

Hotel-Aktiengesellschaft Wuppertal

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

Anhang

des Vorstandes der Hotel-AG für das Geschäftsjahr 2014

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 NRW 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 2014 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. Anlagenegegenstände 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. Hier handelt es sich um einen historischen Bestand.

In 2014 wurde beschlossen, eine Dividende in Höhe von 50.716,78 Euro an die Aktionäre auszuschütten. Für 2014 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 2014 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 35.100,00 EUR enthalten im Wesentlichen Beträge für unterlassene Instandhaltungen, Steuerberatungs- und Abschlusskosten, Hauptversammlungskosten sowie Archivierungskosten.

Verbindlichkeiten

Art der Verbindlichkeiten	2013	2013	31.12.2014	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Betrag	Art der Sicherheit
	€	€	€	€	€	€	€	
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	715	66	515.848,81	81.155,65	131.855,67	302.834,49	515.845,81	Grundschulden
2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	15	30.049,48	30.049,48	0,00	0,00	30.049,48	
3 Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	207	47	188.520,00	48.249,93	86.904,26	53.365,81	188.520,00	
4 Sonstige Verbindlichkeiten	6	6	4.073,20	4.703,20	0,00	0,00	4.073,20	
	<u>943</u>	<u>134</u>	<u>738.491,49</u>	<u>164.158,26</u>	<u>218.759,93</u>	<u>356.200,30</u>	<u>738.488,49</u>	

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten haben jeweils eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und betragen zusammen Euro 34.122,68 (2013: Euro 21.098,02).

Verbindlichkeiten und Forderungen gegenüber Gesellschaftern

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind in Höhe von Euro 20.775,56 Forderungen gegenüber der Stadt Wuppertal (Gesellschafterin) enthalten (2013: Euro 0,00).

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind keine Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Wuppertal enthalten (2013: Euro 315,00). Ferner bestehen in Höhe von Euro 187.327,72 (2013: Euro 206.248,84) Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Stadt Wuppertal (Gesellschafterin). Weiterhin bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von Euro 1.192,28 gegenüber Gesellschaftern aus nicht ausgeschütteten Dividenden.

Besicherung durch Grundschulden

Von allen Verbindlichkeiten der Gesellschaft sind insgesamt TEUR 716 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 Zinsverbiligung.

Umsatzerlöse

	EUR
Altenzentrum Altbau	196.359,28
Altenzentrum Neubau	253.523,54
Verwaltungsgebäude	408.228,71
Hausmeisterwohnung	6.572,64
Grünfläche	3.578,40
	868.262,57

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 2014 die Damen und Herren:

Karlheinz Emmert, Stadtverordneter, Wuppertal (Vorsitzender), Pensionär

Ute Mindt, Stadtverordnete, Wuppertal (stellv. Vorsitzende), Pensionärin

Kurt-Joachim Wolffgang, Stadtverordneter, Wuppertal, Pensionär

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

Dr. Wolfgang Fenner, Wissenschaftlicher Mitarbeiter (verstorben Ende 2014)

3. Die Bezüge des Vorstands betragen im Berichtsjahr EUR 9.826,20

Der Aufsichtsrat erhielt EUR 6.994,47 die sich wie folgt zusammensetzen:

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
Wolffgang, Kurt-Joachim	EUR	736,26

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

5. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter in 2014: 6

Wuppertal, den 30. April 2015

Hotel-Aktiengesellschaft

Jörg Beier
(Vorstand)

Hotel - Aktiengesellschaft Wuppertal, Wuppertal

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2014

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten		Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand	Stand	Stand	Zugänge	Stand	Stand	Stand
	01.01.2014	31.12.2014	01.01.2014		31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
	€	€	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	602,04	602,04	601,04	0,00	601,04	1,00	1,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	602,04	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	6.395.459,62	4.526.136,43	118.732,00	4.644.868,43	1.750.591,19	1.869.323,19
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.231,33	77.231,33	71.328,33	639,00	71.967,33	5.264,00	5.903,00
Summe Sachanlagen	6.472.690,95	6.472.690,95	4.597.464,76	119.371,00	4.716.835,76	1.755.855,19	1.875.226,19
Summe Anlagevermögen	6.473.292,99	6.473.292,99	4.598.065,80	119.371,00	4.717.436,80	1.755.856,19	1.875.227,19

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 2014

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Hotel-AG Wuppertal wurde 1927 zum Bau und zum Betrieb eines erstklassigen Hotels in Wuppertal Barmen gegründet. Nach schwerer Beschädigung im zweiten Weltkrieg und anschließenden Wiederaufbau fand eine zunächst teilweise, später völlige Umnutzung für verschiedene Geschäfts- und Büronutzungen statt.

Heute ist der alleinige Geschäftszweck auf die Vermietung und Verwaltung des Gebäudes Winklerstraße 1 – 5 als Bürohaus bzw. als Altenzentrum gerichtet.

2. Wirtschaftsbericht.

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene 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.

Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf verlief unter Berücksichtigung der langfristigen Mietverträge und der geplanten Instandhaltungen weitgehend plangemäß. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt EUR 223.509,07 (2013: EUR 42.385,14).

Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 162.116,47 ab. Aus dem Gewinnvortrag und dem Jahresüberschuss 2014 soll eine Ausschüttung wie im Vorjahr von 50.716,78 Euro an die Aktionäre vorgenommen werden.

Ertragslage

Die betrieblichen Aufwendungen betragen im Berichtsjahr lediglich TEUR 531. Sie waren damit etwas niedriger als prognostiziert. Die Abweichungen sind Ergebnis erfolgreicher Ausschreibungsverfahren und niedrigerer Kosten als in der Jahresplanung prognostiziert.

Die Umsatzerlöse einschließlich Nebenkostenabrechnung beliefen sich in 2014 auf TEUR 862 (2013: TEUR 859). Die Hotel-AG hat bei den im Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2014 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.

Finanzlage

Die Gesellschaft ist solide finanziert. Alle Instandhaltungsmaßnahmen sowie alle Investitionen sind aus eigenen Mitteln der Gesellschaft finanziert worden. Lediglich zur Mitte des Jahres sind Kontokorrentkredite in einer Höhe von maximal 30 TEUR in einer Zeitspanne von maximal 2 Monaten in Anspruch genommen worden.

1. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 56,5 % und liegt damit über dem Branchendurchschnitt; insbesondere auch über dem Durchschnitt von Kapitalgesellschaften, die Aufgaben der Daseinsvorsorge erfüllen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und dem Gesellschafter konnten von 922 TEUR am 01.01.2014 auf 703 TEUR am 31.12.2014 gesenkt werden.

2. Investitionen

Die Gesellschaft hat im Wirtschaftsjahr 2014 lediglich kleinere Investitionen getätigt.

3 Liquidität

Die Liquiditätslage unserer Gesellschaft ist gut, es sind derzeit keine Engpässe zu erwarten. Sollten auf Grund von Ausschreibungen und kurzfristig erzielbaren Preis- und Kostenvorteilen erhöhte Zahlungen anfallen, kann die Gesellschaft zur Überbrückung auf Kontokorrentkredite zurückgreifen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist weiterhin als gut zu bezeichnen. Die Bilanzsumme sank um TEUR 62, im Wesentlichen verursacht durch Abschreibungen bei gleichzeitigem Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Das Eigenkapital beträgt TEUR 1.077.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Auch wenn die Gesellschaft mit ihren Hauptmietern Verträge abgeschlossen hat, die interne Leerstände nicht mietmindernd weitergeben können, ist die Gesellschaft in der Lage kurzfristige Umbau- und Renovierungswünsche jederzeit schnell und professionell abzuarbeiten, so dass auch die Hauptmieter alle Räume vermietet bzw. genutzt haben. Leerstände sind damit so gut wie ausgeschlossen.

3. Nachtragsbericht

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

4. Prognose-, Chancen und Risikobericht

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 wurde ein Sinnesgarten eingerichtet, um die Attraktivität für die Bewohner und Besucher des Hauses deutlich zu erhöhen.

Die Umsätze bleiben in 2015, und soweit prognostizierbar, auch in den Folgejahren stabil.

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. Insbesondere muss hier auf die Novelle des Wohn- und Teilhabegesetzes hingewiesen werden, die bis zum Jahre 2018 weitere Anpassungen sowohl technischer Art als auch in der Belegung der Räume nach sich zieht. Diese Entwicklung wird vom Vorstand intensiv beobachtet, um hierauf frühzeitig und angemessen reagieren zu können.

Für das Jahr 2015 und die Folgejahre besteht weiterhin ein planmäßiger und sinkender Instandsetzungsbedarf. Die energetischen Sanierungsmaßnahmen werden fortgesetzt. Insbesondere sind die Lüftungs- und Heizungsanlagen Instand zu setzen. Eine Weiterberechnung über die Miete soll nicht erfolgen, um die Position der Gesellschaft auf dem Markt für Büroimmobilien weiter zu festigen und um die Qualität der Immobilie zu erhöhen.

Chancenbericht

Die Hotel-AG hat für das Jobcenter Wuppertal in 2007 den westlichen Teil des Dachgeschosses ausgebaut, um das Jobcenter als wichtigen Ankermieter auch für die nächsten Jahrzehnte an das Objekt zu binden.

Das Jobcenter hat die weiteren Planungen zum Ausbau des östlichen Dachgeschosses zunächst zurückgestellt und wird wieder auf die Gesellschaft zukommen.

5. Internes Kontrollsystem

Der Größe der Gesellschaft angepasst ist ein internes Kontrollsystem implementiert worden.

Dies umfasst zum Einen den Finanz- und Buchungsbereich, wonach alle Buchungen und Zahlungsvorgänge zuerst von der Finanzbuchhaltung vorbereitet bzw. über das Online Banking System angestoßen werden und dann vom Vorstand kontrolliert und danach freigegeben werden. Danach erfolgt die eigentliche Buchführung durch ein externes Steuerbüro.

Zum Anderen werden alle Bauvorhaben und Instandsetzungsarbeiten von der Bauleitung bearbeitet. Dabei werden größere Vorhaben öffentlich oder beschränkt ausgeschrieben, Standardvorhaben nach Festpreisen der GWG und alle anderen Vorhaben nach Verhandlungen vergeben.

Die eigentliche Auftragsvergabe erfolgt nach einer Schlüssigkeitsprüfung durch die Finanzbuchhaltung und den Vorstand „im 4 Augenprinzip“. Wobei sich die Vergaben und die Instandsetzungsarbeiten im Rahmen der durch den Aufsichtsrat im Rahmen des Wirtschaftsplanes oder der Instandhaltungsplanung beschlossenen Rahmen bewegen.

6. Risikobericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zurzeit werden keine Finanzinstrumente eingesetzt, ein kurzfristiger Einsatz ist auch nicht geplant.

7. Planungen des Hauptaktionärs

Der Hauptaktionär führt das Squeeze Out weiterhin wie geplant durch. Die Gesellschaft hat die Beschlüsse inzwischen zur Eintragung ins Handelsregister angemeldet, nachdem das OLG in Düsseldorf die entsprechenden Freigaben erteilt hat.

Sobald alle Aktien im Eigentum des Hauptaktionärs stehen, ist eine gesellschaftrechtliche Verschmelzung mit der GWG geplant.

Wuppertal, den 07.09.2015

Jörg Beier
(Vorstand)