

## BILANZ

**BioCampus Cologne Grundbesitz  
GmbH & Co. KG  
Köln**

zum

31. Dezember 2021

## AKTIVA

## PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Kapitalanteile Kommanditisten		8.400.000,00	8.400.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		4,00	595,00	II. Rücklagen		20.354.601,50	20.402.828,62
II. Sachanlagen				III. Jahresüberschuss		608.627,39	48.227,12-
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	34.855.815,37		35.650.993,97	<b>B. Rückstellungen</b>			
2. technische Anlagen und Maschinen	550.779,00		594.174,00	1. sonstige Rückstellungen		59.846,76	125.049,43
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.473,00		45.421,00	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>82.815,07</u>		<u>13.267,00</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.766.666,22		8.166.666,30
		35.531.882,44	36.303.855,97	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	209.428,64		121.390,40
				3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>202.612,53</u>		<u>230.057,32</u>
						8.178.707,39	8.518.114,02
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		22.229,64	43.707,52
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	256.004,35		193.351,30				
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>153.455,66</u>		<u>239.939,95</u>				
		409.460,01	433.291,25				
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.275.221,60	628.928,93				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		407.444,63	74.801,32				
		<u>37.624.012,68</u>	<u>37.441.472,47</u>			<u>37.624.012,68</u>	<u>37.441.472,47</u>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG** vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

**BioCampus Cologne Grundbesitz  
GmbH & Co. KG  
Köln**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		4.821.280,94	4.497.738,37
2. sonstige betriebliche Erträge		94.726,26	158.993,07
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	143.588,19		390.817,33
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>1.883.602,83</u>		<u>2.252.350,82</u>
		2.027.191,02	2.643.168,15
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	371.044,49		336.709,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>76.263,98</u>		<u>60.972,11</u>
		447.308,47	397.681,31
- davon für Altersversorgung EUR 1.697,00 (EUR 0,00)			
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.029.515,46	1.024.895,84
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		535.663,24	366.655,13
- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung EUR 4,48 (EUR 0,00)			
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>84.900,79</u>	<u>89.756,57</u>
<b>8. Ergebnis nach Steuern</b>		791.428,22	134.574,44
9. sonstige Steuern		182.800,83	182.801,56
<b>10. Jahresüberschuss</b>		<u>608.627,39</u>	<u>48.227,12-</u>

# **ANHANG**

zum

31. Dezember 2021

**BioCampus Cologne Grundbesitz GmbH & Co. KG**

Nattermannallee 1

50829 Köln

## Anhang

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der BioCampus Cologne Grundbesitz GmbH & Co. KG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Auf die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung finden die Vorschriften der §§ 264c, 266 und 275 HGB Anwendung. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Nach den Größenklassenmerkmalen der §§ 267 i.V.m. 264a HGB ist die Gesellschaft eine kleine Gesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 11 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags in entsprechender Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buchs des HGB.

### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	BioCampus Cologne Grundbesitz GmbH & Co. KG
Firmensitz laut Registergericht:	Köln
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Köln
Register-Nr.:	HRA 20087

### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der

BioCampus Cologne Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln

---

Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet. Wertberichtigungen waren nicht erforderlich.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe der notwendigen Erfüllungsbeträge gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **Angaben zur Bilanz**

### **Anlagespiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens**

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagespiegel zu entnehmen.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

Der Ausweis betrifft mit EUR 100.449,56 (Vorjahr: EUR 236.899,58) Forderungen aus dem Verrechnungsverkehr mit der Komplementärin.

Außerdem waren folgende antizipative Sachverhalte zu berücksichtigen:

Als im Folgejahr abzugsfähige Vorsteuern sind insgesamt EUR 20.263,54 auszuweisen, die nach Erfüllung aller materiellen und formellen Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug im Jahr 2022 geltend gemacht werden können und bis zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung im Wesentlichen realisiert sind.

BioCampus Cologne Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln

---

### Kapitalanteile Kommanditisten

Die im Handelsregister gemäß § 172 Abs. 1 HGB eingetragenen Einlagen in Höhe von EUR 5.000.000,00 sind in voller Höhe geleistet worden.

Der Kapitalanteil der Kommandistin setzt sich wie folgt zusammen:

	2021 EUR	2020 EUR
Eingetragene Kommanditeinlage	5.000.000,00	5.000.000,00
Weitere Einzahlungen (Pflichteinlage)	3.400.000,00	3.400.000,00
Summe Kapitalanteile Kommandistin	<u>8.400.000,00</u>	<u>8.400.000,00</u>

### Rücklagen

Das Rücklagenkonto entwickelte sich wie folgt:

	2021 EUR	2020 EUR
Kapitalrücklage am 01.01.	20.402.828,62	19.683.859,81
Zuführungen gemäß Gesellschafterbeschluss	0,00	500.000,00
Verrechnung Jahresfehlbetrag	-48.227,12	218.968,81
Summe Rücklagen	<u>20.354.601,50</u>	<u>20.402.828,62</u>

### Jahresüberschuss

	2021 EUR	2020 EUR
Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	<u>608.627,39</u>	<u>-48.227,12</u>

Mit Umlaufbeschluss der Gesellschafterversammlung vom 30. August 2021 wurde der Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2020 auf neue Rechnung vorgetragen.

BioCampus Cologne Grundbesitz GmbH &amp; Co. KG, Köln

**Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen**

Im Posten sonstige Rückstellungen sind die nachfolgenden nicht unerheblichen Rückstellungsarten enthalten.

Art der Rückstellung	Stand zum	Stand zum	Änderung ggü.	
	31.12.2021	31.12.2020	d. Vorjahr in	
	EUR	EUR	EUR	%
Ausstehende Kostenrechnungen	0,00	70.215,65	-70.215,65	-100,0%
Jahresabschlusserstellung und -prüfung	28.035,00	29.031,00	-996,00	-3,4%
Lohn- und Finanzbuchhaltung	12.077,00	12.300,00	-223,00	-1,8%
Urlaubsverpflichtungen	5.292,29	296,21	4.996,08	1686,7%
Übrige	14.442,47	13.206,57	1.235,90	9,4%
<b>Summe</b>	<b>59.846,76</b>	<b>125.049,43</b>	<b>-65.202,67</b>	

**Aufgliederung der Verbindlichkeiten und Angaben zu Sicherungsrechten**

Art der Verbindlichkeit	davon mit einer Restlaufzeit			
	Gesamtbetrag	bis 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
gegenüber Kreditinstituten	7.766.666,22 (Vj.: 8.166.666,30)	400.000,00 (Vj.: 400.000,00)	1.600.000,00 (Vj.: 1.600.000,00)	5.766.666,22 (Vj.: 6.166.666,30)
aus Lieferungen und Leistungen	209.428,64 (Vj.: 121.390,40)	195.841,54 (Vj.: 96.683,75)	13.587,10 (Vj.: 24.706,65)	0,00 (Vj.: 0,00)
übrige sonstige Verbindlichkeiten	202.612,53 (Vj.: 230.057,32)	202.612,53 (Vj.: 230.057,32)	0,00 (Vj.: 0,00)	0,00 (Vj.: 0,00)
- davon aus Steuern	6.869,08 (Vj.: 57.370,20)	6.869,08 (Vj.: 57.370,20)	0,00 (Vj.: 0,00)	0,00 (Vj.: 0,00)
- davon im Rahmen sozialer Sicherheit	916,71 (Vj.: 888,29)	916,71 (Vj.: 888,29)	0,00 (Vj.: 0,00)	0,00 (Vj.: 0,00)
<b>Summe</b>	<b>8.178.707,39</b> (Vj.: 8.518.114,02)	<b>798.454,07</b> (Vj.: 726.741,07)	<b>1.613.587,10</b> (Vj.: 1.624.706,65)	<b>5.766.666,22</b> (Vj.: 6.166.666,30)



BioCampus Cologne Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln

---

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 7.766.666,22.

Die Besicherung der Darlehen gegenüber Kreditinstituten erfolgt über eine Grundschuldeintragung in Höhe von EUR 20.000.000,00 auf dem Grundbesitz im Grundbuch Longerich, Blatt 27071 sowie über ein sofort vollstreckbares persönliches Schuldversprechen der Firma BioCampus Cologne Grundbesitz GmbH & Co. KG gemäß Urkunde 1876/2012P vom 20. September 2012 über EUR 4.000.000,00. Daneben hat die Stadt Köln der Sparkasse KölnBonn eine modifizierte Ausfallbürgschaften über EUR 10.000.000,00 erteilt.

**Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

## Sonstige Angaben

### Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen, deren Anzahl gemäß § 267 Abs. 5 HGB ermittelt wurde, waren während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigt:

<b>Arbeitnehmergruppen</b>	<b>Zahl</b>
Arbeiter	0,00
Angestellte	5,25
leitende Angestellte	1,00
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	6,25
davon vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	6,25
davon teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	0,00

### Geschäftsführer

Die Geschäfte der Gesellschaft werden von der Komplementärin, der BioCampus Cologne Management GmbH, geführt. Diese erhält gemäß § 13 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags für ihre Leistungen eine jährliche Vergütung von 5% ihres Stammkapitals in Höhe von EUR 26.000,00. Im Berichtsjahr belief sich diese Vergütung auf EUR 1.300,00 (im Vorjahr: EUR 1.300,00).

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte der Komplementärin durch folgende Personen geführt:

Frau Andrea Blome	ausgeübter Beruf:	Beigeordnete
Herr Andre van Hall	ausgeübter Beruf:	Diplom-Ökonom

### Vergütungen der Geschäftsführer

Als Vergütung für die geleisteten Tätigkeiten im Berichtsjahr wurden insgesamt EUR 174.264,08 (Vorjahr: EUR 60.853) gewährt. Davon entfielen auf Frau Blome EUR 6.000 (Fixum, Vorjahr: EUR 6.000 Fixum) und Herrn van Hall EUR 168.264,08 (EUR 135.000 Fixum, EUR 20.000 erfolgsabhängige Vergütung und EUR 13.264 Sachbezug/Sonstige, Vorjahr: EUR 54.853 gesamt, EUR 45.000 Fixum, EUR 3.186 Sachbezug und EUR 6.667 erfolgsabhängige Vergütung).

BioCampus Cologne Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln

---

### Gesellschafter

Folgende Gesellschaften sind persönlich haftende Gesellschafter:

Name	BioCampus Cologne Management GmbH
Sitz	Köln
Rechtsform	GmbH
Gezeichnetes Kapital:	EUR 26.000,00

### Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar, für das in entsprechender Höhe eine Rückstellung gebildet wurde und das in der GuV-Position "sonstige betriebliche Aufwendungen" ausgewiesen wird, beträgt EUR 12.500,00 und gliedert sich wie folgt:

<b>Honorar des Abschlussprüfers</b>	<b>EUR</b>
a) Abschlussprüfungsleistungen, einschließlich Prüfung nach dem Haushaltsgrundsätzegesetz	12.500,00
b) andere Bestätigungsleistungen	0,00
c) Steuerberatungsleistung	0,00
d) sonstige Leistungen	0,00

### Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Mit Ausnahme der anhaltenden Corona-Pandemie haben sich nach dem Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung sind. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die Folgen der Corona-Pandemie den Fortbestand des Unternehmens nicht gefährden.

### Unterschrift der Geschäftsführung

Köln, 05. April 2022  
Ort, Datum

---

Andre van Hall  
Geschäftsführer

---

Andrea Blome  
Geschäftsführerin