</u>	<u>2.114</u>	
B. Umlaufvermögen:				
I. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE: 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 2. Sonstige Vermögensgegenstände	747.286,47 41.085,39 224.920,63	383.468,91 -460,16	383.008,75	383 0
II. KASSENBESTAND, BANKGUTHABEN, SCHECKS:	4.003,04	38.346,89	38	38
	<u>4.003,04</u>	<u>564.953,93</u>	<u>550</u>	<u>550</u>
	<u>10.136,23</u>	<u>19.958,62</u>	<u>84</u>	<u>84</u>
		<u>1.006.268,19</u>	<u>1.055</u>	<u>1.055</u>
		224.300,00	187	
		747.286,47	841	
		41.085,39	34	
		224.920,63	243	
		<u>4.003,04</u>	<u>4</u>	
		<u>36.719,73</u>	<u>36</u>	
		<u>2.284.583,45</u>	<u>2.400</u>	
		<u>2.284.583,45</u>	<u>2.400</u>	

P A S S I V A

ANLAGENSPIEGEL
zum 31. Dezember 2012
der
Hotel-Aktiengesellschaft Wuppertal
Wuppertal

	Kumulierte Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Buchwerte	
	Vortrag 1.1.2012 EUR	Zugänge EUR	Vortrag 1.1.2012 EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR
	602,04	0,00	601,04	0,00	1,00	1,00
	6.395.459,62	0,00	4.283.478,43	123.923,00	1.988.068,19	2.111.981,19
	<u>71.338,33</u>	<u>474,86</u>	<u>69.659,33</u>	<u>819,86</u>	<u>1.334,00</u>	<u>1.679,00</u>
	<u>6.466.797,95</u>	<u>474,86</u>	<u>4.353.137,76</u>	<u>124.742,86</u>	<u>1.989.392,19</u>	<u>2.113.660,19</u>
	<u>6.467.399,99</u>	<u>474,86</u>	<u>4.353.738,80</u>	<u>124.742,86</u>	<u>1.989.393,19</u>	<u>2.113.661,19</u>

I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE:

Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

II. SACHANLAGEN:

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

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012
der
Hotel-Aktiengesellschaft Wuppertal
Wuppertal

	EUR	<u>2012</u> EUR	<u>2011</u> TEUR
1. Umsatzerlöse		845.643,77	857
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>14.888,24</u>	<u>83</u>
3. Gesamtleistung		860.532,01	940
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-33.681,36		-32
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: 2012: 758,27 EUR; 2011: 743,91 EUR)		<u>-7.683,45</u>	-7
5. Abschreibungen		-124.742,86	-124
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-600.011,28	-629
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		927,67	1
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: 2012: 9.886,04 EUR; 2011: 12.364,81 EUR)		<u>-47.894,79</u>	<u>-27</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		47.445,94	122
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.598,30	-13
11. Sonstige Steuern		<u>-24.889,02</u>	<u>-25</u>
12. Jahresüberschuss		<u>19.958,62</u>	<u>84</u>

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 2012

I. Darstellungsform

Der vorliegende Abschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie des Aktiengesetzes 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 wurde 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 2012 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 (EAG) 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.

In 2012 wurde beschlossen, eine Dividende in Höhe von 69.000,00 Euro für 2011 an die Aktionäre auszuschütten und den Restüberschuss aus 2011 in Höhe von 14.844,66 vorzutragen. Für 2012 schlägt der Vorstand der Hotel-AG vor, aus dem Bilanzgewinn einen Betrag in einer Gesamthöhe von 50.716,78 Euro an die Aktionäre auszuschütten.

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 nach dem Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften des Geschäftsjahres 2012 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 224 TEUR enthalten im Wesentlichen Beträge für unterlassene Instandhaltungen, Steuerberatungs- und Abschlusskosten, Hauptversammlungskosten sowie Archivierungskosten. Der Hauptbetrag entfällt mit 199 TEUR auf unterlassene Instandhaltungen mit Fertigstellung bis zum 31. März 2013.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten stellen sich aufgliedert nach Darlehensgebern wie folgt dar:

Verbindlichkeiten

Kto.-Nr.	Stand		Tilgung	Stand
	01.01.2012	Zugang		31.12.2012
Stadt Wuppertal (Gesellschafterin)	214.556,19		17.493,64	197.062,55
WfA 6233217808	636.753,61		22.868,84	613.884,77
WfA 6233217816	157.327,59		56.633,72	100.693,87
WfA 6246312000	26.720,63		26.720,63	0,00
Offene Annuitäten (davon gegenüber Stadt Wuppertal 27.379,68)	48.746,93	60.087,51	48.746,93	60.087,51
	<u>1.084.104,95</u>	<u>60.087,51</u>	<u>172.463,76</u>	<u>971.728,70</u>

Stand 31.12.2012	RLZ <=1 J.	RLZ 1-5 J.	RLZ > 5 J.
197.062,55	18.193,38	80.347,87	98.521,30
613.884,77	23.923,33	107.811,81	482.149,63
100.693,87	7.940,33	35.640,68	57.112,86
60.087,51	60.087,51	0,00	0,00
<u>971.728,70</u>	<u>110.144,55</u>	<u>223.800,36</u>	<u>637.783,79</u>

(Vorjahr: T€ 1.084 83 148 853)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten haben jeweils eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und betragen zusammen Euro 45.088,43 (2011: Euro 37.821,51), so dass die Beträge mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr insgesamt Euro 155.232,98 (2011: Euro 121.270,03) ausmachen.

Verbindlichkeiten und Forderungen gegenüber Gesellschaftern

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind solche in Höhe von Euro 16.043,38 (2011: Euro 10.921,73) gegenüber der Stadt Wuppertal (Gesellschafterin) enthalten.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind in Höhe von Euro 0,00 (2011: Euro 139,50) Liefer- und Leistungsverpflichtungen. Ferner bestehen in Höhe von Euro 224.442,23 (2011: Euro 243.239,67) Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Stadt Wuppertal (Gesellschafterin).

Besicherung durch Grundschulden

Von allen Verbindlichkeiten der Gesellschaft sind insgesamt TEUR 847 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	173.044,96	
Altenzentrum Neubau	251.925,86	
Verwaltungsgebäude	410.521,91	
Hausmeisterwohnung	6.572,64	
Grünfläche	3.578,40	
		845.643,77

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 Oberverwaltungsrat, Wuppertal.

2. Aufsichtsrat

Aufsichtsratsmitglieder waren im Jahr 2012 die Damen und Herren:

Karlheinz Emmert, Stadtverordneter, Wuppertal (Vorsitzender), Pensionär

Ute Mindt, Stadtverordnete, Wuppertal (stellvertretende Vorsitzende),
Pensionärin

Kurt-Joachim Wolfgang, 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 betragen im Berichtsjahr EUR 9.684,30.

Der Aufsichtsrat erhielt EUR 7.730,73, die sich wie folgt zusammensetzen:

August, Elisabeth	EUR	736,26
Emmert, Karlheinz	EUR	1.472,52
Jacob, Ralf Otto	EUR	736,26
Dr. Kühn, Stefan	EUR	736,26
Mindt, Ute	EUR	1.104,39
Roß, Detlef-Roderich	EUR	736,26
Schmid, Sylvia	EUR	736,26
Siller, Gerta	EUR	736,26
Wolfgang, Kurt-Joachim	EUR	736,26

4. Das Abschlussprüfungshonorar beträgt EUR 3.950,00 zzgl. Umsatzsteuer, es sind keine anderen Bestätigungs- und Steuerberatungsleistungen erbracht worden.

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

6. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter in 2012: 6

Wuppertal, den 06.03.2013

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 2012

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 plangemäß. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt EUR 47.445,94 (2011: EUR 121.492,32).

Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 19.958,62 ab. Nach Verrechnung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 564.953,93 ergibt sich ein Bilanzgewinn von EUR 584.912,55. Aus diesem Bilanzgewinn soll eine Ausschüttung von EUR 50.716,78 an die Aktionäre vorgenommen werden.

B Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die betrieblichen Aufwendungen betragen im Berichtsjahr TEUR 600. Sie sind gegenüber dem Geschäftsjahr 2011 um TEUR 29 gesunken; die sonstigen Erträge sind um ca. TEUR 68 gesunken. Damit liegt die Gesellschaft hinsichtlich ihres Überschusses unter ihrer Prognose. Das liegt im Wesentlichen am zügigen Fortschritt der Fassadensanierung und des Austausches der Fenster; der Dämmung des Dachgeschosses; trotz einer vertraglich vereinbarten Zinserhöhung durch die NRW Bank.

Die Umsatzerlöse einschließlich Nebenkostenabrechnung beliefen sich in 2012 auf TEUR 846 (2011: TEUR 857). Die Hotel-AG hat bei den im Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2012 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. Die Umsätze bleiben in 2013, 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.

Für das Jahr 2013 und die Folgejahre besteht weiterhin ein außerordentlicher Instandsetzungsbedarf. Die Fassade soll energetisch aufgewertet werden. Außerdem sind die Lüftungs- und Heizungsanlagen zu modernisieren.

D3 Prognosebericht

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

Wuppertal, den 06.03.2013


Jörg Beier
(Vorstand)