



Kölner
Bürgergesellschaft AG



Geschäftsbericht 2005

Geschäftsbericht 2005

Kölner Bürgergesellschaft

Aktiengesellschaft, Köln

Einladung

Unsere Aktionäre

laden wir ein zu der am **Mittwoch, dem 7. Juni 2006, um 18 Uhr** im Festsaal unseres Gesellschaftshauses in Köln, Unter Goldschmied 9-17, Eingang Laurenzplatz, stattfindenden **101. Hauptversammlung**.

Tagesordnung:

1. Vorlage des festgestellten **Jahresabschlusses der Kölner Bürgergesellschaft AG**, Köln und des Lageberichtes für das **Geschäftsjahr 2005** mit dem Bericht des Aufsichtsrates
2. **Beschlussfassung über die Ergebnisverwendung 2005**
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, € 16.854,32 Verlust auf das nächste Geschäftsjahr vorzutragen.
3. **Beschlussfassung Aufsichtsratsantienne 2005**
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, die Grundvergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrates gemäß § 10 der Satzung mit € 2.000,00 je Mitglied für das Geschäftsjahr 2005 festzusetzen.
4. **Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2005**
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.
5. **Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2005**
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Mitgliedern des Aufsichtsrates Entlastung zu erteilen.
6. **Beschlussfassung zur Wahl des Aufsichtsrates**
Turnusmäßig scheidet die Herren H.O. Schmitz-Pranghe und Manfred Brennfleck aus dem Aufsichtsrat aus. Beide Herren stellen sich nicht mehr zur Wiederwahl. Der Aufsichtsrat schlägt der Hauptversammlung die Neuwahl der Herren
Charles Roulet, Vorstand und Mitglied der Inhaberfamilie Kracht-Roulet der Excelsior Hotel Ernst AG, Köln und
Helmut Zils, Generalbevollmächtigter der UBS Deutschland AG, Köln,
vor. Der Aufsichtsrat setzt sich nach § 96 AktG nur aus Mitgliedern der Aktionäre zusammen. Die Hauptversammlung ist an die Wahlvorschläge nicht gebunden (§124 Abs. 2 AktG).
7. **Satzungsänderungen**
Durch das am 1. November 2005 in Kraft getretene Gesetz zur Unternehmensintegrität und Modernisierung des Anfechtungsrechtes (UMAG) sind unter anderem die Regelungen des §123 AktG über die Einberufung der Hauptversammlung sowie über die Berechtigung zur Teilnahme an der Hauptversammlung geändert worden. Ferner sind Anpassungen der Satzung im Hinblick auf die bereits vollzogene Umstellung von Namens- in Inhaberaktien erforderlich geworden. Außerdem soll § 3 Absatz 2 an das geltende Aktienrecht angepasst werden.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen daher vor, zu beschließen:

§ 11 Absatz 2 wird wie folgt geändert: (Änderungen kursiv)

Die Hauptversammlung wird vom Vorstand oder Aufsichtsrat einberufen.

Die Hauptversammlung ist mindestens 30 Tage vor dem Tage des Anmeldestages (§11 Abs. 3) unter Angabe der Tagesordnung einzuberufen. Dabei wird der Tag der Bekanntmachung und der Tag der Hauptversammlung nicht mitgerechnet.

§ 11 Absatz 3, wird wie folgt geändert: (Änderungen kursiv)

Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechtes sind diejenigen Aktionäre berechtigt, die sich spätestens am siebten Tage (Anmeldetag) vor der Hauptversammlung anmelden und ihre Berechtigung nachweisen. Fällt das Fristende auf einen Sonnabend, Sonntag oder einen am Sitz der Gesellschaft gesetzlich anerkannten Feiertag, ist der vorhergehende Werktag für den Zugang maßgeblich.

Als Berechtigungsnachweis nach Unterabsatz 1 reicht ein in Textform (Telefax oder Brief) erstellter besonderer Nachweis des Anteilsbesitzes durch ein Depot-führendes Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut aus. Der Nachweis über nicht in Girosammelverwahrung befindliche Aktien kann auch von der Gesellschaft oder einem Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut gegen Einreichung der Aktien ausgestellt werden. Der Nachweis des Anteilsbesitzes muss sich auf den Beginn des einundzwanzigsten Tages vor der Versammlung beziehen und der Gesellschaft unter der in der jeweiligen Einberufung hierfür mitgeteilten Adresse bis spätestens am siebten Tag vor der Hauptversammlung zugehen. Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt für die Teilnahme an der Hauptversammlung oder die Ausübung des Stimmrechtes als Aktionär nur, wer diesen Nachweis erbracht hat.

Die Gesellschaft ist berechtigt, bei Zweifel an der Richtigkeit oder Echtheit des Berechtigungsnachweises einen geeigneten weiteren Nachweis zu verlangen. Bestehen auch an diesem Zweifel, so kann die Gesellschaft die Berechtigung des Aktionärs zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechtes zurückweisen. Die Anmeldung und der Berechtigungsnachweis haben in deutscher oder englischer Sprache zu erfolgen.

§ 3 Ziffer 2 der Satzung wird wie folgt geändert: (Änderung kursiv)

Die gesetzlich vorgeschriebenen Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur durch die Veröffentlichung im *elektronischen* Bundesanzeiger.

8. Beschlussfassung über die Bestellung des Abschlussprüfers 2006

Der Aufsichtsrat schlägt vor, PKF HERFORT VAN KERKOM STREIT, Offene Handelsgesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Köln, Gereonstraße 34-36 zu Abschlussprüfern für das Geschäftsjahr 2006 zu wählen.

9. Verschiedenes

Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und Abstimmung ist jeder Inhaber unserer Aktie berechtigt, der sich nicht später als am 2. Juni 2006 bei der Sparkasse KölnBonn, c/o Deutsche WertpapierService Bank AG, Abt. WDHHV, Wildunger Straße 14, 60487 Frankfurt am Main, Telefax 069 5099-1110 angemeldet und als Aktionär legitimiert hat. Daraufhin werden die Eintrittskarten ausgehändigt; ohne Eintrittskarte ist eine Teilnahme an der Hauptversammlung nicht möglich. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Vertretung von Aktionären in der Hauptversammlung nach § 11 Ziffer 6 der Satzung nur durch Aktionäre gestattet ist. Die Vertretungsbefugnis ist durch schriftliche Vollmacht vor der Abstimmung nachzuweisen.

Zugänglich zu machende Anträge von Aktionären werden wir nach ihrem Eingang auf unserer Homepage im Internet: www.koelner-buerger-ag.de veröffentlichen. Dies gilt insbesondere für ordnungsgemäße Gegenanträge und Wahlvorschläge, die bis zum Ablauf des 24. Mai 2006 bei unserer Geschäftsadresse eingehen. Etwaige Stellungnahmen der Verwaltung werden ebenfalls auf unserer Homepage im Internet veröffentlicht.

Köln, den 25. April 2006



Hans Schuhmann
(Vorstand)

Inhaltsangabe

Allgemeines

Vorbemerkung	5
Kapital	6
Vorstand/Aufsichtsrat	6
Beteiligung	6
Jahresergebnis/Cashflow	7
Miet- und Beteiligungserträge	7
Gewinn- und Dividendenentwicklung je Aktie	8
Entwicklung des Aktienkurses	8

Jahresabschluss Kölner Bürgergesellschaft AG

Bilanz	10
Gewinn- und Verlustrechnung	12
Anhang	13
Anlagenspiegel	16
Verbindlichkeitspiegel	17
Lagebericht	18
Bericht des Aufsichtsrats	19

Vorbemerkung Kölner Bürgergesellschaft AG im 113. Geschäftsjahr

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im 113. Geschäftsjahr laden wir Sie zur 101. Hauptversammlung unserer Gesellschaft sehr herzlich ein.

Die Weltwirtschaft ist auch 2005 weiter kräftig gewachsen. Motoren der globalen Konjunkturdynamik waren unverändert die USA und China. Dagegen fiel das Wachstum der Wirtschaft in Europa und Japan deutlicher schlechter aus.

Deutschland hat zwar das Wachstumsschlusslicht in Europa abgegeben, eine selbsttragende wirtschaftliche Erholung blieb aber aus. Das Bruttoinlandsprodukt ist real nur um 0,9 % (1,6 %) gewachsen. Positive Impulse gingen von der Industriekonjunktur, erneut getragen vom Außenhandel, aus. Der Überschuss in der deutschen Leistungsbilanz erreichte mit 112,1 Mrd. Euro den höchsten Wert seit der Wiedervereinigung. Von der Binnenkonjunktur gingen demgegenüber vergleichsweise geringe Wachstumsbeiträge aus. Für eine Ausweitung des Konsums blieb bei Anstieg der Verbraucherpreise auf 2 % (1,6 %) und der unveränderten schlechten Lage am Arbeitsmarkt wenig Spielraum.

In der Kölner Wirtschaftsregion setzte sich das konjunkturelle Wachstum verhalten fort. Maßgeblich war auch hier die Exportwirtschaft, die zum Wachstum beigetragen hat.

Festzustellen ist jedoch, dass sich die konjunkturelle Situation 2006 in einer besseren Verfassung befindet als noch vor einem halben Jahr. Dies zeichnet sich auch für die Kölner Wirt-

schaftsregion ab. Darüber hinaus wird erwartet, dass die Fußball-WM als Großereignis zusätzliche Impulse für die Region bringen wird. Auch das Hotel- und Gaststättengewerbe erhofft sich aus diesem Großereignis im Kölner Raum positive Effekte. Der gewerbliche Immobilienmarkt in Köln hat sich 2005 leider nicht, wie erwartet, belebt. Nach wie vor wird dieser Markt von zunehmenden Leerständen und dem Neuangebot von Büroflächen negativ geprägt.

An unserem nach wie vor guten Immobilienstandort: Unter Goldschmied/Budengasse konnten wir zwar einige Flächen neu vermieten und bestehende Mietverträge verlängern, wir haben aber weiterhin noch Leerstände. Seit Anfang des Jahres 2006 zieht die Nachfrage nach Büroflächen in unserem Objekt an, sodass weitere Flächen in absehbarer Zeit neu vermietet werden können. Eine Ausweitung der Hotelkapazität halten wir nach wie vor für wirtschaftlich nicht vertretbar, dies auch vor dem Hintergrund weiterer 700 neuer Hotelbetten in Köln seit Anfang des Jahres 2006. Durch eine umfangreiche Modernisierungsmaßnahme durch unsere Gesellschaft, ist das Senats Hotel 2005 für diesen harten Wettbewerb weiter gestärkt worden.

Köln, den 30. März 2006



Hans Schuhmann
(Vorstand)

Beurkundung
der Gründung
der Kölner
Bürgergesellschaft AG
aus dem Jahre 1893



Kölner Bürgergesellschaft Aktiengesellschaft

Stand: 31. Dezember 2005

KÖLNER BÜRGERGESELLSCHAFT AKTIENGESELLSCHAFT

gegründet 1893

Eigentümer des Grundbesitzes

Unter Goldschmied 9-17 (Senats Hotel)
Große Budengasse 10

Aktienkapital
310.000,00 €

ausgegebene Aktien
6.000

Vorstand

Herr Hans Schuhmann

Aufsichtsrat

Herr Axel Kraft (Vorsitzender)
Herr Heinz-Werner Ludwig (stellv. Vorsitzender)
Herr Arndt M. Hallmann (bis 15.06.2005)
Herr Ulrich Voigt (ab 15.06.2005)
Herr Heinz-Otto Schmitz-Pranghe
Herr Paul Köser
Herr Manfred Brennfleck

SENATS HOTEL GMBH

Betreibergesellschaft des Hotels und der Gastronomie

Stammkapital

51.129,19 €

Gesellschafter

46 % Kölner Bürgergesellschaft AG
24 % Frau Renate Ludwig
20 % Herr Horst-Lothar Weber
10 % Excelsior Hotel Ernst AG

Geschäftsführer

Herr Horst-Lothar Weber

Verwaltungsrat

Herr Theo Hellmann (Vorsitzender)
Frau Renate Ludwig (stellv. Vorsitzende)
Herr Hans Schuhmann
Frau Katia Herrlitz

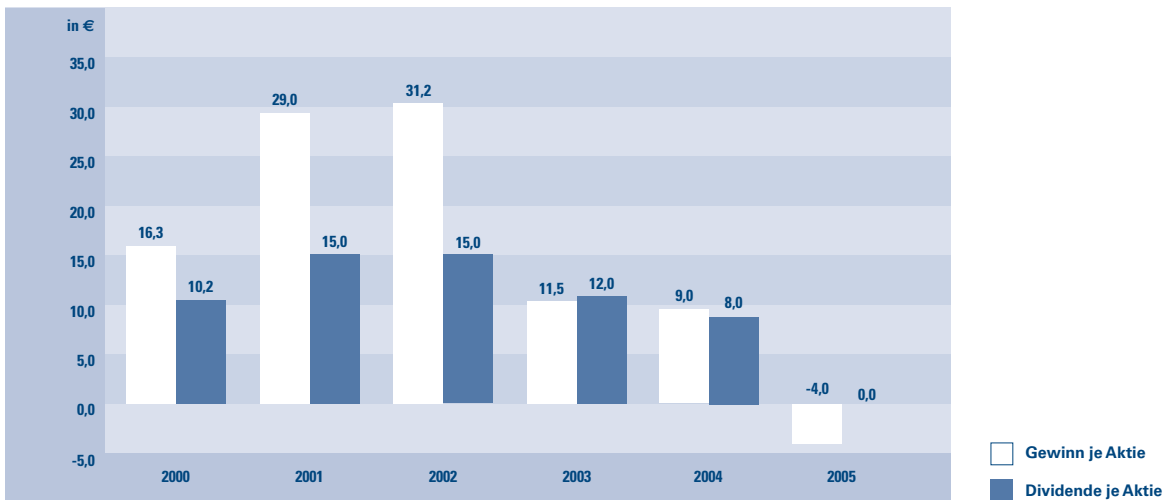
Jahresergebnis/Cashflow



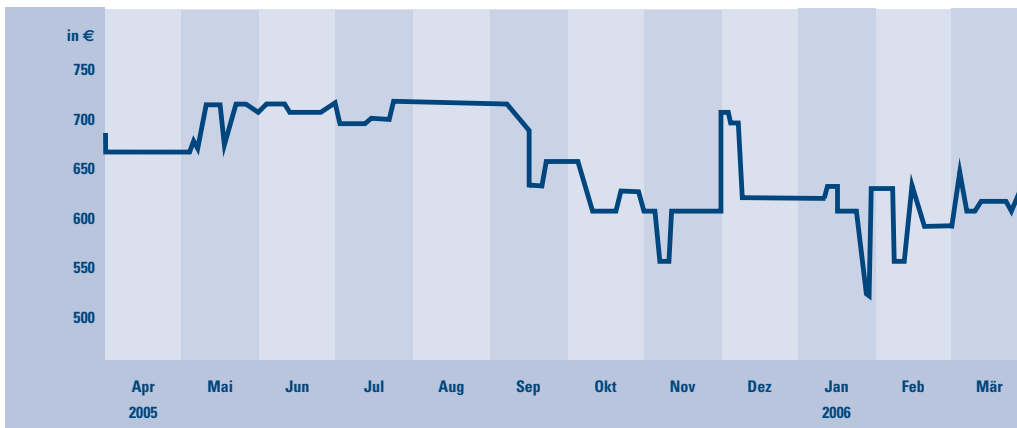
Miet- und Beteiligungserträge



Gewinn- und Dividendenentwicklung je Aktie



Entwicklung des Aktienkurses von April 2005 bis März 2006 (Börse Düsseldorf)



Hoch: 710,00
Tief: 510,00
Letzter: 600,00

**Jahresabschluss 2005
der Kölner Bürgergesellschaft
Aktiengesellschaft**

Bilanz zum 31. Dezember 2005

Aktiva

	2005	2004
	Stand 31.12.2005 €	Stand 31.12.2004 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.605.057,44	4.706.704,54
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	308.702,61	432.045,86
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	585.280,49	51.220,50
	5.499.040,54	5.189.970,90
II. Finanzanlagen		
Beteiligungen	23.519,43	23.519,43
	5.522.559,97	5.213.490,33
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.370,95	1,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	69.120,68	62.166,51
	80.491,63	62.167,51
II. Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	986,61	133.932,73
	81.478,24	196.100,24
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	7.639,70	6.493,66
Bilanzsumme	5.611.677,91	5.416.084,23

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir der Kölner Bürgergesellschaft Aktiengesellschaft, Köln, für die Buchführung 2005 und den als **Anlagen 1 bis 3** beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005 sowie den in **Anlage 4** wiedergegebenen Lagebericht folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Kölner Bürgergesellschaft Aktiengesellschaft

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Kölner Bürgergesellschaft Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der

von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichpro-

Passiva

	2005	2004
	Stand 31.12.2005 €	Stand 31.12.2004 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	310.000,00	310.000,00
II. Kapitalrücklage	205.232,56	205.232,56
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	44.482,39	44.482,39
2. Andere Gewinnrücklagen	210.000,00	210.000,00
	254.482,39	254.482,39
IV. Bilanzverlust/Bilanzgewinn	-16.854,32	54.954,49
	752.860,63	824.669,44
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	20.743,00	22.731,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	1.855,00
3. Sonstige Rückstellungen	34.792,32	71.435,78
	55.535,32	96.021,78
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.621.808,36	4.419.653,36
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	132.189,30	3.628,22
3. Sonstige Verbindlichkeiten	49.042,63	72.111,43
- davon aus Steuern: EUR 1.242,36 (Vorjahr: EUR 6.992,88)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 519,41 (Vorjahr: EUR 413,53)		
	4.803.040,29	4.495.393,01
D. Rechnungsabgrenzungsposten	241,67	0,00
Bilanzsumme	5.611.677,91	5.416.084,23

ben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2005 (Bilanzsumme EUR 5.611.677,91; Jahresfehlbetrag EUR 23.808,81) und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2005 der Kölner Bürgergesellschaft Aktiengesellschaft haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstattet.

Köln, den 29. März 2006

PKF HERFORT VAN KERKOM STREIT
Offene Handelsgesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

M. van Kerkom
Wirtschaftsprüfer

R. van Kerkom
Wirtschaftsprüfer

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005

	2005 €	2004 €
1. Umsatzerlöse	664.902,37	742.236,05
2. Sonstige betriebliche Erträge	9.804,42	12.178,71
3. Rohergebnis	674.706,79	754.414,76
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-45.468,00	-54.452,48
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 2.245,48 (Vorjahr: EUR 3.036,48)	-5.339,73	-7.145,10
	-50.807,73	-61.597,58
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-304.121,23	-252.440,66
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-141.627,45	-185.465,93
7. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 12.880,00 (Vorjahr: EUR 34.500,00)	12.880,00	34.500,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	773,19	564,64
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-209.780,84	-209.157,97
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-17.977,27	80.817,26
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	10.557,81	-10.585,14
12. Sonstige Steuern	-16.389,35	-16.389,35
13. Jahresfehlbetrag (-überschuss)	-23.808,81	53.842,77
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	6.954,49	1.111,72
15. Bilanzverlust (-gewinn)	-16.854,32	54.954,49

Anhang für das Geschäftsjahr 2005

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bilanzierung und Bewertung sind die Vorschriften des Handelsgesetzbuches für Kapitalgesellschaften angewandt worden, wobei die Erleichterungsvorschriften für kleine Kapitalgesellschaften teilweise in Anspruch genommen wurden.

Darstellung, Gliederung und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren.

Die angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Abschreibungsmethoden berücksichtigen alle erkennbaren Risiken; sie sind im Einzelnen bei der Erläuterung der Bilanzposten dargestellt.

II. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Die Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie der Wertberichtigungen aller Positionen des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2005 ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich.

Sachanlagen

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige, nutzungsbedingte Abschreibungen bewertet. Geschäftsgebäude werden in längstens 50 Jahren, technische Anlagen und Maschinen in 5 bis 20 Jahren, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung in 4 bis 25 Jahren abgeschrieben. Das Sachanlagevermögen wird ausschließlich nach der linearen Methode abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und in der Entwicklung des Anlagevermögens als Abgang behandelt.



Restaurant: Ansicht mit Blick zum Gelben Zimmer im früheren Haus der Kölner Bürgergesellschaft AG

Das Restaurant
„Falstaff“
im Senats Hotel



Finanzanlagen

Die Beteiligung besteht an der Senats Hotel Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln. Der Besitzanteil beträgt 46,0 % an dem EUR 51.129,19 betragenden Stammkapital der Beteiligungsgesellschaft.

Die Bewertung erfolgte zu den Anschaffungskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt.

Gegenüber einem Mieter bestehen zum 31. Dezember 2005 Forderungen in Höhe von insgesamt EUR 10.140,05. Diese Forderungen sind zu 100 % wertberichtigt worden, da der Mieter insolvent ist. Unter zusätzlicher Berücksichtigung eines Erinnerungswertes für diese wertberichtigte Forderung ergeben sich zum 31. Dezember 2005 somit insgesamt Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 1,00.

Forderungen mit Restlaufzeiten über 1 Jahr bestehen nicht.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft vorausbezahlte Versicherungsbeiträge und Mieten für Wärmezähler, die aufwandsmäßig das Folgejahr belasten.

Eigenkapital

Das Grundkapital ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Pensionsrückstellungen

Pensionsrückstellungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG gebildet.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Beträge für Aufsichtsratsantienemen, Aufwendungen zur Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses, zur Erstellung der Steuererklärungen sowie zur Offenlegung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses.

Sie decken alle bis zur Bilanz-aufstellung bekannt gewordenen ungewissen Schulden, Verluste und Risiken, soweit sie das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen. Eine Rückstellung für eine Vorstandstantieme wurde aufgrund des Jahresfehlbetrages nicht gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen passiviert. Valutaverbindlichkeiten bestanden zum Abschluss-Stichtag nicht.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten und die bestellten Sicherheiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft den im Voraus vereinnahmten Teil einer Jahresmiete, der auf den Monat Januar 2006 entfällt. Der vorgenannte Rechnungsabgrenzungsposten stellt im Folgejahr einen Ertrag dar.

III. Sonstige Angaben

Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2005 wurden eine Büroteilzeitkraft (im Vorjahr: zwei Büroteilzeitkräfte) und zwei Hausmeister (im Vorjahr: ein Hausmeister) beschäftigt:

Ein Hausmeister ist zum 30. Juni 2005 ausgeschieden. Hierfür ist zum 1. Juli 2005 ein Hausmeister neu eingestellt worden. Beide Hausmeister waren im Geschäftsjahr 2005 ausschließlich für das Objekt Große Budengasse 10 tätig.

Organe

Vorstand

Hans Schuhmann,
Bankkaufmann, Leverkusen

Auf die Angabe der Vorstandsbezüge wird gemäß § 288 HGB verzichtet.

Aufsichtsrat

Axel Kraft,
Sparkassendirektor, Vorsitzender

Heinz-Werner Ludwig,
Rechtsanwalt, Köln,
stellvertretender Vorsitzender

Arndt M. Hallmann,
Sparkassendirektor, Köln
Aufsichtsratsmitglied bis
15. Juni 2005

Paul Köser,
Immobilienkaufmann, Köln

Heinz-Otto Schmitz-Pranghe,
Bankkaufmann, Köln

Manfred Brennfleck,
Hotelkaufmann, Köln

Ulrich Voigt,
Sparkassendirektor, Köln
Aufsichtsratsmitglied ab
15. Juni 2005

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2005 werden satzungsgemäß von der Hauptversammlung bestimmt. Ausgehend von einer angenommenen Grundvergütung je Aufsichtsratsmitglied von EUR 2.000,00 wurden insgesamt EUR 15.000,00 zurückgestellt.

Köln, den 29. März 2006



Hans Schuhmann
(Vorstand)



Das Foyer
des Senats Hotels

Entwicklung des Anlagevermögens

in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005

Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Wert 01.01.2005 €	Zugang €	Abgang €	Wert 31.12.2005 €
Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	5.223.298,18	27.005,34	0,00	5.250.303,52
Technische Anlagen und Maschinen	46.954,55	0,00	0,00	46.954,55
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.884.816,57	905,04	247,86	2.885.473,75
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	51.220,50	585.280,49	51.220,50	585.280,49
	8.206.289,80	613.190,87	51.468,36	8.768.012,31
Finanzanlagen				
Beteiligungen	23.519,43	0,00	0,00	23.519,43
	8.229.809,23	613.190,87	51.468,36	8.791.531,74
Abschreibungen				
	Wert 01.01.2005 €	Zugang €	Abgang €	Wert 31.12.2005 €
Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	516.593,64	128.652,44	0,00	645.246,08
Technische Anlagen und Maschinen	46.954,55	0,00	0,00	46.954,55
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.452.770,71	124.248,29	247,86	2.576.771,14
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	51.220,50	51.220,50	0,00
	3.016.318,90	304.121,23	51.468,36	3.268.971,77
Finanzanlagen				
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.016.318,90	304.121,23	51.468,36	3.268.971,77
Buchwerte				
	Wert 31.12.2005 €			Wert 31.12.2004 €
Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.605.057,44			4.706.704,54
Technische Anlagen und Maschinen	0,00			0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	308.702,61			432.045,86
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	585.280,49			51.220,50
	5.499.040,54			5.189.970,90
Finanzanlagen				
Beteiligungen	23.519,43			23.519,43
	5.522.559,97			5.213.490,33

Verbindlichkeitspiegel

zum 31. Dezember 2005

	Gesamtbetrag	Erwartete Restlaufzeiten			Gegebene Sicherheiten	
	€	bis 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (im Vorjahr)	4.621.808,36 (4.419.653,36)	477.240,07 (163.776,97)	500.942,92 (478.125,45)	3.643.625,37 (3.777.750,94)	4.462.129,63	Grundsschulden
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	132.189,30 (3.628,22)	132.189,30 (3.628,22)				
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	49.042,63 (72.111,43)	49.042,63 (72.111,43)				
(im Vorjahr)	4.803.040,29 (4.495.393,01)	658.472,00 (239.516,62)	500.942,92 (478.125,45)	3.643.625,37 (3.777.750,94)	4.462.129,63	

Aktie aus dem Jahr 1959



Lagebericht 2005 der Kölner Bürgergesellschaft AG

Die Kölner Bürgergesellschaft AG erzielte im Jahr 2005 Miet-einnahmen von insgesamt TEUR 665 (i. Vj.: TEUR 742), davon entfallen TEUR 482 – wie im Vorjahr – Festmiete auf die Immobilie Senats Hotel. Mit TEUR 183 liegen die Mieteinnahmen des Objektes Budengasse deutlich hinter den Erwartungen, im Wesentlichen durch Leerstände nach einer Mieterinsolvenz und der planmäßigen Beendigung des Mietverhältnisses zum 31. März 2005 durch die Verkäuferin des Objektes. Der schwierige Büromarkt, leider auch in Köln, ließ 2005 keine Neuvermietung zu, obwohl namhafte Immobilienmakler eingeschaltet waren.

Das Beteiligungsergebnis reduzierte sich nochmals um weitere TEUR 22 – gegenüber dem Vorjahr – aufgrund der rückläufigen Hotelbelegung bei zusätzlichem Hotelbettenangebot in Köln.

Die Kostenseite ist geprägt durch höhere Abschreibungen auf Sachanlagen (+ TEUR 52, aufgrund einer erforderlichen Sonderabschreibung von Planungskosten aus den Jahren 2002/2003) und Leerstandskosten (anteilige Nebenkosten) von TEUR 28 für die Immobilie Budengasse. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit TEUR 18 Verlust – vor Steuern – verschlechterte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 99, wesentlich geprägt durch Mietausfall, Leerstandskosten und einer Sonderabschreibung bei der Immobilie Budengasse sowie einem reduzierten Beteiligungsergebnis. Die sonstigen Betriebsaufwendungen einschließlich Personalkosten ermäßigten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 54. Durch einen Steuerrücktrag auf das Jahr 2004 und dem Gewinn-

vortrag aus dem Vorjahr ergibt sich ein Bilanzverlust für 2005 von TEUR 17.

Das Sachanlagevermögen hat sich auf TEUR 5.499 (i. Vj.: TEUR 5.190) nach AfA von TEUR 304, infolge von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Senats Hotel zur Substanzverbesserung erhöht, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich, nach planmäßiger Tilgung von TEUR 106, infolge der Modernisierungsarbeiten auf TEUR 4.622 (i. Vj.: TEUR 4.420) Die Modernisierungsmaßnahme Senats Hotel beanspruchte nach Abschluss im Februar 2006 Gesamtkosten von ca. TEUR 650, die mit nur TEUR 500 auf fünf Jahre Laufzeit finanziert werden.

Das Eigenkapital reduzierte sich auf TEUR 753 infolge des Verlustes.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

Für das Jahr 2006 rechnen wir mit einem verbesserten Jahresergebnis, dass insbesondere geprägt sein wird durch ein höheres Beteiligungsergebnis und einem verbesserten Vermietungsstand in der Immobilie Budengasse.

Die Immobilie Senats Hotel wird mit unseren umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren 2005 und 2006 und den Instandhaltungsmaßnahmen unseres Mieters, der Senats Hotel GmbH, im ersten Quartal 2006 in der Substanz wesentlich verbessert und sichert somit langfristig die Marktposition des Senats Hotels und damit Mietertrag und

Beteiligungsergebnis unserer Gesellschaft.

Das Interesse an unserer Büroimmobilie Budengasse hat sich seit Anfang 2006 erheblich verbessert, wenn im Jahre 2005 keine Nachfrage bestand, fanden Januar und Februar 2006 bereits mehrere Besichtigungen statt. Aktuell sind wir in aussichtsreichen Verhandlungen mit mehreren Mietinteressenten. Alternativ prüfen wir den Bedarf für Appartements im Hause Budengasse, die ohne großen Aufwand von unserem Beteiligungsunternehmen Senats Hotel GmbH bewirtschaftet werden könnten. Im Jahre 2005 wurde ein Mietvertrag mit 10-jähriger Mietzeit neu abgeschlossen, die leer stehende Hausmeisterwohnung vermietet und ein weiterer, bestehender Mietvertrag vorzeitig um 5 Jahre verlängert. Ein weiterer Mietvertrag wurde bereits 2004 um 5 Jahre verlängert. Wir sind zuversichtlich, dass der Vermietungsstand in der Budengasse 2006 deutlich verbessert werden kann; der Büromarkt zieht an und unser la-Standort mit kleineren Büroeinheiten ist stärker gefragt als im Vorjahr, so auch unsere Berater und Immobilienmakler.

Köln, den 20. März 2006



Hans Schuhmann
(Vorstand)

Bericht des Aufsichtsrats 2005

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2005 durch den Vorstand über die jeweilige Unternehmenssituation und Geschäftsentwicklung umfassend und zeitnah informiert.

Genehmigungspflichtige Geschäftsvorfälle wurden dem Aufsichtsrat rechtzeitig zur Entscheidung vorgelegt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Kölner Bürgergesellschaft AG für das Jahr 2005 wurden durch die Wirtschaftsprüfersozietät PKF HERFORT VAN KERKOM STREIT, Köln, geprüft. Die Wirtschaftsprüfer haben den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat die Berichte zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss. Der Jahresabschluss ist somit in der vorgelegten Form festgestellt.

Köln, den 29. März 2006

Der Aufsichtsrat

Axel Kraft
(Vorsitzender)

Immobilien der Kölner
Bürgergesellschaft AG:
das Senats Hotel
und angrenzend das
neu erworbene Objekt
Große Budengasse





Aktie der Kölner Bürgergesellschaft AG
von 1893

Konzept und Realisation:

MAC Studios GmbH, Düsseldorf

Bildnachweis:

Titelbild-Fotograf Günther Ventur, Köln Tourismus;

alle anderen Abb. Kölner Bürgergesellschaft Aktiengesellschaft, Köln und Senats Hotel GmbH

Kölner Bürgergesellschaft Aktiengesellschaft

Unter Goldschmied 9-17
50667 Köln

Tel. 02 21 2 57 43 04
Fax 02 21 2 58 53 59

www.koelner-buerger-ag.de
info@koelner-buerger-ag.de