

**Information des Unternehmens gemäß
Ziffer 1.4.3 PCGK der Stadt Köln**

Lagebericht 2020

modernes köln
Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln
Lagebericht 2020

Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Tätigkeitsschwerpunkte der Gesellschaft lagen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 in der Fortführung der Gesellschaft unter Kostenoptimierungsgrundsätzen. Die Akquisitionsbemühungen des Geschäftsjahres 2020 zum Erwerb bebauungsfähiger Grundstücke führten zum Abschluss einer Machbarkeitsstudie für ein Gewerbegrundstück am Butzweilerhof in Köln-Ossendorf. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird die Entscheidung zum Erwerb des Grundstücks wesentlich beeinflussen. Ob weitere laufende Akquisitionen zum Erfolg führen werden, bleibt abzuwarten.

Das negative Jahresergebnis 2020 der Gesellschaft resultiert im Wesentlichen aus angefallenen persönlichen und sächlichen Verwaltungskosten. Ohne Anschlussprojekte wird auch für das Geschäftsjahr 2021 ein negatives Ergebnis in Höhe der Verwaltungskosten erwartet. Der derzeitige operative Planungshorizont endet im Geschäftsjahr 2023.

Ertragslage

In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 5,2 TEUR (i. Vj.: TEUR 5,6 TEUR) sind periodenfremde Erträge in Höhe von 4,8 TEUR (i. Vj.: 5,6 TEUR) enthalten.

Die Personalkosten in Höhe von 24,2 TEUR (i. Vj.: 24,2 TEUR) entfallen im Wesentlichen auf die Vergütung für die Geschäftsführung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen, bereinigt um periodenfremde Sachverhalte in Höhe von 0,1 TEUR (i. Vj.: 11,4 TEUR), mit 117,5 TEUR auf Vorjahresniveau (111,9 TEUR) und enthalten keine Aufwendungen für Sponsoringleistungen.

Das Jahresergebnis 2020 schließt wie erwartet mit einem Fehlbetrag in Höhe von 136,6 TEUR (i. Vj.: 143,3 TEUR).

In der folgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2016	2017	2018	2019	2020
Umsatzerlöse	TEUR	367	0	0	0	0
Rohergebnis (= Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + andere aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge - Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen)	TEUR	204	54	3	6	5
Jahresergebnis	TEUR	-180	-94	-150	-143	-137

Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung können die Finanzströme im Vorjahresvergleich entnommen werden.

	2020 TEUR	2019 TEUR
Jahresfehlbetrag	-137	-143
Cashflow	-137	-143
Abnahme (i. Vj. Zunahme) der Vorräte und sonstiger Aktiva	1	9
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-55	39
Zunahme (i. Vj. Abnahme) sonstiger Passiva	-70	45
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-261	-50
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-261	-50
Finanzmittelbestand am 1. Januar	3.279	3.329
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	3.018	3.279

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Ohne gewinnbringende Anschlussprojekte wird die Finanzlage der Folgeperioden im Wesentlichen durch die Höhe der persönlichen und sächlichen Verwaltungskosten belastet.

In der folgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2016	2017	2018	2019	2020
Netto-Geldvermögen (= flüssige Mittel +/- kurzfristige Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten)	TEUR	3.250	3.410	3.260	3.117	2.980
Netto-Umlaufvermögen (=Netto-Geldvermögen + Vorräte -erhaltene Anzahlungen)	TEUR	3.250	3.410	3.260	3.117	2.980

Vermögenslage

In der folgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2016	2017	2018	2019	2020
Bilanzsumme	TEUR	3.723	3.534	3.340	3.281	3.019
Eigenkapital	TEUR	3.504	3.410	3.260	3.117	2.980
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital 31.12. : Bilanzsumme)	%	94	96	98	95	99

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Inwieweit die in Vorjahren gebildete Kapitalrücklage der Gesellschaft auch künftig zur Verfügung steht, wird von den Gesellschaftern bestimmt.

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Gesellschaft hat Anfang des Geschäftsjahres 2021 eine Machbarkeitsstudie zum Ankauf und zur Entwicklung eines Gewerbegrundstücks in Köln-Ossendorf beauftragt. Das Ergebnis dieser Studie soll bis Juni 2021 vorliegen und wird die Entscheidung zum Erwerb des Grundstücks wesentlich beeinflussen. Sollte dieses Projekt mit dem Ziel eines zukünftigen gewinnbringenden Verkaufs umgesetzt werden, erhöht sich die jährliche Vergütung gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag und führt kurz- bis mittelfristig zu höheren sächlichen Verwaltungskosten, die jedoch im Rahmen der Betriebsleistung den aktivierungsfähigen Projektkosten zugerechnet werden können. Ob weitere laufende Akquisitionsbemühungen zum Erwerb bebauungsfähiger Grundstücke führen werden, bleibt abzuwarten. Bis dahin soll der Geschäftsbetrieb unter Kostenoptimierungsgrundsätzen fortgeführt werden.

Das implementierte Risikomanagementsystem berücksichtigt das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft und begegnet den immanenten Risiken der jeweiligen Leistungsbereiche. Insbesondere bei teilweise auf Vorrat errichteten Bauträgermaßnahmen wird den Analysen zum Projektstandort, den Kosten- und Erfolgsannahmen sowie den einzusetzenden Finanzierungsmitteln erhebliche Bedeutung beigemessen. Bei der Auswahl der bei der Projektierung und Umsetzung Beteiligten wird auf erfahrene und leistungsfähige Vertragspartner zurückgegriffen.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein negatives Jahresergebnis erwartet, das im Wesentlichen aus den anfallenden persönlichen und sächlichen Verwaltungskosten resultiert. Ohne Anschlussprojekte ist auch für die Folgeperioden mit negativen Jahresergebnissen zu rechnen, deren Höhe von den anfallenden persönlichen und sächlichen Verwaltungskosten bestimmt wird.

Die künftige Entwicklung der Gesellschaft wird sich auch an der weiteren Zusammensetzung des Gesellschafterkreises orientieren.

Köln, 24. März 2021



Andreas Röhrig



Thomas Scheitza