



## **Geschäftsbericht 2009**

**Geschäftsbericht 2009**

**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:  
Michael Pieper

Vorstand:  
Hans Schuhmann



# Inhaltsangabe

## Allgemeines

Vorbemerkung	7
Kapital	8
Vorstand/Aufsichtsrat	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 117. Geschäftsjahr

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im 117. Geschäftsjahr laden wir Sie zur 106. Hauptversammlung unserer Gesellschaft sehr herzlich ein.

Gegenstand des Unternehmens war bislang die Verwaltung und Vermietung des Hotelgebäudes Unter Goldschmied 9-17 sowie des Geschäftsgebäudes Große Budengasse 10 in Köln. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 21.8.2009 wurden die Immobilien und die 46%ige Beteiligung an der Senats Hotel GmbH an die NBG – Niederrheinische Baugesellschaft mbH & Co. KG, Krefeld rechtswirksam

zum 31.12.2009 veräußert. Die Hauptversammlung hat am 21.8.2009 die Änderung der Satzung beschlossen. Gegenstand des Unternehmens ist danach die Verwaltung von eigenem Kapital- und/oder Immobilienvermögen und/oder die Verwaltung, Nutzung und Entwicklung von eigenem und fremdem Grundbesitz.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet sind, dem Gegenstand des Unternehmens zu dienen. Sie kann zu diesem Zweck auch andere

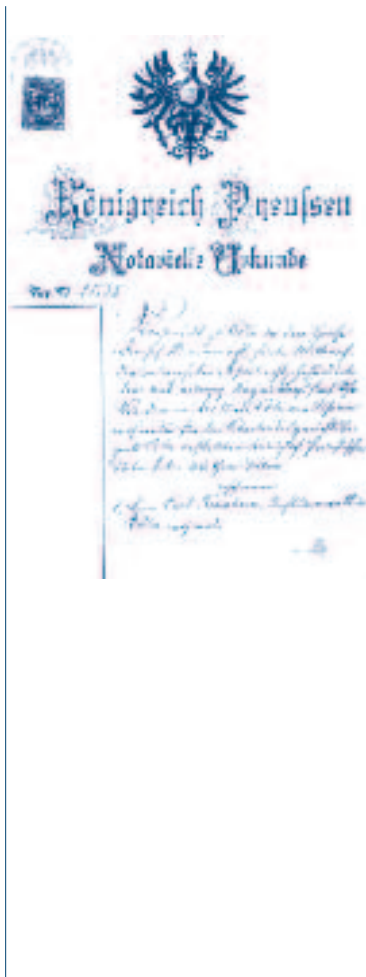
Unternehmen gründen, erwerben und sich an ihnen beteiligen sowie Unternehmen leiten oder sich auf die Verwaltung von Beteiligungen beschränken.

Köln, im Februar 2010



Hans Schuhmann  
(Vorstand)

Beurkundung  
der Gründung  
der Kölner  
Bürgergesellschaft AG  
aus dem Jahre 1893





# Kölner Bürgergesellschaft Aktiengesellschaft

Stand: 31. Dezember 2009

## KÖLNER BÜRGERGESELLSCHAFT AKTIENGESELLSCHAFT

gegründet 1893

**Aktienkapital**  
310.000,00 €

**ausgegebene Aktien**  
6.000

### **Vorstand**

Hans Schuhmann

### **Aufsichtsrat**

Michael Pieper, Vorsitzender  
Paul Köser, stellvertretender Vorsitzender  
Alexander Köser

**Jahresabschluss 2009  
der Kölner Bürgergesellschaft  
Aktiengesellschaft**

## Bilanz zum 31. Dezember 2009

### Aktiva

	2009	2008
	Stand 31.12.2009 €	Stand 31.12.2008 €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	4.931.749,81
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.900,00	26.762,43
	1.900,00	4.958.512,24
<b>II. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	0,00	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	66.239,21	80.095,48
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 4.172,00 (Vorjahr: EUR 4.768,00)		
	66.240,21	80.096,48
<b>II. Wertpapiere</b>		
Eigene Aktien	34.200,00	34.200,00
<b>III. Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	4.856.571,20	134.835,06
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4.958.911,41</b>	<b>5.231.163,21</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 Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009 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 Stichproben beurteilt. Die

## Passiva

	2009	2008
	Stand 31.12.2009 €	Stand 31.12.2008 €
<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	34.200,00
3. Andere Gewinnrücklagen	0,00	269.000,00
	78.682,39	347.682,39
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	3.619.427,43	100.932,26
	4.213.342,38	963.847,21
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	577.218,00	11.473,00
2. Sonstige Rückstellungen	77.800,00	54.512,00
	655.018,00	65.985,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	4.105.765,92
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 228.014,98)		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	8.135,05
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 8.135,05)		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	90.551,03	87.188,36
- davon aus Steuern: EUR 11.232,26 (Vorjahr: EUR 10.889,73)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 90.551,03 (Vorjahr: EUR 87.188,36)		
	90.551,03	4.201.089,33
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	0,00	241,67
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4.958.911,41</b>	<b>5.231.163,21</b>

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 1. Februar 2010

PKF FASSETL SCHLAGE  
Partnerschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

W. van Kerkom  
Wirtschaftsprüfer

R. van Kerkom  
Wirtschaftsprüfer

# Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	2009 €	2008 €
1. Umsatzerlöse	829.341,27	811.734,15
2. Sonstige betriebliche Erträge	4.318,89	16.334,31
3. Rohergebnis	833.660,16	828.068,46
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-13.400,00	-73.400,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung – davon für Altersversorgung: EUR 1.000,00 (Vorjahr: EUR 2.400,00)	-2.975,15	-4.953,03
	-16.375,15	-78.353,03
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-161.451,35	-190.062,55
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-274.213,52	-189.448,30
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.827,80	7.766,69
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-187.792,96	-197.413,55
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	198.654,98	180.557,72
10. Außerordentliche Erträge	3.650.110,36	0,00
11. Außerordentliches Ergebnis	3.650.110,36	0,00
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-582.880,82	-29.970,42
13. Sonstige Steuern	-16.389,35	-16.389,35
14. Jahresüberschuss	3.249.495,17	134.197,95
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	100.932,26	59.934,31
16. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	369.000,00	0,00
17. Einstellungen in die Rücklage für eigene Aktien	0,00	-34.200,00
18. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-100.000,00	-59.000,00
19. Bilanzgewinn	<b>3.619.427,43</b>	<b>100.932,26</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2009

## 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 2009 ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich.

Die Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden, technischen Anlagen und Maschinen sowie Teile der Geschäftsausstattung wurden im Geschäftsjahr 2009 veräußert. Der Buchgewinn von EUR 3.502.629,79 ist in der Position „Außerordentliche Erträge“ ausgewiesen.

### Sachanlagen

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige, nutzungsbedingte Abschreibungen bewertet. 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.

### Finanzanlagen

Die Beteiligung an der Senats Hotel Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, wurde im Geschäftsjahr 2009 veräußert. Zum 31.12.2009 betrug der Anteil 46,0% an dem DM 100.000,00 (EUR 51.129,19) betragenden Stammkapital der Beteiligungsgesellschaft. Der Buchgewinn von EUR 147.480,57 ist in der Position „Außerordentliche Erträge“ ausgewiesen.



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

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt.

Gegenüber einem Mieter bestehen zum 31.12.2009 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 8.12. 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. Im Geschäftsjahr wurden gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 21.08.2009 EUR 100.000,00 aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

## Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Beträge für Aufsichtsratsantien, ausstehende Rechnungen, Aufwendungen zur Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses, zur Erstellung der Steuererklärungen, zur Offenlegung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses sowie Durchführung der Hauptversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses. Sie decken alle bis zur Bilanzaufstellung 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.

## Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen

Es handelt sich hierbei um ein Darlehen bei der ASSTEL Lebensversicherung AG, welches zum 31.12. 2009 einen Stand von EUR 150.396,41 ausweist. Mit Besitzübergang der Immobilien auf die NBG Niederrheinische Baugesellschaft mbH & Co. KG ist das Darlehen auf diese Gesellschaft übergegangen.

Bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch haftet die Kölner Bürgergesellschaft AG für dieses Darlehen mit.

## Außerordentliche Erträge

Hier sind die Gewinne aus der Veräußerung der Immobilien Unter Goldschmied 9-17 und Große Budengasse 10 sowie der Anteile von 46% an der Senats Hotel GmbH ausgewiesen.

Diese ermitteln sich wie folgt:

	EUR	EUR
Veräußerung Immobilien Unter Goldschmied 9-17 sowie Große Budengasse 10		
Veräußerungspreis	8.300.000,00	
Restbuchwert der Immobilien	-4.797.370,21	3.502.629,79
Veräußerung Anteile Senats Hotel GmbH		
Veräußerungspreis	171.000,00	
Buchwert der Anteile	-23.519,43	147.480,57
		<b>3.650.110,36</b>

### III. Sonstige Angaben

#### Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2009 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

Michael Pieper  
Staatssekretär a. D., Wesseling  
Vorsitzender

Paul Köser  
Immobilienkaufmann, Köln  
stellvertretender Vorsitzender

Alexander Köser  
Dipl.-Kaufmann, Köln  
ordentliches Mitglied

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2009 werden satzungsgemäß von der Hauptversammlung bestimmt. Ausgehend von einer angenommenen Grundvergütung je Aufsichtsratsmitglied von EUR 2.000,00 wurden insgesamt EUR 9.000,00 zurückgestellt.

Köln, den 20. Januar 2010



Hans Schuhmann  
(Vorstand)



Das Foyer  
des Senats Hotels



# Entwicklung des Anlagevermögens

im Geschäftsjahr 2009

Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Wert 01.01.2009 €	Zugang €	Abgang €	Wert 31.12.2009 €
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.010.913,95	0,00	6.010.913,95	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	46.954,55	0,00	46.954,55	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.889.431,04	2.209,32	2.883.736,52	7.903,84
	8.947.299,54	2.209,32	8.941.605,02	7.903,84
<b>Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen	23.519,43	0,00	23.519,43	0,00
	<b>8.970.818,97</b>	<b>2.209,32</b>	<b>8.965.124,45</b>	<b>7.903,84</b>
Abschreibungen				
	Wert 01.01.2009 €	Zugang €	Abgang €	Wert 31.12.2009 €
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.079.164,14	144.852,00	1.224.016,14	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	46.954,55	0,00	46.954,55	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.862.668,61	16.599,35	2.873.264,12	6.003,84
	3.988.787,30	161.451,35	4.144.234,81	6.003,84
<b>Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>3.988.787,30</b>	<b>161.451,35</b>	<b>4.144.234,81</b>	<b>6.003,84</b>
Buchwerte				
	Wert 31.12.2009 €			Wert 31.12.2008 €
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00			4.931.749,81
Technische Anlagen und Maschinen	0,00			0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.900,00			26.762,43
	1.900,00			4.958.512,24
<b>Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen	0,00			23.519,43
	<b>1.900,00</b>			<b>4.982.031,67</b>

# Verbindlichkeitspiegel

zum 31. Dezember 2009

	Gesamtbetrag	Erwartete Restlaufzeiten			Gegebene Sicherheiten	
	€	bis 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (im Vorjahr)	0,00 (4.105.765,92)	0,00 (228.014,98)	0,00 (676.163,79)	0,00 (3.201.587,15)	0,00 (4.105.765,92)	Grundsschulden
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	0,00 (8.135,05)	0,00 (8.135,05)				
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	90.911,50 (87.188,36)	90.911,50 (87.188,36)				
(im Vorjahr)	<b>90.911,50</b> <b>(4.201.089,33)</b>	<b>90.911,50</b> <b>(323.338,39)</b>	<b>0,00</b> <b>(676.163,79)</b>	<b>0,00</b> <b>(3.201.587,15)</b>	<b>0,00</b> <b>(4.105.765,92)</b>	

Aktie aus dem Jahr 1959



# Lagebericht 2009 der Kölner Bürgergesellschaft AG

## I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die Kölner Bürgergesellschaft AG erzielte im Jahr 2009 Mieteinnahmen von insgesamt TEUR 829 (Vorjahr 811), davon entfallen TEUR 512 Festmiete auf die Immobilie Senats Hotel und TEUR 317 auf die Immobilie Budengasse.

Der Mietvertrag mit der Senats Hotel GmbH, an der die Kölner Bürgergesellschaft bis zum 31.12.2009 mit 46% beteiligt war, 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, mit Ausnahme einer leerstehenden Hausmeisterwohnung mit einer Sollmiete von ca. TEUR 7,0 p.a. Eine Büroeinheit mit einer Jahresmiete von TEUR 24,0 ist zum 31.12.2010 gekündigt worden. 2 Büroeinheiten mit insgesamt TEUR 89 sind zum 31.7. bzw. 31.12.2011 gekündigt.

## II. Darstellung der Lage

Im Jahr 2009 erhielt die Kölner Bürgergesellschaft AG keine Ausschüttung aus der Beteiligung an der Senats Hotel GmbH für das Jahr 2008; für das Geschäftsjahr 2009 ist ebenfalls keine Ausschüttung zu erwarten.

Die Kostenseite der Kölner Bürgergesellschaft AG im Jahr 2009 ist wesentlich geprägt durch Kosten für die Hauptversammlungen am 13.5. und 21.8.2009; mit Rechtsberatungs- und Gutachterkosten belaufen sich diese Kosten auf ca. TEUR 200 (Vorjahr TEUR 40) resultierend aus zwei Hauptversammlungen, die erforderlich wurden um eine ordnungsgemäße Hauptversammlung am 21.8. nach Abbruch der Hauptversammlung am 13.5.2009 durchführen zu können. Die Gutachterkosten beziehen sich auf die Bewertung des zum Verkauf vorgeschlagenen Immobilienvermögens und der Beteiligung an der Senats Hotel GmbH.

Nach Beschlussfassung durch die Hauptversammlung am 21.8.2009 ist das Immobilienvermögen der Gesellschaft und die 46%ige Beteiligung an der Senats Hotel GmbH zum 31.12.2009 zum Kaufpreis von insgesamt EUR 8.471.000,00 veräußert worden.

Die Käuferin hat den Kaufpreis im Geschäftsjahr zu einem Teilbetrag von EUR 4.593.255,33 sowie zu einem Teilbetrag von EUR 3.877.744,67 durch Ablösung von Bankverbindlichkeiten der Gesellschaft fristgerecht gezahlt. Damit sind die Bankverbindlichkeiten der Gesellschaften vollständig getilgt; die Banken haben die Gesellschaft aus der Schuldhafte entlassen.

Das Ergebnis der Gesellschaft mit einem Jahresüberschuss von EUR 3.249.495,17 (nach TEUR 583 Steuern vom Einkommen und Ertrag) ist demnach geprägt durch den Gewinn aus Veräußerung der Immobilien und der Beteiligung mit insgesamt TEUR 3.650.

Das Anlagevermögen steht nur noch mit TEUR 2, das Umlaufvermögen mit insgesamt TEUR 4.957 zu Buche; das ausgewiesene Eigenkapital mit Bilanzgewinn 31.12.2009 beträgt TEUR 4.213; Rückstellungen TEUR 655, davon TEUR 577 für Steuern, und Verbindlichkeiten von TEUR 91. Die Bilanzsumme beträgt TEUR 4.958,9.

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

Die Gesellschaft hat mit der Käuferin ab 1.1.2010 einen Hausverwaltervertrag für die technische Verwaltung der verkauften Immobilien abgeschlossen; bei Mietaufreierheit der Räume der Gesellschaft im verkauften Objekt wurde eine Verwaltergebühr von TEUR 24 zusätzlich Umsatzsteuer vereinbart.

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

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

Bezüglich der Fortentwicklung der Gesellschaft – nach Verkauf des wesentlichen Vermögens – werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn auszuschütten. Die Gesellschaft soll im Sinne des geänderten Satzungszwecks fortgeführt werden. Hierzu wurde bereits ein Hausverwaltervertrag abgeschlossen.

Wir erklären, dass die Kölner Bürgergesellschaft AG im Geschäftsjahr 2009 die Kaufverträge über die Immobilien und die Beteiligung an der Senats Hotel GmbH mit dem dem im Sinne des § 17 AktG beherrschenden Mehrheitsgesellschafter Herr Paul Köser nahestehenden Unternehmen abgeschlossen hat. In Bezug auf Rechtsgeschäfte zwischen Herrn Köser und der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2009 verweisen wir auf die Ausführungen zur Hauptversammlung am 21.8.2009. Die vereinbarten Kaufpreise für die Immobilien sowie die Beteiligung basieren jeweils auf Sachverständigenwertgutachten.

Ab 1.1.2010 besteht ein Hausverwaltervertrag zwischen der Gesellschaft und dem dem beherrschenden Mehrheitsgesellschafter nahestehenden Unternehmen.

Köln, 20. Januar 2010



Hans Schuhmann  
(Vorstand)

## Bericht des Aufsichtsrats der Kölner Bürgergesellschaft AG

Der Aufsichtsrat der Kölner Bürgergesellschaft AG hat im Geschäftsjahr 2009 vom 01.01.2009 bis zum 31.12.2009 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand wurde beraten und seine Geschäftsführung der Gesellschaft auf der Basis seiner umfassenden und zeitnahen Information über die jeweilige Geschäftssituation und Unternehmensentwicklung überwacht. Soweit dies für die effektive Überwachung erforderlich oder zweckmäßig erschien, hat der Aufsichtsrat Einsicht in Bücher und Schriften der Gesellschaft und sonstige Unterlagen genommen. Genehmigungspflichtige Geschäftsvorgänge wurden dem Aufsichtsrat rechtzeitig zur Entscheidung vorgelegt. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat die nach § 90 Abs. 1 AktG vorgeschriebenen Berichte in den nach § 90 Abs. 2 AktG vorgegebenen Zeitabständen erstattet.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr am 26.02., am 22.06., am 03.07., am 21.08., am 07.10. und am 10.11. getagt. Die Sitzung am 03.07. fand gemäß § 9 Ziffer 4 der Satzung der Gesellschaft im schriftlichen Verfahren statt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 21.08. im Anschluss an die 105. Hauptversammlung wurde Herr Michael Pieper als Vorsitzender und Herr Paul Köser als stellvertretender Vorsitzender gewählt. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2009 keine Ausschüsse gebildet.

Zwischen Aufsichtsrat und Vorstand bestand ein ständiger, konstruktiver Dialog, der – wie schon im vergangenen Jahr – von einem in finanzieller und wirtschaftlicher Hinsicht noch schwierigerem Umfeld geprägt wurde. Vor allem die angespannte Lage im Hotelgewerbe hat sich auch in den Ergebnissen des Hauptmieters, der Senats Hotel GmbH, niedergeschlagen. Der Aufsichtsrat sah sich wegen des beabsichtigten und von der Hauptversammlung be-

schlossenen Verkaufs der Immobilie gehindert, notwendigen Investitionen zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit des Hotels zulasten der KBAG zuzustimmen. Die Abwicklung des Verkaufs der Immobilie hat die Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr wesentlich bestimmt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Lagebericht der Kölner Bürgergesellschaft AG für das Jahr 2009 wurden durch den in der Hauptversammlung vom 21.08.2009 gewählten Abschlussprüfer, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft **PKF Fasselt Schlage Partnerschaft**, Köln, geprüft.

Der Abschlussprüfer hat keine Einwendungen erhoben und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Für das Geschäftsjahr 2009 sind dem Aufsichtsrat der Jahresabschluss, der Lagebericht, die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses sowie der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands zur Prüfung vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss in der Sitzung vom 09.02.2010 zusammen mit dem Vorstand in Anwesenheit des Abschlussprüfers beraten und eingehend erörtert. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Er hat den Jahresabschluss 2009 gebilligt, der somit gemäß § 172 AktG festgestellt ist. Mit dem Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung für die Verwendung des Bilanzgewinns erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2009 in den ersten drei Monaten des darauffolgenden Geschäftsjahrs einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) aufgestellt und diesen nach dessen Aufstellung unverzüglich dem Aufsichtsrat und

dem Abschlussprüfer vorgelegt. Der Abschlussprüfer hat den Abhängigkeitsbericht geprüft und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder die Nachteile ausgeglichen worden sind.“

Der Abhängigkeitsbericht wurde dem Aufsichtsrat zusammen mit dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers unverzüglich vorgelegt und in der Sitzung des Aufsichtsrats am 09.02.2010 eingehend erörtert und insbesondere auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung sind vom Aufsichtsrat gegen die im Abhängigkeitsbericht enthaltene Schlussklärung des Vorstands keine Einwendungen zu erheben. An den Verhandlungen des Aufsichtsrats über den Abhängigkeitsbericht nahm der Abschlussprüfer teil und berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Die eigene Überprüfung durch den Aufsichtsrat führte zu keinerlei Beanstandungen. Der Aufsichtsrat schließt sich deshalb dem Ergebnis des Abschlussprüfers an.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, Herrn Schuhmann, der sich mit großem Engagement und Erfolg in einer die Kölner Bürgergesellschaft AG grundsätzlich verändernden Situation zum Wohl der Gesellschaft mit Umsicht und Verantwortung eingesetzt hat.

Köln, den 09.02.2010

Michael Pieper  
(Vorsitzender  
des Aufsichtsrats)

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