

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

**Lagebericht 2021**

**modernes köln**  
**Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln**  
**Lagebericht 2021**

**Geschäft und Rahmenbedingungen**

Die Tätigkeitsschwerpunkte der Gesellschaft lagen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 in der Fortführung der Gesellschaft unter Kostenoptimierungsgrundsätzen und der Akquirierung neuer Grundstücke.

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Gesellschaft eine Machbarkeitsstudie für ein Gewerbegrundstück am Butzweilerhof in Köln-Ossendorf beauftragt. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie sieht die Bebauung der Grundstücksareals für Büros und Gewerbeeinheiten mit rund 24.650 qm Mietfläche sowie rund 315 Stellplätze in einer Tiefgarage vor und weist ein positives Projektergebnis für die Gesellschaft aus. Über einen Ankauf dieses Grundstücks werden die Gesellschafter im zweiten Quartal 2022 entscheiden.

Das negative Jahresergebnis 2021 der Gesellschaft resultiert im Wesentlichen aus angefallenen persönlichen und sächlichen Verwaltungskosten. Ohne Anschlussprojekte wird auch für das Geschäftsjahr 2022 ein negatives Ergebnis in Höhe der Verwaltungskosten erwartet. Der derzeitige operative Planungshorizont endet im Geschäftsjahr 2024.

**Ertragslage**

Die Bestandsveränderungen in Höhe von 96,5 TEUR (i. Vj.: TEUR 0,0 TEUR) betreffen die Machbarkeitsstudie Butzweilerhof.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 4,9 TEUR (i. Vj.: TEUR 5,2 TEUR) sind periodenfremde Erträge in Höhe von 4,9 TEUR (i. Vj.: 4,8 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 -0,2 TEUR (i. Vj.: 0,1 TEUR), mit 123,9 TEUR auf Vorjahresniveau (117,5 TEUR) und enthalten keine Aufwendungen für Sponsoringleistungen.

Das Jahresergebnis 2021 schließt wie erwartet mit einem Fehlbetrag in Höhe von 143,4 TEUR (i. Vj.: 136,6 TEUR).

In der folgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

	2017 TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR
<b>Rohergebnis</b> (= Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + andere aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge – Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen)	54	3	6	5	5
<b>Jahresergebnis</b>	-94	-150	-143	-137	-143

### Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung können die Finanzströme im Vorjahresvergleich entnommen werden.

	2021 TEUR	2020 TEUR
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<u>-143</u>	<u>-137</u>
<b>Cashflow</b>	<b>-143</b>	<b>-137</b>
Zunahme (i. Vj. Abnahme) der Vorräte und sonstiger Aktiva	-114	1
Zunahme (i. Vj. Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	2	-55
Zunahme (i. Vj. Abnahme) sonstiger Passiva	<u>22</u>	<u>-70</u>
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-233</b>	<b>-261</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-233</b>	<b>-261</b>
Finanzmittelbestand am 1. Januar	<u>3.018</u>	<u>3.279</u>
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u><u>2.785</u></u>	<u><u>3.018</u></u>

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:

	2017 TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR
<b>Netto-Geldvermögen</b> (= flüssige Mittel +/- kurzfristige Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten)	3.410	3.260	3.117	2.980	2.740
<b>Netto-Umlaufvermögen</b> (Netto-Geldvermögen + Vorräte – erhaltene Anzahlungen)	3.410	3.260	3.117	2.980	2.837

## **Vermögenslage**

In der folgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

	2017 TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR
Bilanzsumme	3.534	3.340	3.281	3.019	2.900
Eigenkapital	3.410	3.260	3.117	2.980	2.837
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital 31.12. : Bilanzsumme)	96 %	98 %	95 %	99 %	98 %

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 Anfang des Geschäftsjahres 2021 beauftragte Machbarkeitsstudie zum Ankauf und zur Entwicklung eines Gewerbegrundstücks in Köln-Ossendorf sieht die Bebauung des Grundstücksareals für Büros und Gewerbeeinheiten mit rund 24.650 qm Mietfläche sowie rund 315 Stellplätze in einer Tiefgarage vor und weist ein mögliches positives Projektergebnis für die Gesellschaft aus. Unter der Voraussetzung, dass das Grundstück zu den geplanten Konditionen erworben werden kann, wird dessen Erwerb durch die Gesellschaft beabsichtigt. Über den finalen Ankauf dieses Grundstücks werden die Gesellschafter im zweiten Quartal 2022 entscheiden. 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. Soweit diese höheren Kosten aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag dem geplanten Projekt in Köln-Ossendorf zugerechnet werden können, werden sie als Projektkosten aktiviert werden können. Mit den Chancen eines gewinnbringenden Verkaufs des Projekts einher gehen Risiken im Zusammenhang mit über den Planungen liegenden Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. unter den Erwartungen liegenden Verkaufserlösen. 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 2022 wird ein negatives Jahresergebnis erwartet, das im Wesentlichen aus den anfallenden persönlichen und sächlichen Verwaltungskosten resultiert. Ohne Anschlussprojekte, zu denen auch das Projekt aus der Machbarkeitsstudie zählt, 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, 30. März 2022



Andreas Röhrig



Thomas Scheitza