



Kölner  
Bürgergesellschaft AG



# Geschäftsbericht 2007



**Geschäftsbericht 2007**

**Kölner Bürgergesellschaft**

**Aktiengesellschaft, Köln**

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:  
Axel Kraft  
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 Aufsichtsrats	19

# Allgemeines

# Vorbemerkung Kölner Bürgergesellschaft AG im 115. Geschäftsjahr

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im 115. Geschäftsjahr laden wir Sie zur 103. Hauptversammlung unserer Gesellschaft sehr herzlich ein.

In einem anhaltenden Aufschwung der Weltwirtschaft ist die deutsche Wirtschaft 2007 weiter gewachsen. Die nordrhein-westfälische Wirtschaft hat 2007 ebenfalls kräftig zugelegt; das Wachstum wurde, wie auf Bundesebene, vom Export und der Ausrüstungsgüterproduktion getragen.

Diese erfreuliche Konjunktur-entwicklung des vergangenen Jahres setzte sich in der Region der IHK Köln – so der IHK-Konjunkturbericht Jahresbeginn 2008 – trotz der zunehmend durch Unsicherheit geprägten Diskussion unvermindert fort. Die konjunkturellen Perspektiven für das laufende Jahr werden aber eher verhalten angesehen. Potenziale bestehen weniger in den USA, eher im Euro-Raum und in den Wachstumsmärkten Asiens und in den Erdöl exportierenden Ländern. Der Ausgangspunkt der zunehmenden Unsicherheit bildet die Krise an den US-Immobilienmärkten und den davon ausgehenden Turbulenzen auf den Finanzmärkten. Die mangelnde Transparenz des internationalen Finanzsektors schürt die anhaltende Sorge. Die Gefahr einer Rezession in den USA ist weiterhin realistisch und wirkt sich belastend auf die nachlassende Wachstumsdynamik aus.

Ein überbordender Pessimismus ist nach dem IHK-Bericht jedoch nicht angebracht. Die Risiken dürfen nicht den Blick auf die Stärken der aktuellen Wirtschaftsentwicklung in Deutschland verstellen.

Für den Kölner Büromarkt waren 2006 und 2007 ausgesprochen gute Jahre; wir konnten mit unserem Bürostandort: Unter Goldschmied/Budengasse an dieser positiven Entwicklung in der Wirtschaftsregion Köln partizipieren. Nach einem

schwachen Vermietungsjahr 2005 konnten wir in 2006 und 2007/2008 mehr als 1.500 qm Gewerbefläche langfristig neu vermieten bzw. verlängern und haben damit keine Leerstände mehr.

Das Hotel- und Gastgewerbe ist trotz der Unsicherheit am Weltmarkt mit Optimismus – laut Allgemeine Hotel- und Gastronomie-Zeitung – in das Jahr 2008 gestartet. Alle Betriebe wollen zur Marktstärkung in 2008 investieren. Dies wird auch im Senats Hotel erforderlich werden; Senats Hotel und Kölner Bürgergesellschaft AG müssen gemeinsam zur Sicherung der Nachhaltigkeit der Rendite in 2008 und in den nächsten Jahren in die Modernisierung unserer 59 Zimmer, Hotelhalle etc. investieren.

Köln, im März 2008



Hans Schuhmann  
(Vorstand)

Beurkundung  
der Gründung  
der Kölner  
Bürgergesellschaft AG  
aus dem Jahre 1893



# Kölner Bürgergesellschaft Aktiengesellschaft

Stand: 31. Dezember 2007

## 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)  
Heinz-Werner Ludwig (stellv. Vorsitzender)  
Paul Köser  
Helmut Zils  
Ulrich Voigt (bis 30.9.2007)  
Charles Roulet (bis 30.9.2007)  
Michael Pieper (ab 27.12.2007)  
Alexander Köser (ab 27.12.2007)

## 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 %	Alexander Köser

### Geschäftsführer

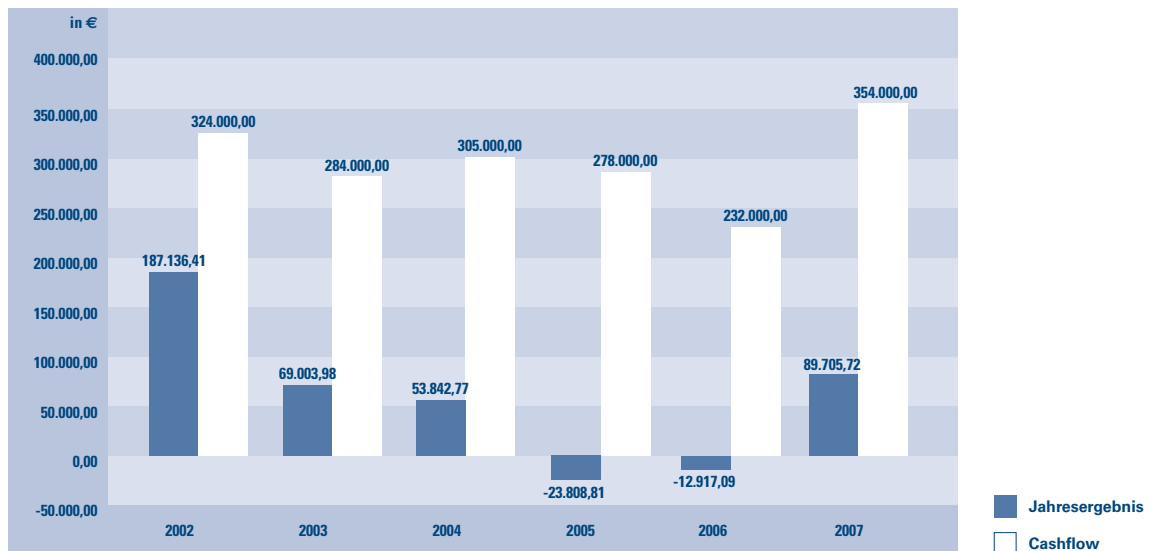
Herr Horst-Lothar Weber

### Verwaltungsrat

Axel Kraft (Vorsitzender)  
Frau Renate Ludwig (stellv. Vorsitzende)  
Herr Hans Schuhmann  
Frau Edna Liebberger



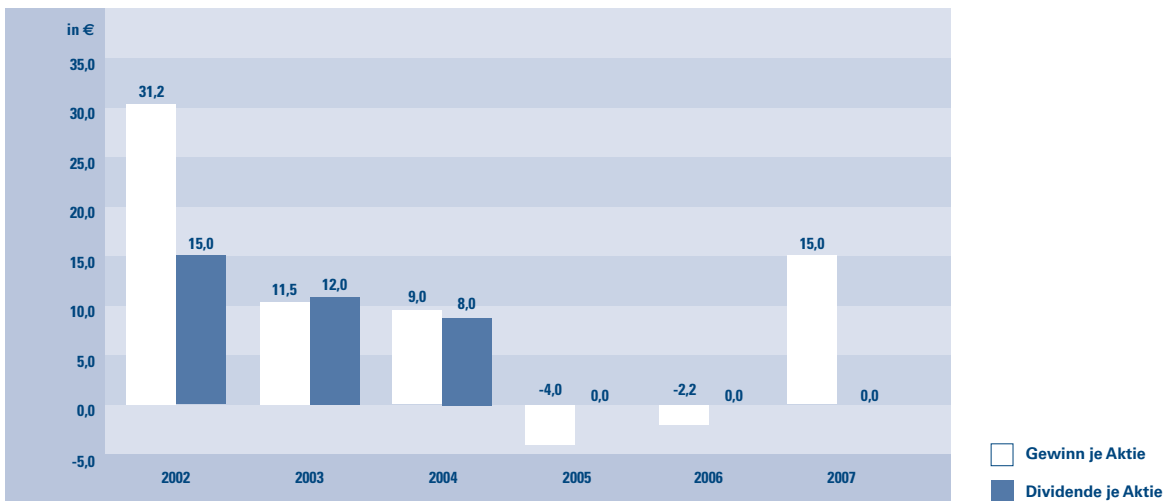
## Jahresergebnis/Cashflow



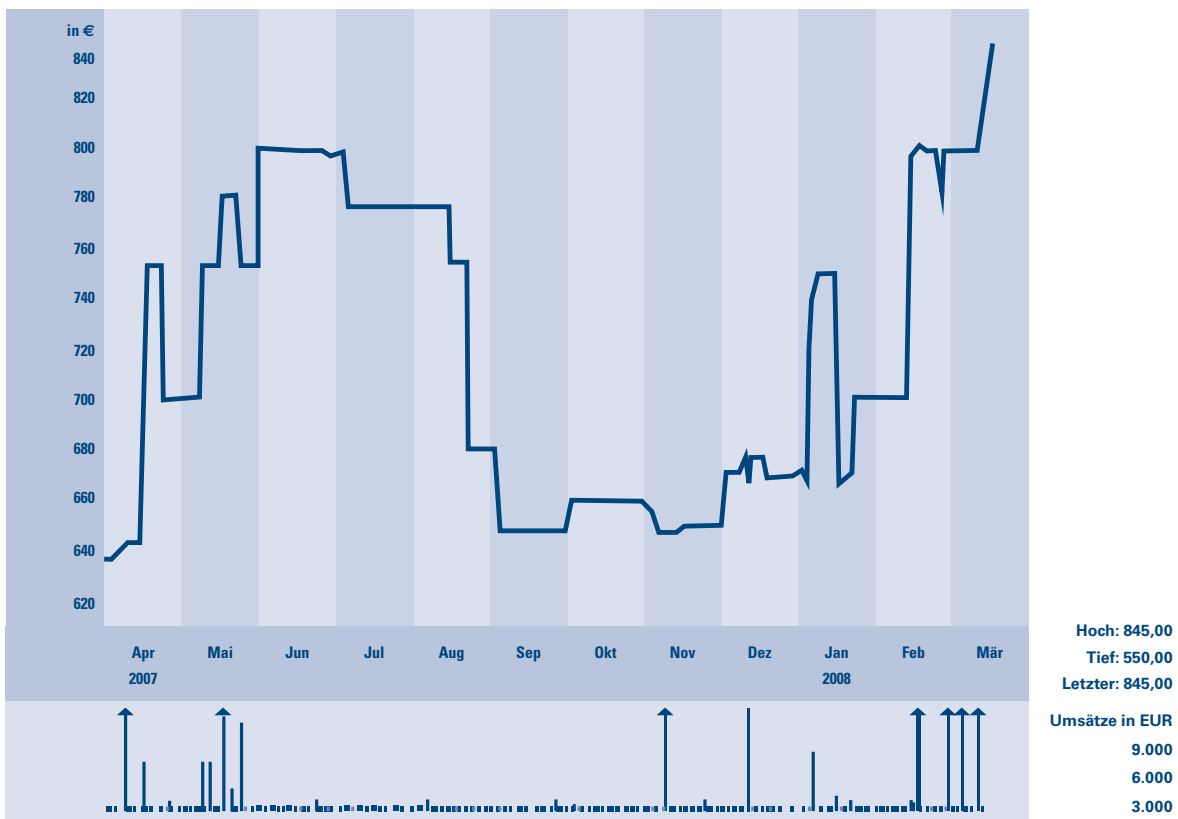
## Miet- und Beteiligungserträge



## Gewinn- und Dividendenentwicklung je Aktie



## Entwicklung des Aktienkurses von April 2007 bis März 2008 (Börse Düsseldorf)



**Jahresabschluss 2007  
der Kölner Bürgergesellschaft  
Aktiengesellschaft**

# Bilanz zum 31. Dezember 2007

## Aktiva

	2007	2006
	Stand 31.12.2007 €	Stand 31.12.2006 €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	5.076.601,81	5.200.215,81
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	71.972,98	187.979,59
	<b>5.148.574,79</b>	<b>5.388.195,40</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	68.309,07	49.699,61
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 5.960,00 (Vorjahr: EUR 5.960,00)		
	<b>68.310,07</b>	<b>49.700,61</b>
<b>II. Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>106.736,31</b>	<b>401,02</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>22,55</b>	<b>5.049,22</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.347.163,15</b>	<b>5.466.865,68</b>

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 (Bilanzsumme EUR 5.347.163,15; Jahresüberschuss EUR 89.705,72) und zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007 der Kölner Bürgergesellschaft Aktiengesellschaft, Köln:

„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 2007 bis 31. Dezember 2007 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

## Passiva

	2007	2006
	Stand 31.12.2007 €	Stand 31.12.2006 €
<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. Andere Gewinnrücklagen	210.000,00	210.000,00
	254.482,39	254.482,39
<b>IV. Bilanzverlust/Bilanzgewinn</b>	59.934,31	-29.771,41
	829.649,26	739.943,54
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	8.490,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	94.567,00	34.225,00
	103.057,00	34.225,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.327.949,55	4.616.997,06
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 222.183,63 (Vorjahr: EUR 288.563,92)		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.850,74	9.081,63
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.850,47 (Vorjahr: EUR 9.081,63)		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	83.414,93	62.878,18
- davon aus Steuern: EUR 13.214,84 (Vorjahr: EUR 2.910,23)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 83.414,93 (Vorjahr: EUR 62.878,18)		
	4.414.215,22	4.688.956,87
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	241,67	3.740,27
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.347.163,15</b>	<b>5.466.865,68</b>

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 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.“

Köln, den 26. Februar 2008

PKF HERFORT 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 2007

	2007 €	2006 €
1. Umsatzerlöse	792.697,39	674.905,04
2. Sonstige betriebliche Erträge	13.061,76	25.142,31
3. Rohergebnis	805.759,15	700.047,35
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-51.900,00	-45.970,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung – davon für Altersversorgung: EUR 2.561,34 (Vorjahr: EUR 1.115,46)	-4.698,75	-4.075,68
	-56.598,75	-50.045,68
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-263.858,27	-265.894,71
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-182.787,16	-191.307,63
7. Erträge aus Beteiligungen	23.000,00	20.700,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.566,48	300,69
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-207.147,62	-215.994,50
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	119.933,83	-2.194,48
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-13.838,76	5.666,74
12. Sonstige Steuern	-16.389,35	-16.389,35
13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	89.705,72	-12.917,09
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-29.771,41	-16.854,32
15. Bilanzgewinn/-verlust	<b>59.934,31</b>	<b>-29.771,41</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2007

## 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 2007 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 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 31.12.2007 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.

### Eigenkapital

Das Grundkapital ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Beträge für Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen, die in den ersten drei Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden, Aufsichtsratsstantiemen, Vorstandstantieme, 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.

### 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.



## III. Sonstige Angaben

### Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2007 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

Heinz-Werner Ludwig  
Rechtsanwalt, Köln  
stellvertretender Vorsitzender

Paul Köser  
Immobilienkaufmann, Köln

Helmut Zils  
Bankdirektor, Köln

Ulrich Voigt, Sparkassendirektor,  
Aufsichtsratsmitglied bis  
30.09.2007

Charles Roulet  
Hotelier, Köln/Zürich  
Aufsichtsratsmitglied bis  
30.09.2007

per Beschluss des Amts-  
gerichtes Köln ab 27.12.2007  
die Herren

Michael Pieper  
Staatssekretär a. D., Wesseling

und

Alexander Köser  
Dipl.-Kfm., Frankfurt a. M.

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2007 werden satzungsgemäß von der Hauptversammlung bestimmt. Ausgehend von einer angenommenen Grundvergütung je Aufsichtsratsmitglied von EUR 2.000,00 wurden insgesamt EUR 13.000,00 zurückgestellt.

Köln, den 18. Januar 2008



Hans Schuhmann  
(Vorstand)



Das Foyer  
des Senats Hotels

# Entwicklung des Anlagevermögens

in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

Anschaffungs-/Herstellungskosten					
	Wert 01.01.2007 €	Zugang €	Umbuchung €	Abgang €	Wert 31.12.2007 €
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	5.989.675,55	21.238,40	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	2.886.431,78	2.999,26	0,00	0,00	2.889.431,04
	8.923.061,88	24.237,66	0,00	0,00	8.947.299,54
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	23.519,43	0,00	0,00	0,00	23.519,43
	<b>8.946.581,31</b>	<b>24.237,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.970.818,97</b>
Abschreibungen					
	Wert 01.01.2007 €	Zugang €		Abgang €	Wert 31.12.2007 €
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	789.459,74	144.852,40		0,00	934.312,14
Technische Anlagen und Maschinen	46.954,55	0,00		0,00	46.954,55
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.698.452,19	119.005,87		0,00	2.817.458,06
	3.534.866,48	263.858,27		0,00	3.798.724,75
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	0,00	0,00		0,00	0,00
	<b>3.534.866,48</b>	<b>263.858,27</b>		<b>0,00</b>	<b>3.798.724,75</b>
Buchwerte					
	Wert 31.12.2007 €				Wert 31.12.2006 €
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	5.076.601,81				5.200.215,81
Technische Anlagen und Maschinen	0,00				0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	71.972,98				187.979,59
	5.148.574,79				5.388.195,40
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	23.519,43				23.519,43
	<b>5.172.094,22</b>				<b>5.411.714,83</b>

# Verbindlichkeitspiegel

zum 31. Dezember 2007

	Gesamtbetrag	Erwartete Restlaufzeiten			Gegebene Sicherheiten	
	€	bis 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (im Vorjahr)	4.327.949,55 (4.616.997,06)	222.183,63 (288.563,92)	749.908,36 (824.853,06)	3.355.857,56 (3.503.580,08)	4.942.668,64	Grundsschulden
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	2.850,74 (9.081,63)	2.850,74 (9.081,63)				
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	83.414,93 (62.878,18)	83.414,93 (62.878,18)				
<b>(im Vorjahr)</b>	<b>4.414.215,22</b> <b>(4.688.956,87)</b>	<b>308.449,30</b> <b>(360.523,73)</b>	<b>749.908,36</b> <b>(824.853,06)</b>	<b>3.355.857,56</b> <b>(3.503.580,08)</b>	<b>4.942.668,64</b>	

Aktie aus dem Jahr 1959



## Lagebericht 2007 der Kölner Bürgergesellschaft AG

Die Kölner Bürgergesellschaft AG erzielte im Jahr 2007 Miet-einnahmen von insgesamt TEUR 792 (Vorjahr 675), davon entfallen TEUR 510 Festmiete auf die Immobilie Senats Hotel (Vorjahr TEUR 480,0). Mit TEUR 281 liegen die Mieteinnahmen des Objektes Budengasse aufgrund des guten Vermietungsstandes Ende 2006 mit mehr als TEUR 100 über den Mieteinnahmen des Vorjahres. Nach einem schwachen Vermietungsjahr 2005 konnten bis Ende 2006 mehr als 1200 qm langfristig neu vermietet bzw. verlängert werden; aktuell stehen von ca. 3000 qm vermietbarer Gesamtfläche nur noch ca. 320 qm leer, hierzu gibt es aktuell aussichtsreiche Miet-verhandlungen.

Das Beteiligungsergebnis aus dem Geschäftsjahr 2006 des Senats Hotel verbesserte sich auf TEUR 23 (Vorjahr 20,7) aufgrund einer rentableren Hotelbelegung. In 2008 und Folgejahre ist aufgrund eines dringenden notwendigen Modernisierungsprogrammes im Bereich der Hotelzimmer in 2007–2009 mit so gut wie keinem Beteiligungsergebnis von der Senats Hotel GmbH zu rechnen.

Die Kostenseite in 2007 ist geprägt durch eine Rückstellung für Instandhaltungskosten von TEUR 60 für die noch nicht ver-

mietete Büroeinheit in der Immobilie Budengasse im Rahmen der Neuvermietung und einen Zuschuss zur Renovierung im Senats Hotel von TEUR 30.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entspricht mit TEUR 119,9 (Vorjahr Verlust TEUR 2,2) aufgrund der gestiegenen Mieteinnahmen aus dem Senats Hotel (Staffelmiete) und der Neuvermietung in der Budengasse der Zielsetzung unserer Gesellschaft. Nach Ausgleich der Verlustvorträge der Vorjahre von insgesamt TEUR 30 und nach Steuern weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn von TEUR 60 aus.

Das Sachanlagevermögen hat sich infolge der Abschreibungen auf TEUR 5.172 (Vorjahr TEUR 5.388) reduziert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden auf TEUR 4.328 (Vorjahr 4.616) zurückgeführt. Das Eigenkapital erhöhte sich auf TEUR 830 (Vorjahr 740). Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

Für das Jahr 2008 rechnen wir mit steigenden Mieteinnahmen in der Budengasse infolge Vollvermietung; die Beteiligungserträge aus der 46%igen Beteiligung an der Senats Hotel GmbH

werden sich wegen der Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Hotelzimmer erheblich reduzieren. Die Immobilien Senats Hotel und Budengasse erfordern auch für die Kölner Bürgergesellschaft AG nach wie vor, neben den notwendigen Investitionen des Betreibers, erhebliche eigene Investitionen, um nachhaltig die Rentabilität der Immobilien zu steigern.

Köln, 10. Februar 2008



Hans Schuhmann  
(Vorstand)

## Bericht des Aufsichtsrats 2007

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2007 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 2007 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 10. Februar 2008

Der Aufsichtsrat

Axel Kraft  
(Vorsitzender)

Immobilien der Kölner Bürgergesellschaft AG: das Senats Hotel und angrenzend das 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