

**B I L A N Z**  
zum 31. Dezember 2013  
der  
**Hotel-Aktiengesellschaft Wuppertal**  
Wuppertal

	EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2012 TEUR	
<b>A K T I V A</b>				
<b>A. Anlagevermögen:</b>				
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE:</b>				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00	0	
<b>II. SACHANLAGEN:</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		1.868.323,19	1.988	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		5.903,00	1	
		<u>1.875.228,19</u>	<u>1.989</u>	
<b>B. Umlaufvermögen:</b>				
<b>I. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE:</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.898,72	17.945,21	22	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>10.048,49</u>		10	
<b>II. KASSENBESTAND, BANKGUTHABEN, SCHECKS:</b>		<u>74.823,22</u>	263	
		<u>1.967.995,62</u>	<u>2.284</u>	
<b>P A S S I V A</b>				
	EUR	EUR	TEUR	
<b>A. Eigenkapital:</b>				
<b>GRUNDKAPITAL:</b>				
1. Nennwert	383.488,91	383.008,75	383	
2. Nennwert eigene Anteile und GEWINNRÜCKLAGE:	<u>-480,16</u>		0	
Gesetzliche Rücklagen		38.346,89	38	
GEWINNVORTRAG:	534.286,61	543.883,06	565	
JAHRESÜBERSCHUSS:	<u>9.626,45</u>	<u>965.238,70</u>	<u>1.006</u>	
<b>B. Rückstellungen:</b>		22.300,00	224	
Sonstige Rückstellungen				
<b>C. Verbindlichkeiten:</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	715.550,39		747	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.821,34		41	
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	207.086,76		225	
4. Sonstige Verbindlichkeiten:				
(davon aus Steuern:		<u>6.276,68</u>	4	
31.12.2013: 684,71 EUR; 31.12.2012: 4.003,04 EUR)				
<b>Rechnungsabgrenzungsposten:</b>		<u>36.719,73</u>	37	
		<u>1.967.995,62</u>	<u>2.284</u>	

**ANLAGENSPIEGEL**  
zum 31. Dezember 2013  
der  
**Hotel-Aktiengesellschaft Wuppertal**  
Wuppertal

Kumulierte Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge		Stand		Vortrag 1.1.2013	Abschreibungen des Geschäfts- jahres		Stand		Buchwerte
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	
Vortrag 1.1.2013										
	602,04	0,00	602,04		601,04	0,00	601,04	1,00	1,00	
	6.395.459,62	0,00	6.395.459,62		4.407.401,43	118.735,00	4.526.136,43	1.869.323,19	1.988.058,19	
	<u>71.338,33</u>	<u>5.418,14</u>	<u>76.756,47</u>		<u>70.004,33</u>	<u>849,14</u>	<u>70.853,47</u>	<u>5.903,00</u>	<u>1.334,00</u>	
	<u>6.466.797,95</u>	<u>5.418,14</u>	<u>6.472.216,09</u>		<u>4.477.405,76</u>	<u>119.584,14</u>	<u>4.596.989,90</u>	<u>1.875.226,19</u>	<u>1.989.392,19</u>	
	<u>6.467.399,99</u>	<u>5.418,14</u>	<u>6.472.818,13</u>		<u>4.478.006,80</u>	<u>119.584,14</u>	<u>4.597.590,94</u>	<u>1.875.227,19</u>	<u>1.989.393,19</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 2013  
der  
Hotel-Aktiengesellschaft Wuppertal  
Wuppertal**

	EUR	<u>2013</u> EUR	<u>2012</u> TEUR
1. Umsatzerlöse		859.099,91	846
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>25.108,33</u>	<u>15</u>
3. Gesamtleistung		884.208,24	861
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-37.727,68		-33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: 2013: 816,33 EUR; 2012: 758,27 EUR)	<u>-7.982,30</u>	-45.709,98	-8
5. Abschreibungen		-119.584,14	-125
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-633.357,87	-600
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		212,17	1
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: 2013: 9.186,29 EUR; 2012: 9.886,04 EUR)		<u>-43.383,28</u>	<u>-48</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		42.385,14	48
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.501,45	-3
11. Sonstige Steuern		<u>-30.257,24</u>	<u>-25</u>
12. Jahresüberschuss		<u>9.626,45</u>	<u>20</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 2013

### 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 2013 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. Hier handelt es sich um einen historischen Bestand.

In 2013 wurde beschossen, eine Dividende in Höhe von 50.716,78 Euro an die Aktionäre auszuschütten. Für 2013 schlägt der Vorstand der Hotel-AG vor, den Jahresüberschuss und einen weiteren Betrag aus dem Gewinnvortrag in einer Gesamthöhe von 50.716,78 Euro in 2014 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 gemäß dem Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen zu den aufgeführten Rechtsgeschäften des Geschäftsjahres 2013 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 22.300 EUR enthalten im Wesentlichen Beträge für unterlassene Instandhaltungen, Steuerberatungs- und Abschlusskosten, Hauptversammlungskosten sowie Archivierungskosten.

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeiten						davon durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert	
	davon Restlaufzeiten bis zu einem Jahr			Restlaufzeiten			Betrag	Art der Sicherheit
	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2013	bis zu einem Jahr	zwischen einem und fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren		
TEUR	TEUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	747	64	715.550,39	66.091,55	150.318,40	499.140,44	715.550,39	Grundsschulden
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen *)	41	41	14.821,34	14.821,34	0,00	0,00	0,00	
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	225	46	207.088,78	47.140,74	83.561,79	76.386,25	0,00	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	4	4	6.276,68	6.276,68	0,00	0,00	0,00	
	1.017	155	943.737,19	134.330,31	233.880,19	575.526,69	715.550,39	

\*) Die Lieferantenkredite sind zum Teil durch branchenübliche Eigentumsvorbehalte abgesichert.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten haben jeweils eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und betragen zusammen Euro 21.098,02 (2012: Euro 45.088,43).

### Verbindlichkeiten und Forderungen gegenüber Gesellschaftern

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind keine gegenüber der Stadt Wuppertal (Gesellschafterin) enthalten (2012: Euro 16.043,38).

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind in Höhe von Euro 315,00 (2012: Euro 0,00) Liefer- und Leistungsverpflichtungen. Ferner bestehen in Höhe von Euro 207.088,78 (2012: Euro 224.442,23) Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Stadt Wuppertal (Gesellschafterin).

### Besicherung durch Grundsschulden

Von allen Verbindlichkeiten der Gesellschaft sind insgesamt TEUR 716 durch Grundsschulden 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	181.524,92	
Altenzentrum Neubau	256.720,49	
Verwaltungsgebäude	410.703,46	
Hausmeisterwohnung	6.572,64	
Grünfläche	3.578,40	
		859.099,91

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 2013 die Damen und Herren:

	<u>Vergütung</u>
<b>Karlheinz Emmert</b> , Stadtverordneter, Wuppertal (Vorsitzender), Pensionär	1.472,52 €
<b>Ute Mindt</b> , Stadtverordnete, Wuppertal (stellvertretende Vorsitzende), Pensionärin	1.104,39 €
<b>Elisabeth August</b> , Stadtverordnete, Wuppertal, Rechtsberaterin bis April 2013	
<b>Dr. Wolfgang Fenner</b> , Wissenschaftlicher Mitarbeiter, ab Juli 2013	368,13 €
<b>Ralf Otto Jacob</b> , Stadtverordneter, Wuppertal, Pensionär	736,26 €
<b>Dr. Stefan Kühn</b> , Wuppertal, Beigeordneter	736,26 €
<b>Sylvia Schmid</b> , Stadtverordnete, Wuppertal, Mobilitätsberaterin	736,26 €
<b>Gerta Siller</b> , Stadtverordnete, Wuppertal, Juristin	736,26 €
<b>Detlef-Roderich Roß</b> , Stadtverordneter, Wuppertal, Pensionär	736,26 €
<b>Kurt-Joachim Wolfgang</b> , Stadtverordneter, Wuppertal, Pensionär	736,26 €

3. Die Aufwendungen für den Vorstand betragen im Berichtsjahr EUR 10.216,61. Der Aufsichtsrat erhielt EUR 7.362,60.

4. Das Abschlussprüfungshonorar beträgt EUR 4.500,00 zzgl. Umsatzsteuer, es sind keine anderen Bestätigungs- und Steuerberatungsleistungen erbracht worden. Sonstige Leistungen sind in Höhe von EUR 8.802,00 zzgl. Umsatzsteuer für die Prüfung eines möglichen Grundstücksverkaufs 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 2013: 6

Wuppertal, den 12.03.2014

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 2013

### 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.

#### a. 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.

#### b. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf verlief unter Berücksichtigung der langfristigen Mietverträge und der geplanten Instandhaltungen plangemäß. Hinsichtlich der Aufwendungen für Instandhaltung war im Laufe des Jahres eine Umplanung erforderlich um weitere Synergien und Preisvorteile für die Gesellschaft zu erschließen. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt EUR 42.385,14 (2012: EUR 48.445,94).

Das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 9.626,45 ab. Aus dem Gewinnvortrag und dem Jahresüberschuss 2013 soll eine Ausschüttung wie im Vorjahr von 50.716,78 Euro an die Aktionäre vorgenommen werden.

#### c. Ertragslage

Die betrieblichen Aufwendungen betragen im Berichtsjahr TEUR 633. Sie waren damit höher als prognostiziert. Die Abweichungen sind Ergebnis bewusster Ausweitung der Instandhaltungen. Bei der Sanierung der Fassade sind Arbeiten an Dächern und Regenrinnen durchgeführt worden, die ohnehin in den nächsten Jahren angefallen wären; die aber



im abgelaufenen Jahr durch die Nutzung des Gerüsts wesentlich kostengünstiger durchzuführen waren. Durch die Prüfung eines Verkaufes des Grundstücks einschließlich des Gebäudes sind Gutachter- und Beratungskosten von zusätzlich etwa 10 TEUR angefallen.

Die Umsatzerlöse einschließlich Nebenkostenabrechnung beliefen sich in 2013 auf TEUR 859 (2012: TEUR 846). Die Hotel-AG hat bei den im Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2013 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.

#### **d. 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.

##### d.1 Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 49,0 % 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 972 TEUR am 01.01.2013 auf 923 TEUR am 31.12.2013 gesenkt werden.

##### d.2 Investitionen

Die Gesellschaft hat im Wirtschaftsjahr 2013 lediglich Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattungen getätigt.

##### d. 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.

#### **e. Vermögenslage**

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist weiterhin als gut zu bezeichnen. Zwar sind Abschreibungen auf das Anlagevermögen von 120 TEUR angefallen. Diese sind jedoch durch eine modernisierende und an den aktuellen Stand der Technik und der Anforderungen an Bürogebäude als auch an Altenwohnungen und Pflegeheimen durchgeführte Instandsetzung überkompensiert worden.

#### **f. 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 Sinnengarten eingerichtet, um die Attraktivität für die Bewohner und Besucher des Hauses deutlich zu erhöhen. Die Umsätze bleiben in 2014, und soweit prognostizierbar, auch in den Folgejahren stabil.

#### **a. 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 2014 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.

#### **b. 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.

Zurzeit verhandeln Jobcenter und Hotel-AG über den Ausbau des östlichen Teils des Dachgeschosses und über einen Aus- und Umbau des Erdgeschosses. Nach den Vorstellungen der Verhandlungspartner sollen die großen Flur- und Freiflächen des Erdgeschosses in einen Front- und Backoffice Bereich umgebaut werden, so dass dort auch insgesamt Mieten für Büroflächen erzielt werden können.

Außerdem kommt es zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung des Objektes.

Die Hotel AG wird den Ausbau des Dachgeschosses nach den Anforderungen und Vorgaben des Jobcenters für geplante 650 TEUR durchführen und aktivieren. Die Refinanzierung erfolgt über den Mietzins.

## 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

In der Vergangenheit war zur Finanzierung des Umbaus des Altenzentrums von einem Wohnheim zu einem Pflegeheim ein Kredit mit einem SWAP zur Einengung von Zinsschwankungen eingesetzt worden.

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

## 7. Planungen des Hauptaktionärs

Der Hauptaktionär plant zurzeit durch einen Squeeze Out alle Aktien der Gesellschaft zu erlangen. In den politischen Gremien sind entsprechende Beschlüsse in öffentlicher Sitzung gefasst worden.

Hierüber hat der Hauptaktionär die Gesellschaft nach den §§ 327a ff AktG informiert und um Bereitstellung aller erforderlichen Unterlagen und um Erteilung aller relevanten Auskünfte gebeten.

Wuppertal, den 12.03.2014

  
Jörg Beier  
(Vorstand)