

Hotel - Aktiengesellschaft Wuppertal, Wuppertal

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		862.057,97	868.262,57
2. sonstige betriebliche Erträge		6.065.546,82	87.859,56
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	35.928,27		36.965,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>7.773,03</u>	43.701,30	8.174,20
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		119.326,19	119.371,00
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		479.100,29	531.371,16
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	68,78
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>25.112,16</u>	<u>36.800,03</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		6.260.364,85	223.509,07
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	52.513,83		31.135,36
10. sonstige Steuern	<u>2.020.257,24</u>	2.072.771,07	30.257,24
11. Jahresüberschuss		<u>4.187.593,78</u>	<u>162.116,47</u>
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		655.343,59	493.227,12
13. Bilanzgewinn		<u><u>4.842.937,37</u></u>	<u><u>655.343,59</u></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

des Vorstandes der Hotel-AG für das Geschäftsjahr 2015

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 2015 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.

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.

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 2015 nur solche Rechtsgeschäfte vorgenommen, die eine angemessene Gegenleistung hatten.

Mit Kaufvertrag vom 17. Dezember 2015 wurde der Grundbesitz Winklerstraße u1-5, sowie die aufstehenden Gebäude, wesentliche Bestandteile und das gesetzliche Zubehör gem. § 97 BGB soweit es sich um Sachen handelt, die mit dem Gebäude verbunden sind, an die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG) veräußert. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt € 7.675.000,00.

In der steuerlichen Bilanz zum 31.12.2015 wurde in Höhe des durch die Veräußerung entstandenen Gewinns eine steuerliche Rücklage gem. § 6B Abs. 3 EStG gebildet. Dadurch erfolgt im Jahresabschluss ein Ausweis von latenten Steuern in Höhe von € 1.990.000,00.

Einzelangaben zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Forderungen sind mit dem Nominalbetrag bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** von 91.305,00 EUR enthalten im Wesentlichen Beträge für unterlassene Instandhaltungen, Steuerberatungs- und Abschlusskosten, Hauptversammlungskosten sowie Archivierungskosten.

Verbindlichkeiten

Art der Verbindlichkeiten	2014 €	31.12.2015 €	bis 1 Jahr €	1-5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €	Betrag €	Art der Sicherheit
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	515	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Grund- schulden
2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30	30.101,11	30.101,11	0,00	0,00	30.101,11	
3 Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	189	168.796,59	168.796,59	0,00	0,00	168.796,59	
4 Sonstige Verbindlichkeiten	4	9.189,39	9.189,39	0,00	0,00	9.189,39	
	<u>738</u>	<u>208.087,09</u>	<u>208.087,09</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>208.087,09</u>	

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten haben jeweils eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und betragen zusammen Euro 39.290,50 (2014: Euro 34.122,68).

Verbindlichkeiten und Forderungen gegenüber Gesellschaftern

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind keine Forderungen gegenüber der Stadt Wuppertal (Gesellschafterin) enthalten (2014: Euro 20.775,56). In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Wuppertal in Höhe von € 315,00 enthalten (2014: Euro 0,00). Ferner bestehen in Höhe von Euro 167.649,75 (2014: Euro 187.327,72) Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Stadt Wuppertal (Gesellschafterin). Weiterhin bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von Euro 1.146,84 gegenüber Gesellschaftern aus nicht ausgeschütteten Dividenden.

Aus dem Verkauf der bebauten Grundstücke besteht per 31.12.2015 eine offene Forderung gegenüber der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal in Höhe von Euro 5.175.000,00.

Umsatzerlöse

	EUR
Altenzentrum Altbau	182.043,01
Altenzentrum Neubau	262.680,91
Verwaltungsgebäude	410.312,81
Hausmeisterwohnung	3.442,84
Grünfläche	3.578,40
	862.057,97

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 2015 die Damen und Herren:

Karlheinz Emmert, Wuppertal (Vorsitzender), Pensionär
Ute Mindt, Wuppertal (stellv. Vorsitzende), Pensionärin
Kurt-Joachim Wolffgang, Wuppertal, Pensionär
Gunhild Böth, Wuppertal, Lehrerin
Dr. Stefan Kühn, Wuppertal, Beigeordneter
Ralf Otto Jacob, Wuppertal, Pensionär
Gerta Siller, Wuppertal, Juristin
Detlef-Roderich Roß, Wuppertal, Pensionär
Sylvia Schmid, Wuppertal, Mobilitätsberaterin

3. Die Bezüge des Vorstands betrugen im Berichtsjahr EUR 7.980,00.

Der Aufsichtsrat erhielt EUR 7.362,60 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
Boeth, Gunhild	EUR 368,13

4. Mehrheitsgesellschafterin mit 99,9% ist die Stadt Wuppertal, die diese Beteiligung in ihrem Konzernkreis zu berücksichtigen hat.

5. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter in 2014: 6

Wuppertal, den 04. April 2016

Hotel-Aktiengesellschaft

Jörg Beier
(Vorstand)

Hotel - Aktiengesellschaft Wuppertal, Wuppertal

Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2015

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten		Abschreibungen		Buchwerte	
	Stand 01.01.2015 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand 31.12.2015 €	Stand 01.01.2015 €	Stand 31.12.2015 €
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.750.591,19	0,00	1.631.860,19	118.731,00	118.731,00	1.750.591,19
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.264,00	647,19	3,00	5.908,19	595,19	5.264,00
Summe Sachanlagen	1.755.855,19	647,19	1.631.863,19	124.639,19	119.326,19	1.755.855,19
Summe Anlagevermögen	1.755.856,19	647,19	1.631.863,19	124.640,19	119.326,19	1.755.856,19

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 2015

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.

Mit Kaufvertrag vom 17. Dezember 2015 und Übergang von Nutzen und Lasten ebenfalls im Dezember 2015, wurde der gesamte Grundbesitz, die aufstehenden Gebäude, wesentliche Bestandteile und Zubehör an die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG) veräußert. Der Kaufpreis betrug € 7.675.000,00.

Die Eintragung des Squeeze-Out aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 21. August 2014 wurde mit Datum vom 13. November 2015 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Die Stadt Wuppertal wird in 2016, mit steuerlicher Rückwirkung auf den 01. Januar 2016, die Gesellschaft auf die GWG verschmelzen.

Bis zu diesem Datum trägt die Gesellschaft, in Abstimmung mit der GWG alle Instandhaltungsaufwendungen und erhält weiterhin die Mieten.

2. Wirtschaftsbericht.

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Immobilienwirtschaft:

Der Immobilienmarkt entwickelt sich nicht einheitlich. Während die zu erzielende 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 operative Geschäftsverlauf verlief unter Berücksichtigung der langfristigen Mietverträge und der geplanten Instandhaltungen weitgehend plangemäß. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ohne Berücksichtigung der Veräußerung beträgt T€ 217.

Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 4.188. Der Buchgewinn aus der Veräußerung betrug T€ 6.043. Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Veränderungen ist keine Ausschüttung geplant. In Höhe des Veräußerungsgewinns hat die Gesellschaft eine Rücklage gebildet.

Ertragslage

Die betrieblichen Aufwendungen betrugen im Berichtsjahr lediglich TEUR 479. 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 2015 auf TEUR 862 (2014: TEUR 868). Die Hotel-AG hat bei den im Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2015 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.

1. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist überwiegend von Eigenkapital geprägt. Die Eigenkapitalquote beträgt 69,2 % und liegt damit über dem Branchendurchschnitt; insbesondere auch über dem Durchschnitt von Kapitalgesellschaften, die Aufgaben der Daseinsvorsorge erfüllen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten aufgrund teilweiser Kaufpreiszahlung komplett zurückgeführt werden.

2. Investitionen

Die Gesellschaft hat im Wirtschaftsjahr 2015 lediglich kleinere Investitionen getätigt.

3 Liquidität

Die Liquiditätslage unserer Gesellschaft ist gut, es sind derzeit keine Engpässe zu erwarten.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist als gut zu bezeichnen. Die Bilanzsumme stieg aufgrund des Verkaufs auf T€ 7.612 an. Die Aktivseite besteht im Wesentlichen aus liquiden Mitteln und der Restkaufpreisforderung. Das Eigenkapital beträgt TEUR 5.264.

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 des Objekts

Für die kommenden Jahre wird in Bezug auf die Objekte 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.

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 2016 und die Folgejahre besteht weiterhin ein planmäßiger und sinken der Instandsetzungsbedarf. Die energetischen Sanierungsmaßnahmen werden fortgesetzt. Insbesondere sind die Lüftungs- und Heizungsanlagen Instand zu setzten.

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.

Risikobericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

6. Planungen des Hauptaktionärs

Der Hauptaktionär plant im Kalenderjahr 2016 mit steuerlicher Rückwirkung auf den 01. Januar die Verschmelzung der Gesellschaft mit der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, (GWG).

Wuppertal, den 04. April 2016

Jörg Beier
(Vorstand)