



Kölner  
Bürgergesellschaft AG



# **Geänderter Geschäftsbericht 2008**

**Stand Juni 2009**



# **Geänderter Geschäftsbericht 2008**

## **Kölner Bürgergesellschaft**

### **Aktiengesellschaft, Köln**

**Stand Juni 2009**

Kölner Bürgergesellschaft Aktiengesellschaft  
Unter Goldschmied 9-17  
50667 Köln

Telefon 02 21 | 2 57 43 04  
Telefax 02 21 | 2 58 53 59

[www.koelner-buerger-ag.de](http://www.koelner-buerger-ag.de)  
[verwaltung@koelner-buerger-ag.de](mailto:verwaltung@koelner-buerger-ag.de)

HRB 1018 Köln  
UST-IdNr.: DE 122788439  
WKN: A0E 955

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Michael Pieper

Vorstand:  
Hans Schuhmann



# 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 Vorstands gemäß § 312 AktG	19
Bericht des Aufsichtsrats	20

# Allgemeines

# Vorbemerkung Kölner Bürgergesellschaft AG im 116. Geschäftsjahr

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im 116. Geschäftsjahr laden wir Sie zur 104. Hauptversammlung unserer Gesellschaft sehr herzlich ein.

Das Wirtschaftswachstum in Köln und Umland wird sich in den kommenden Monaten deutlich abschwächen. Jedes zweite Unternehmen rechnet mit einer schlechteren Geschäftsentwicklung. Das ergab die jüngste Konjunkturumfrage der IHK Köln unter ihren rund 140.000 Mitgliedsunternehmen.

Der weltweite Abschwung ist auch in der Region Köln angekommen; die viel zitierte Finanzkrise wächst sich zu einer Wirtschaftskrise aus und schlägt sich auch in der Geschäftslage der Unternehmen nieder.

Zwischen den beiden Konjunkturumfragen der IHK-Köln im Herbst 2008 und zu Jahresbeginn 2009 fiel der IHK-Konjunkturklimaindikator um über 23 auf 77,7 Punkte und damit auf den niedrigsten je in der Region Köln gemessenen Stand.

Langfristige Investitions- und Beschäftigungspläne gibt es derzeit kaum. In den aktuellen Erwartungen vieler Unternehmen spiegelt sich die Fülle schlechter Nachrichten wider, die derzeit die Medien beherrschen. Hier zeigt sich, dass Konjunktur zu einem guten Teil Psychologie ist. Jetzt kommt es vor allem darauf an, dass das Vertrauen in die Banken und letztlich in das Wirtschaftssystem wiederhergestellt wird, so der Konjunkturbericht der IHK Köln aus Februar 2009.

Es bleibt abzuwarten, ob die intensiven Bemühungen der Bundesregierung mit dem Konjunkturprogramm II zeitnah zu neuen Impulsen für den Wirtschaftskreislauf und damit wieder zu einer Vertrauensbasis für die Unternehmen führen.

Unsere Mieter, sei es das Senats Hotel als größter Mieter, seien es unsere anderen gewerblichen Mieter, werden von dieser Entwicklung nicht verschont bleiben. Gerade in dieser Konjunkturphase werden wir aber als Immobilienvermieter und Gesellschafterin eines Hotelbetriebes mit weiteren Investitionen herausgefordert, um die Wettbewerbsfähigkeit und die Nachhaltigkeit unserer Mieteinnahmen und Beteiligungserträge zu sichern; leider ist bei dieser Entwicklung wenig Spielraum für Gewinnausschüttungen, vielmehr benötigen wir neben der Aufstockung unseres Eigenkapitals weiteres Fremdkapital für die erforderlichen Investitionen.

**Der im Juni 2009 geänderte Geschäftsbericht wurde aufgrund einer Änderung des Lageberichtes nach Feststellung des Jahresabschlusses neu gefasst.**

Köln, im Juni 2009



Hans Schuhmann  
(Vorstand)

Beurkundung  
der Gründung  
der Kölner  
Bürgergesellschaft AG  
aus dem Jahre 1893



# Kölner Bürgergesellschaft Aktiengesellschaft

Stand: 31. Dezember 2008

## 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

Axel Kraft, Vorsitzender (bis 30.06.2008)  
Michael Pieper, Vorsitzender (ab 01.07.2008),  
Heinz-Werner Ludwig, stellvertretender Vorsitzender (bis 30.06.2008)  
Paul Köser, stellvertretender Vorsitzender (ab 01.07.2008),  
Helmut Zils, Köln (bis 30.06.2008)  
Alexander Köser

## SENATS HOTEL GMBH

Betreibergesellschaft des Hotels und der Gastronomie

### Stammkapital

51.129,19 €

### Gesellschafter

46 %	Kölner Bürgergesellschaft AG
24 %	Frau Renate Ludwig
15 %	Herr Horst-Lothar Weber
15 %	Alexander Köser

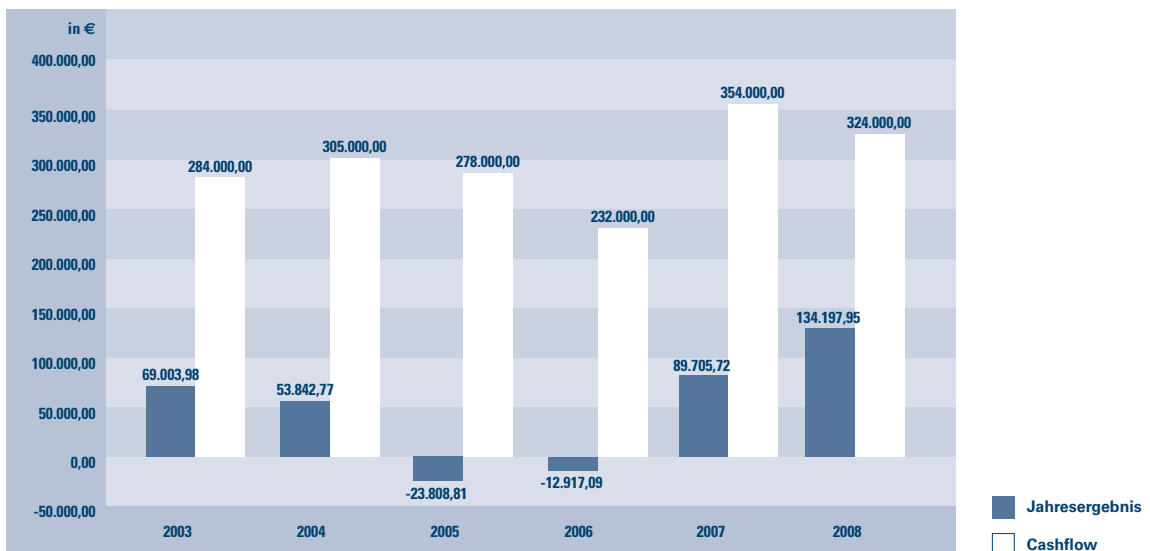
### Geschäftsführer

Herr Horst-Lothar Weber

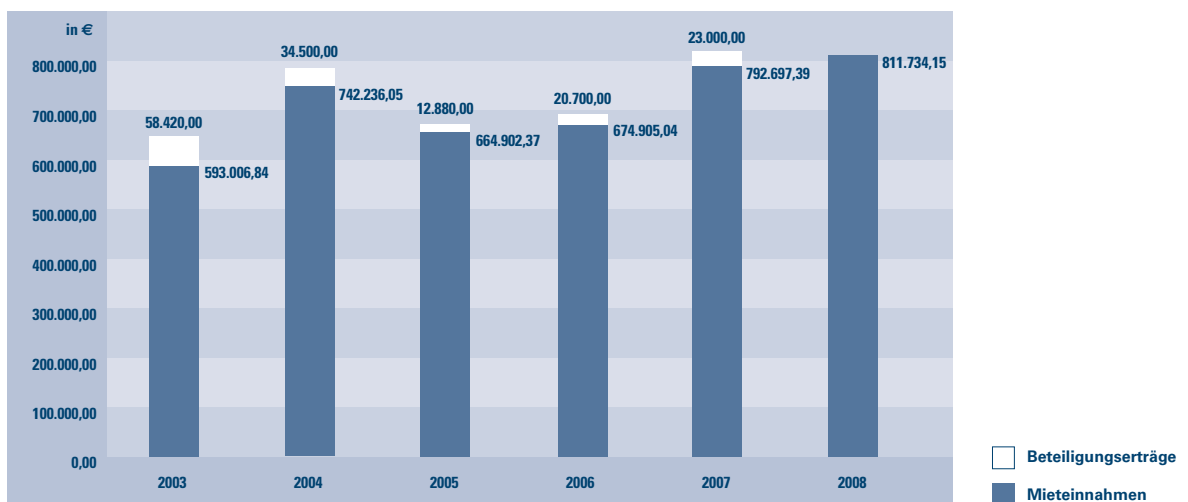
### Verwaltungsrat

Axel Kraft, Vorsitzender (bis 31.12.2008)  
Frau Renate Ludwig (stellvertretende Vorsitzende)  
Frau Edna Liebberger  
Herr Hans Schuhmann, Vorsitzender (ab 01.01.2009)  
Michael Pieper ab 01.01.2009

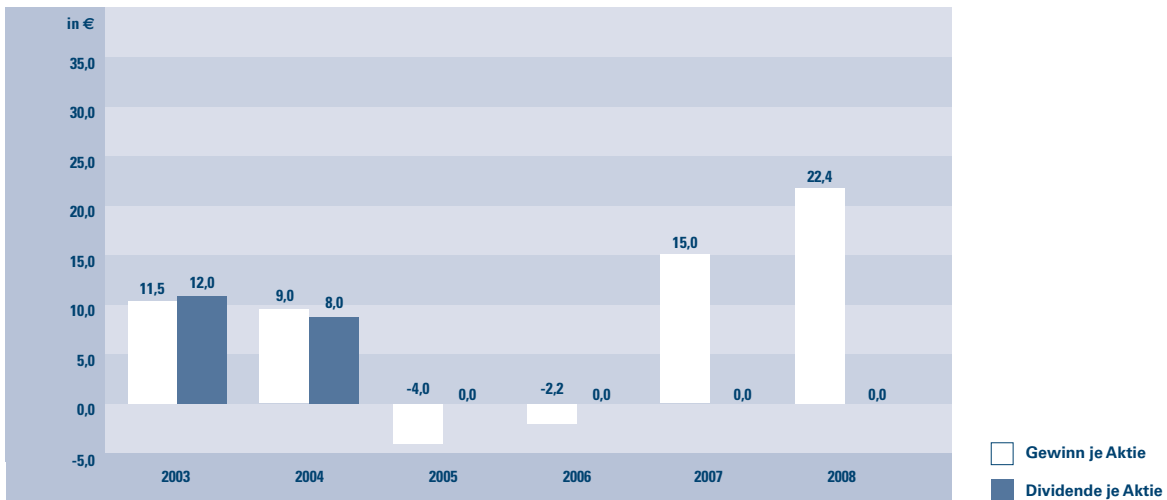
## Jahresergebnis/Cashflow



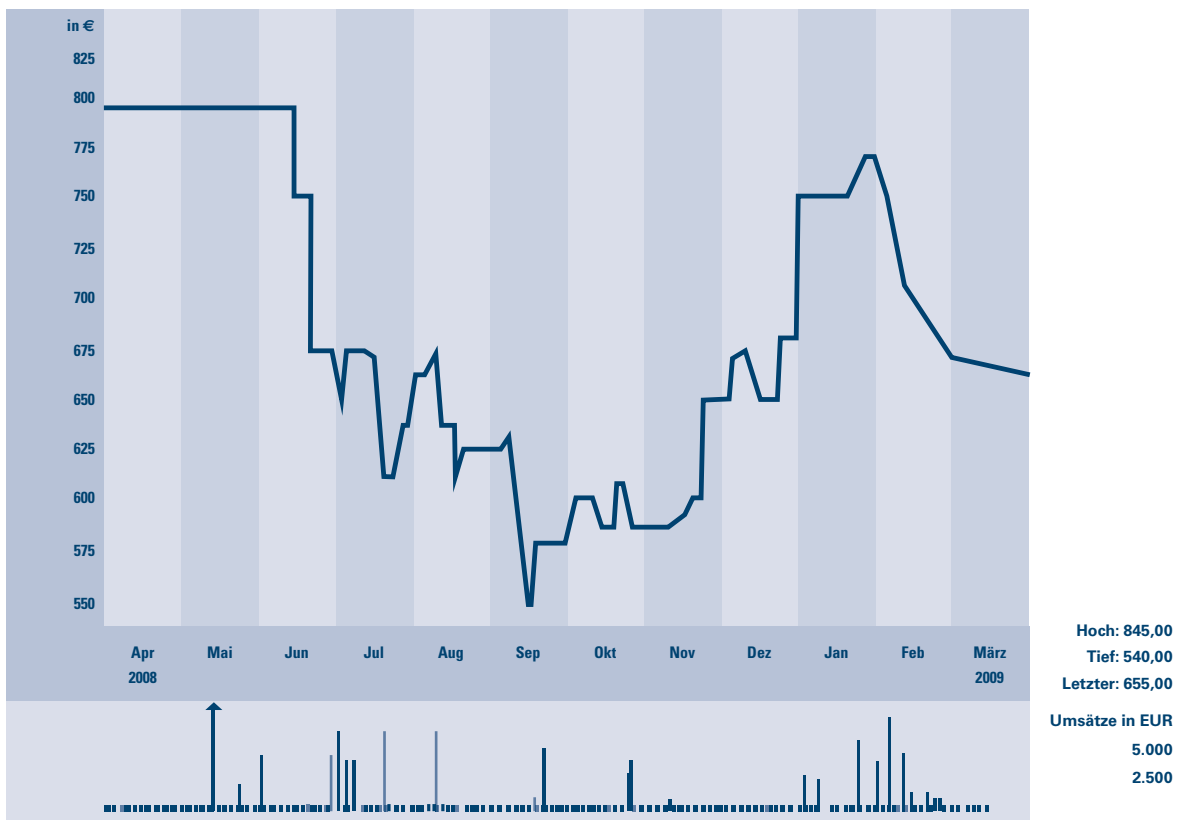
## Miet- und Beteiligungserträge



## Gewinn- und Dividendenentwicklung je Aktie



## Entwicklung des Aktienkurses von April 2008 bis 16. März 2009 (Börse Düsseldorf)



**Jahresabschluss 2008  
der Kölner Bürgergesellschaft  
Aktiengesellschaft**

## Bilanz zum 31. Dezember 2008

### Aktiva

	2008	2007
	Stand 31.12.2008 €	Stand 31.12.2007 €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.931.749,81	5.076.601,81
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.762,43	71.972,98
	<b>4.958.512,24</b>	<b>5.148.574,79</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	23.519,43	23.519,43
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1,00	1,00
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)		
2. Sonstige Vermögensgegenstände	80.095,48	68.309,07
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 5.960,00 (Vorjahr: EUR 5.960,00)		
	<b>80.096,48</b>	<b>68.310,07</b>
<b>II. Wertpapiere</b>		
Eigene Aktien	34.200,00	0,00
<b>III. Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>134.835,06</b>	<b>106.736,31</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>0,00</b>	<b>22,55</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.231.163,21</b>	<b>5.347.163,15</b>

### 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 AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008 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 des Vorstands 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 Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten

## Passiva

	2008	2007
	Stand 31.12.2008 €	Stand 31.12.2007 €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	310.000,00	310.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	205.232,56	205.232,56
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage	44.482,39	44.482,39
2. Rücklage für eigene Aktien	34.200,00	0,00
3. Andere Gewinnrücklagen	269.000,00	210.000,00
	347.682,39	254.482,39
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	100.932,26	59.934,31
	963.847,21	829.649,26
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	11.473,00	8.490,00
2. Sonstige Rückstellungen	54.512,00	94.567,00
	65.985,00	103.057,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.105.765,92	4.327.949,55
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 228.014,98 (Vorjahr: EUR 222.183,63)		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.135,05	2.850,74
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 8.135,05 (Vorjahr: EUR 2.850,47)		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	87.188,36	83.414,93
- davon aus Steuern: EUR 10.889,73 (Vorjahr: EUR 13.214,84)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 87.188,36 (Vorjahr: EUR 83.414,93)		
	4.201.089,33	4.414.215,22
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	241,67	241,67
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.231.163,21</b>	<b>5.347.163,15</b>

Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands 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 auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften (und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags/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.

Diese Bestätigung erteilen wir auf Grund unserer pflichtgemäßen, am 27. Februar 2009 abgeschlossenen Abschlussprüfung und unserer Nachtragsprüfung, die sich auf die Änderungen des Lageberichts in Bezug auf die Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres und die sonstigen Angaben bezog. Die Nachtragsprüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Köln, den 27. Februar 2009 / 16. Juni 2009

PKF HERFORD VAN KERKOM STREIT  
Offene Handelsgesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft  
R. van Kerkom W. Streit  
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

# Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

	2008 €	2007 €
1. Umsatzerlöse	811.734,15	792.697,39
2. Sonstige betriebliche Erträge	16.334,31	13.061,76
3. Rohergebnis	828.068,46	805.759,15
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-73.400,00	-51.900,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung – davon für Altersversorgung: EUR 2.400,00 (Vorjahr: EUR 2.561,34)	-4.953,03	-4.698,75
	-78.353,03	-56.598,75
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-190.062,55	-263.858,27
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-189.448,30	-182.787,16
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	23.000,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.766,69	1.566,48
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-197.413,55	-207.147,62
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	180.557,72	119.933,83
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-29.970,42	-13.838,76
12. Sonstige Steuern	-16.389,35	-16.389,35
13. Jahresüberschuss	134.197,95	89.705,72
14. Einstellungen in die Rücklage für eigene Aktien	-34.200,00	0,00
15. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-59.000,00	0,00
16. Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	59.934,31	-29.771,41
15. Bilanzgewinn	<b>100.932,26</b>	<b>59.934,31</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2008

## 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 2008 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 3 bis 25 Jahren abgeschrieben. Das Sachanlagevermögen wird ausschließlich nach der linearen Methode abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu einem Betrag von EUR 1.000 werden in Übereinstimmung mit den steuerrechtlichen Vorschriften über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben und danach 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 DM 100.000,00 (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 31.12.2008 Forderungen in Höhe von insgesamt EUR 10.141,05. Diese Forderungen sind bis auf einen Erinnerungswert von EUR 1,00 zu 100 % wertberichtigt worden, da der Mieter insolvent ist.

### Eigene Aktien

Am 8. Dezember 2008 wurden 57 eigene Aktien erworben. Der Bestand an eigenen Aktien entspricht einem anteiligen Grundkapital von EUR 2.945,00 (0,95 %). Der Erwerb erfolgte nach den Vorschriften des § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG zur Erhaltung der Aktionärsstruktur. Die Bewertung erfolgte zu den Anschaffungskosten.

### Eigenkapital

Das Grundkapital ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Es entfällt auf 6.000 Stammaktien (Stückaktien). Im Geschäftsjahr wurden gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 6. Juni 2008 EUR 59.000,00 aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Außerdem erfolgte eine Einstellung von EUR 34.200,00 aus dem Jahresüberschuss in die Rücklage für eigene Aktien.

### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Beträge für Aufsichtsratsanteile, ausstehende Rechnungen, 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.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen passiviert. Valutaverbindlichkeiten bestanden zum Abschlussstichtag nicht. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten und die bestellten Sicherheiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

### III. Sonstige Angaben

#### Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2008 wurden eine (im Vorjahr: eine) Büroteilzeitkraft, ein (im Vorjahr: ein) Hausmeister und eine (im Vorjahr: eine) Reinigungskraft beschäftigt.

#### Organe

##### Vorstand

Hans Schuhmann  
Bankkaufmann, Leverkusen

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

##### Aufsichtsrat

Axel Kraft  
Sparkassendirektor a. D.  
Vorsitzender (bis 30.06.2008)

Michael Pieper  
Staatssekretär a.D.  
Vorsitzender (ab 01.07.2008),  
ordentliches Mitglied  
(bis 30.06.2008)

Heinz-Werner Ludwig  
Rechtsanwalt, Köln  
stellvertretender Vorsitzender  
(bis 30.06.2008)

Paul Köser  
Immobilienkaufmann, Köln  
stellvertretender Vorsitzender  
(ab 01.07.2008)  
ordentliches Mitglied  
(bis 30.06.2008)

Helmut Zils  
Bankdirektor, Köln  
(bis 30.06.2008)

Alexander Köser  
Dipl. Kaufmann, Frankfurt a. M.  
ordentliches Mitglied

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2008 werden satzungsgemäß von der Hauptversammlung bestimmt. Ausgehend von einer angenommenen Grundvergütung je Aufsichtsratsmitglied von EUR 2.000,00 wurden insgesamt EUR 11.000,00 zurückgestellt.

Köln, den 16. Januar 2009



Hans Schuhmann  
(Vorstand)



Das Foyer  
des Senats Hotels

# Entwicklung des Anlagevermögens

im Geschäftsjahr 2008

Anschaffungs-/Herstellungskosten					
	Wert 01.01.2008 €	Zugang €	Umbuchung €	Abgang €	Wert 31.12.2008 €
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.010.913,95	0,00	0,00	0,00	6.010.913,95
Technische Anlagen und Maschinen	46.954,55	0,00	0,00	0,00	46.954,55
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.889.431,04	0,00	0,00	0,00	2.889.431,04
	<b>8.947.299,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.947.299,54</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	23.519,43	0,00	0,00	0,00	23.519,43
	<b>8.970.818,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.970.818,97</b>
Abschreibungen					
	Wert 01.01.2008 €	Zugang €		Abgang €	Wert 31.12.2008 €
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	934.312,14	144.852,00		0,00	1.079.164,14
Technische Anlagen und Maschinen	46.954,55	0,00		0,00	46.954,55
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.817.458,06	45.210,55		0,00	2.862.668,61
	<b>3.798.724,75</b>	<b>190.062,55</b>		<b>0,00</b>	<b>3.988.787,30</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	0,00	0,00		0,00	0,00
	<b>3.798.724,75</b>	<b>190.062,55</b>		<b>0,00</b>	<b>3.988.787,30</b>
Buchwerte					
	Wert 31.12.2008 €				Wert 31.12.2007 €
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.931.749,81				5.076.601,81
Technische Anlagen und Maschinen	0,00				0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.762,43				71.972,98
	<b>4.958.512,24</b>				<b>5.148.574,79</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	23.519,43				23.519,43
	<b>4.982.031,67</b>				<b>5.172.094,22</b>



# Lagebericht 2008

## der Kölner Bürgergesellschaft AG

### I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die Kölner Bürgergesellschaft AG erzielte im Jahr 2008 Mieteinnahmen von insgesamt TEUR 811 (Vorjahr 792), davon entfallen TEUR 510 Festmiete auf die Immobilie Senats Hotel und TEUR 301 im Wesentlichen auf die Immobilie Budengasse.

Der Mietvertrag mit der Senats Hotel GmbH, an der die Kölner Bürgergesellschaft mit 46% beteiligt ist, läuft noch bis 31.12.2013 mit 5-jähriger Option. Die Mietverträge für die Budengasse sind in der Regel auf 10 Jahre abgeschlossen; das Objekt ist komplett vermietet; ein Mietvertrag mit insgesamt TEUR 120 Miete p.a. wurde allerdings zum 31.7.2009 gekündigt.

### II. Darstellung der Lage

Im Jahr 2008 erhielt die Kölner Bürgergesellschaft AG keine Ausschüttung aus der Beteiligung an der Senats Hotel GmbH (Vorjahr TEUR 23) für das Jahr 2007; aus dem Jahresüberschuss 2007 der Senats Hotel GmbH von TEUR 43 – Anteil der Kölner Bürgergesellschaft AG TEUR 19,9 – wurden TEUR 40 in die Gewinnrücklage für anstehende Investitionen und Renovierungen eingestellt. Im Jahr 2008 – nach Investitionen und Renovierungen von 22 Hotelzimmern – wird die Senats Hotel GmbH unter Berücksichtigung der Entnahme des im Vorjahr eingestellten Gewinnrücklagenbetrages ein nahezu ausgeglichenes Ergebnis erzielen. Für 2009 steht bei der Senats Hotel GmbH die Renovierung der restlichen 37 Zimmer an.

Die Kostenseite der Kölner Bürgergesellschaft AG im Jahr 2008 ist geprägt durch weitere Instandhaltungs- und Leerstandskosten (bis 23.6.2008) sowie Maklergebühren – insgesamt TEUR 67 – für das Objekt Budengasse; die Instandhaltungskosten für das Objekt Senats Hotel betragen TEUR 18; die Abschreibung hat sich auf TEUR 190 (Vorjahr TEUR 264) reduziert.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entspricht mit TEUR 180,5 (Vorjahr TEUR 119,9) der Zielsetzung unserer Gesellschaft, die Mieteinnahmen zu steigern; die reduzierte Abschreibung hat zudem auch zur Ergebnisverbesserung beigetragen. Nach Einstellung in die Rücklage für den Erwerb von eigenen Aktien (bisher 57 St.) von TEUR 34,2 beträgt der Bilanzgewinn zum 31.12.2008 TEUR 100,9.

Das Sachanlagevermögen hat sich infolge der Abschreibung auf TEUR 4.958 (Vorjahr TEUR 5.149) reduziert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich auf TEUR 4.105 (Vorjahr 4.328) reduziert. Das Eigenkapital erhöhte sich auf TEUR 964 (Vorjahr 829).

### III. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahrs

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung vorschlagen, die Immobilien Budengasse 10 (Geschäftshaus) und Unter Goldschmied 9 - 17 (Senats Hotel) sowie die Beteiligung von 46 % an der Senats Hotel Gesellschaft mit beschränkter Haftung (AG Köln, HR B 1796) zu verkaufen. Die zu veräußernden Immobilien haben einen durch öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zum Wertermittlungsstichtag 18. Dezember 2008 festgestellten Verkehrswert von insgesamt EUR 7.500.000,00. Der Wert der Beteiligung an der Senats Hotel GmbH beläuft sich nach einem aktuellen Bewertungsgutachten eines Wirtschaftsprüfers auf EUR 170.200,00.

Ein Kaufangebot liegt von der NBG Niederrheinische Baugesellschaft mbH & Co. KG, Krefeld, einer Gesellschaft, die von einem Mehrheitsaktionär der Kölner Bürgergesellschaft AG, Herrn Paul Köser, beherrscht wird, vor. Das Angebot umfasst EUR 8.300.000,00 für die Immobilien und EUR 171.000,00 für die Beteiligung.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahrs haben sich nicht ereignet.

### IV. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft und Risiken der künftigen Entwicklung

Zu Jahresbeginn 2009 rechneten wir aufgrund der von uns zum 31.7.2009 erklärten Kündigung eines Mieters im Objekt Budengasse mit Mietausfällen und erheblichen Renovierungskosten für das Objekt wegen der Neu- oder Weitervermietung. Zwischenzeitlich zeichnet sich eine kurzfristige Weitervermietung bis zum endgültigen Auszug in 2011 ab.

Zudem wird sich der Ausfall des Beteiligungsergebnisses der Senats Hotel GmbH im Jahr 2009 für das Jahr 2008 auswirken.

Gegebenenfalls stehen weitere Kapitalmaßnahmen für die Senats Hotel GmbH als Beteiligungsunternehmen der Kölner Bürgergesellschaft AG an, wenn die weiteren, dringend erforderlichen Investitionen und Renovierungen der restlichen 37 Hotelzimmer nicht nur durch weitere Entnahmen aus der Gewinnrücklage und dem operativen Ergebnis gedeckt werden können. Die Senats Hotel GmbH muss zur weiteren Sicherung des Standortes nach Investitionen von insgesamt TEUR 500 in den letzten Jahren, einschließlich der anstehenden Renovierungen und

Investitionen im Jahr 2009, auch in Zukunft weitere Investitionen vornehmen. Dies wird auch von der Kölner Bürgergesellschaft AG als Vermieterin ein noch größeres Engagement fordern. Im Hinblick auf dieses Engagement kann die Kölner Bürgergesellschaft AG auch für 2008 keine Ausschüttungen vornehmen, sondern stellt den Bilanzgewinn in die Gewinnrücklage ein.

Diese erheblichen Investitionen in die Immobilien der Kölner Bürgergesellschaft AG, dem wesentlichen Vermögen der Gesellschaft, die unumgänglich sind, wenn die Nachhaltigkeit der Erträge aus den Immobilien gesichert sein und dem Wettbewerb der Kölner Hotels Rechnung getragen werden soll, werfen die Frage auf, ob nicht über Alternativen nachgedacht werden muss. Die erfolgreiche Entwicklung dieser Immobilien verlangt den Aktionären einen erheblichen Kapitalaufwand und einen mittel- bis langfristigen Verzicht auf Ausschüttungen ab.

Eine Gefährdung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens sehen wir vorbehaltlich der sonstigen Ausführungen dennoch nicht.

### V. Sonstige Angaben

Mit Schreiben vom 3.6.2009 hat Herr Paul Köser, Krefeld, der Gesellschaft gegenüber gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihm mehr als der vierte Teil der Aktien und gemäß § 20 Abs. 4 AktG eine Mehrheitsbeteiligung an unserer Gesellschaft gehört. Diese Mitteilung ist am 15.6.2009 im E-Bundesanzeiger veröffentlicht worden.

Wir erklären, dass die Kölner Bürgergesellschaft AG im Geschäftsjahr 2008 keine Rechtsgeschäfte mit dem im Sinne des § 17 AktG beherrschenden Mehrheitsgesellschafter Herr Paul Köser bzw. mit einer Herrn Köser nahestehenden Person oder einem ihm nahestehenden Unternehmen abgeschlossen hat und dieser auch keinen Einfluss auf die Gesellschaft ausgeübt hat, ein bestimmtes Rechtsgeschäft abzuschließen bzw. abzulehnen. In Bezug auf Rechtsgeschäfte zwischen Herrn Köser und der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2009 verweisen wir auf den Punkt „Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahrs“.

Köln, 15. Juni 2009



Hans Schuhmann  
(Vorstand)

# Bericht des Vorstands gemäß § 312 AktG über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2008

## **I. Gesetzliche Grundlage der Berichtspflicht**

Herr Paul Köser ist Mehrheitsgesellschafter der Kölner Bürgergesellschaft AG.

Zwischen Herrn Paul Köser und der Kölner Bürgergesellschaft AG besteht weder ein Beherrschungs- noch ein Gewinnabführungsvertrag im Sinne von § 291 AktG. Somit haben wir als Vorstand der Kölner Bürgergesellschaft AG gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen Bericht über die Beziehungen der Kölner Bürgergesellschaft AG zu verbundenen Unternehmen aufzustellen. In diesem Bericht sind alle Rechtsgeschäfte aufzuführen, die der Mehrheitsgesellschafter Herr Paul Köser im Geschäftsjahr 2008 (01. Januar bis 31. Dezember 2008), in dem er Mehrheitsgesellschafter ist, mit dem beherrschten Unternehmen, der Kölner Bürgergesellschaft AG,

hat und alle Maßnahmen, welche die Kölner Bürgergesellschaft AG auf Veranlassung oder im Interesse dieser Person in dieser Zeit getroffen oder unterlassen hat.

## **II. Herrschendes Unternehmen bzw. herrschende Person**

Mehrheitsgesellschafter der Kölner Bürgergesellschaft AG ist Herr Paul Köser.

## **III. Maßnahmen im Sinne von § 312 Abs. 1 AktG**

Mit Herrn Paul Köser bzw. einer ihm nahestehenden Person oder einem ihm nahestehenden Unternehmen sind im Geschäftsjahr 2008 keine Rechtsgeschäfte abgeschlossen worden. Es bestehen somit keine Forderungen oder Verbindlichkeiten gegenüber Herrn Paul Köser oder einer ihm nahestehenden

Person bzw. einem ihm nahestehenden Unternehmen. Ferner hat Herr Paul Köser, weder selbst noch durch eine ihm nahestehende Person oder ein ihm nahestehendes Unternehmen Einfluss auf die Kölner Bürgergesellschaft AG ausgeübt, ein bestimmtes Rechtsgeschäft abzuschließen bzw. abzulehnen.

Köln, 15. Juni 2009

Hans Schuhmann  
(Vorstand)

## Bestätigungsvermerk zum Abhängigkeitsbericht

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung sind gegen den Abhängigkeitsbericht des Vorstandes der Kölner Bürgergesellschaft AG, Köln, für die Zeit des Geschäftsjahres 2008 keine Einwendungen zu erheben. Wir erteilen gemäß § 313 Abs. 3 AktG zu dem Bericht des Vorstandes der Kölner Bürgergesellschaft AG, Köln, gemäß § 312 AktG über die Beziehungen

zu verbundenen Unternehmen für den Zeitraum vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:  
Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind.

Köln, den 16. Juni 2009

PKF HERFORT VAN KERKOM  
STREIT  
Offene Handelsgesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

R. van Kerkom  
(Wirtschaftsprüfer)

W. Streit  
(Wirtschaftsprüfer)

## Bericht des Aufsichtsrats der Kölner Bürgergesellschaft AG

Der Aufsichtsrat der Kölner Bürgergesellschaft AG hat im Geschäftsjahr vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2008 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand wurde beraten und seine Geschäftsführung der Gesellschaft überwacht auf der Basis seiner umfassenden und zeitnahen Informationen über die jeweilige Geschäftssituation und Unternehmensentwicklung. Genehmigungspflichtige Geschäftsvorgänge wurden dem Aufsichtsrat rechtzeitig zur Entscheidung vorgelegt.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr am 27.02., am 04.06., am 11.07., am 03.11. und am 27.11. getagt. Die Sitzungen am 11.07., 03.11. und am 27.11.2008 fanden gem. § 9 Ziff. 4 der Satzung im schriftlichen Verfahren statt. Im Berichtsjahr schieden die Aufsichtsratsmitglieder Herr Axel Kraft, Herr Werner Ludwig sowie Herr Helmut Zils zum 30.06. aus. Eine Neubesetzung fand nicht statt, da mit Beschluss der Hauptversammlung vom 04.06.2008 § 8 Ziff.1 der Satzung geändert wurde und danach der Aufsichtsrat aus 3 Mitgliedern besteht. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates im Anschluss an die Hauptversammlung am 04.06.2008 wurden Herr Michael Pieper als Vorsitzender und Herr Paul Köser als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender gewählt. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2008 keine Ausschüsse gebildet. Die Aufsichtsratssitzungen wurden

in kontinuierlichem Dialog mit dem stets gesprächsbereiten Vorstand vor allem in finanzieller und wettbewerblicher Hinsicht unter besonderer Berücksichtigung des schwierig einzuschätzenden finanzwirtschaftlichen Umfelds vorbereitet. Die sich abzeichnende nachlassende Konkurrenzfähigkeit der Gesamtimmobilie und der sich daraus ergebene Investitionsbedarf und dessen Finanzierung waren intensive Diskussionspunkte zwischen Vorstand und Aufsichtsrat auch zur Vorbereitung der Hauptversammlung des Jahres 2009.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Kölner Bürgergesellschaft AG für das Jahr 2008 wurden durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft **PKF HERFORT VAN KERKOM STREIT** offene Handelsgesellschaft, Köln, geprüft.

Die Wirtschaftsprüfer haben den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat die Berichte des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2008 einschließlich des Lageberichts, den Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen, den Jahresabschluss sowie den Bericht des Abschlussprüfers zur Kenntnis genommen.

Den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag zur Gewinnverwendung hat der Aufsichtsrat unter Kenntnis und Beachtung des Berichts des Abschlussprüfers in seiner Sitzung vom 22.06.2009 in Anwesenheit des Abschlussprüfers geprüft. Es bestanden keine Einwendungen.

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

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, Herrn Hans Schuhmann, der sich mit außerordentlichem Engagement in einem sich ständig dramatisch veränderndem Umfeld für das Wohl der Gesellschaft eingebracht hat.

Köln, den 23. Juni 2009

Der Aufsichtsrat

Michael Pieper  
(Vorsitzender)

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

