



BESTÄTIGUNGSVERMERK

# **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 und Lagebericht**

Franconofurt AG  
Frankfurt am Main

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA	31.12.2013	31.12.2012
	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12,00	12,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.614.418,08	1.285.150,94
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.315,66	70.018,57
	<u>1.665.733,74</u>	<u>1.355.169,51</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	18.372.482,31	18.369.958,38
	<u>20.038.228,05</u>	<u>19.725.139,89</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	139.581,35	266.098,84
2. Andere Vorräte	20.661.977,42	26.503.810,02
3. geleistete Anzahlungen	1.363.093,83	2.404.212,72
	<u>22.164.652,60</u>	<u>29.174.121,58</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	13.058,04	8.824,83
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	2.917.006,91	23.492,01
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.721,12	69.853,63
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	459.039,98	1.965.347,32
5. Sonstige Vermögensgegenstände	5.408.046,96	5.396.391,80
	<u>8.799.873,01</u>	<u>7.463.909,59</u>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	2.011.925,37	4.665.582,17
	<u>32.976.450,98</u>	<u>41.303.613,34</u>
	<u>53.014.679,03</u>	<u>61.028.753,23</u>

## Franconofurt AG

PASSIVA	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	7.300.000,00	7.300.000,00
Nennbetrag eigener Aktien	-45.335,00	0,00
<b>Ausgegebenes Kapital</b>	7.254.665,00	7.300.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	30.707.239,76	49.900.000,00
<b>III. Gewinnrücklage</b>		
gesetzliche Rücklage	94.635,89	94.635,89
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	6.392.772,57	1.797.497,16
	44.449.313,22	59.092.133,05
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	2.841.509,00	554.467,00
2. Sonstige Rückstellungen	657.119,63	228.254,03
	3.498.628,63	782.721,03
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.300.414,38	20.627,38
2. Erhaltene Anzahlungen	115.680,58	421.216,80
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	204.333,36	303.617,75
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.328.232,06	40.721,03
5. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	71.871,54	95.031,64
6. Sonstige Verbindlichkeiten	46.205,26	272.684,55
davon aus Steuern: EUR 24.577,88 (Vj. EUR 237.016,67)		
	5.066.737,18	1.153.899,15
	53.014.679,03	61.028.753,23



	01.01. - 31.12.2013		01.01. - 31.12.2012
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	851.661,24		1.189.158,68
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	<u>26.323.570,00</u>		<u>8.970.635,00</u>
		27.175.231,24	10.159.793,68
2. Reduzierung des Bestands an unfertigen Leistungen		-126.517,49	-98.264,50
3. Sonstige betriebliche Erträge		383.981,32	209.066,91
4. Aufwendungen aus den Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert		-16.694.325,23	-5.239.863,40
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-335.832,23		-505.195,58
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-116.315,00</u>		<u>-582.549,68</u>
		-452.147,23	-1.087.745,26
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.023.034,11		-860.880,42
b) Soziale Abgaben	<u>-81.705,76</u>		<u>-77.030,35</u>
		-1.104.739,87	-937.910,77
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und auf Sachanlagen		-39.464,91	-97.899,13
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-610.157,53	-793.818,29
9. Erträge aus Beteiligungen		242.881,48	999.356,46
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 8 (Vj. TEUR 45)		305.789,89	341.367,73
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 33 (Vj. TEUR 0)		-46.856,72	-1.722,43
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>9.033.674,95</u>	<u>3.452.361,00</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.978.399,54	-1.023.313,66
14. Jahresüberschuss		<u>6.055.275,41</u>	<u>2.429.047,34</u>
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		337.497,16	19.825,06
16. Verrechnung Aufpreis über Nennwert der eigenen Anteile		0,00	-651.375,24
17. Bilanzgewinn		<u>6.392.772,57</u>	<u>1.797.497,16</u>



**ANHANG**  
**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR**  
**VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013**

**FRANCONOFURT AG**

**FRANKFURT AM MAIN**

## Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINE ANGABEN .....	1
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN .....	1
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ .....	3
<b>A. Anlagevermögen .....</b>	<b>3</b>
<b>B. Umlaufvermögen .....</b>	<b>4</b>
<b>C. Eigenkapital .....</b>	<b>4</b>
<b>D. Rückstellungen.....</b>	<b>8</b>
<b>E. Verbindlichkeiten .....</b>	<b>8</b>
ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	9
<b>(1) Sonstige betriebliche Erträge .....</b>	<b>9</b>
<b>(2) Sonstige betriebliche Aufwendungen .....</b>	<b>9</b>
<b>(3) Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages .....</b>	<b>9</b>
SONSTIGE ANGABEN .....	10
<b>I. Mitarbeiter .....</b>	<b>10</b>
<b>II. Vorstand.....</b>	<b>10</b>
<b>III. Aufsichtsrat .....</b>	<b>10</b>
<b>IV. Angaben zu Geschäftsvorfällen mit nahestehenden Personen .....</b>	<b>11</b>
<b>V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen.....</b>	<b>12</b>
<b>VI. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG .....</b>	<b>12</b>
<b>VII. Unterschrift des Vorstands .....</b>	<b>12</b>



## **Allgemeine Angaben**

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242. ff und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Gemäß § 267 Abs. 2 HGB gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften. Die größenabhängigen Erleichterungsvorschriften des § 288 HGB wurden zum Teil in Anspruch genommen.

Das handelsrechtliche Gliederungsschema des § 266, 275 HGB wurde entsprechend den Vorschriften der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen ergänzt, um den Besonderheiten der Geschäftstätigkeit des Unternehmens als Wohnungsunternehmen Rechnung zu tragen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

## **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden linear über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren abgeschrieben.

Die Bewertung des abnutzbaren **Sachanlagevermögens** erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 40 beziehungsweise 50 Jahren für Gebäude sowie von 3 bis 11 Jahren für Betriebs- und Geschäftsausstattung. Im Falle dauerhafter Wertminderung erfolgen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gem. § 253 Abs. 3 HGB. Abschreibungen auf einen niedrigeren beizulegenden Wert waren im Geschäftsjahr nicht erforderlich. Geringwertige Anlagegüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Bewertung des **Finanzanlagevermögens** erfolgt zu Anschaffungskosten oder bei dauerhafter Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert. Entfallen die Gründe für eine Wertminderung, erfolgt eine Zuschreibung.

Unter den **Vorräten** werden insbesondere die zum Verkauf bestimmten Immobilien ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten beziehungsweise zum niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 4 HGB. Sanierungen und Erneuerungen werden als nachträgliche Anschaffungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Immobilienerwerbs- und Bereitstellungskosten sowie Anschaffungsnebenkosten (z. B. Notargebühren, Renovierungs- und Modernisierungsaufwendungen).

Ebenfalls unter den Vorräten werden nicht abgerechnete, umlagefähige Nebenkosten ausgewiesen, die im normalen Geschäftsgang mit den Mietern bis zur endgültigen Abrechnung in diesem Bilanzposten geführt werden. Die von den Mietern entrichteten Nebenkostenvorauszahlungen sind unter den erhaltenen Anzahlungen ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten, gegebenenfalls unter Abzug von Wertberichtigungen.

Die **geleisteten Anzahlungen** sind mit ihrem Nennwert aktiviert.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert bilanziert. Allen erkennbaren Risiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Der **Kassenbestand** und die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind mit dem Nennwert angesetzt.

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bemessen und tragen allen am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken Rechnung.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit den Erfüllungsbeträgen bilanziert.

Die **Mieterlöse** werden in Höhe der Sollmieten, vermindert um Erlösschmälerungen, monatlich mit Leistungserbringung vereinnahmt. In den ausgewiesenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind ebenfalls die Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen des Abrechnungsjahres 2012 enthalten.

## Erläuterungen zur Bilanz

### A. Anlagevermögen

#### (I) Sachanlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

#### II) Finanzanlagen

Die Franconofurt AG besitzt an den nachstehend aufgeführten Gesellschaften folgende Anteile:

Gesellschaft	Anteil am Kapital	Eigenkapital 31.12.2013 (in EUR)	Ergebnis 2013 (in EUR)
FranconoResidence GmbH, Frankfurt am Main	100 %	3.000.000	0 <sup>*)</sup>
Franconofurt 1. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100 %	5.236	-1.642
Franconofurt 3. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100 %	-40.700	-277
OperaOne AG, Frankfurt am Main <sup>**)</sup>	77,0 %	20.722.157	2.608.664
OperaOne Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	77,0 % <sup>**)</sup>	-160.826	-100.391
OperaOne 1. Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	77,0 % <sup>**)</sup>	4.085	-2.452

<sup>\*)</sup> nach Ergebnisabführung

<sup>\*\*)</sup> mittelbarer Anteilsbesitz über die OperaOne AG

## **B. Umlaufvermögen**

### **(I) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 459.039,98 (Vorjahr: EUR 1.965.347,32) beinhalten Forderungen aus dem Leistungsverkehr zwischen den verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 15.343,66 (Vorjahr: EUR 12.546,50) sowie die Forderung aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der FranconoResidence GmbH über einen Betrag von EUR 242.881,48 (Vorjahr: EUR 999.356,46) und ein Darlehen an die 1. Franconofurt Vermögensverwaltungsgesellschaft in der Höhe von EUR 200.814,84 (Vorjahr: EUR 0,00).

Alle Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände haben Restlaufzeiten bis zu einem Jahr.

### **(II) Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**

Ausgewiesen werden im Wesentlichen frei verfügbare Bankguthaben. Die Bankguthaben enthalten vereinnahmte Mietkautionen und vereinnahmte Zinsen in Höhe von EUR 40.855,99 (Vorjahr: EUR 90.455,52), die auf einem separaten Bankkonto der Gesellschaft geführt werden. Die Bankguthaben aus Mietkautionen dienen als Sicherungsinstrument und können von der Gesellschaft nur im Bedarfsfall genutzt werden.

## **C. Eigenkapital**

### **(I) Allgemeine Angaben**

Die Aktien der Franconofurt AG werden seit dem 27.12.2010 in den Entry Standard als einen Teilbereich des Open Market (Freiverkehr) einbezogen. Die Gesellschaft ist damit i. S. d. § 3 Abs. 2 AktG nicht börsennotiert. Die Aktien tragen die Wertpapier-Kennnummer (WKN) 637262 und die International Secu-

rities Identification Number (ISIN) DE0006372626. Das Börsenkürzel lautet FFM.

## **(II) Gezeichnetes Kapital**

Die Gesellschaft hat wie im Vorjahr ein Grundkapital von EUR 7.300.000,00. Das Grundkapital ist eingeteilt in 7.300.000 (Vorjahr: EUR 7.300.000) auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien.

Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 14.12.2012 wurde das Grundkapital der Gesellschaft nach den Vorschriften des Aktiengesetzes über die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln gemäß §§ 207ff AktG von EUR 7.300.000,00 um EUR 49.000.000,00 auf EUR 56.300.000,00 erhöht durch Umwandlung eines Teilbetrages der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von EUR 49.000.000,00. Die Kapitalerhöhung erfolgte ohne Ausgabe von Aktien.

Hierzu wurde § 4 Abs. 1 der Satzung wie folgt neu gefasst:

"Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 56.300.000,00 (in Worten: Euro sechshundertfünfzig Millionen dreihunderttausend Euro) und ist eingeteilt in 7.300.000 nennbetragslose Stückaktien."

Weiterhin erfolgte die Beschlussfassung über eine ordentliche Kapitalherabsetzung des erhöhten Grundkapitals zum Zwecke der Rückzahlung eines Teils des freiwerdenden Betrages an die Aktionäre sowie zur Einstellung des übrigen Teils des freiwerdenden Betrages in die Kapitalrücklage.

Das auf EUR 56.300.000,00 erhöhte Grundkapital der Gesellschaft, eingeteilt in 7.300.000 Stückaktien, wird nach den Vorschriften über die ordentliche Kapitalherabsetzung gemäß §§ 222 ff. AktG zum Zwecke der Rückzahlung eines Teilbetrages in Höhe von EUR 18.980.000,00 (dies entspricht einem Betrag in Höhe von EUR 2,60 je Stückaktie) an die Aktionäre sowie der Einstellung eines Teilbetrages des Grundkapitals in Höhe von EUR 30.020.000,00 in die freie Rücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB von

EUR 56.300.000,00 auf EUR 7.300.000,00 herabgesetzt, und zwar durch Herabsetzung des Grundkapitals um EUR 49.000.000,00. Die Herabsetzung erfolgt durch Verringerung des auf jede Aktie entfallenden rechnerischen Anteils am Grundkapital.

Hierzu wurde § 4 Abs. 1 der Satzung wie folgt neu gefasst:

"Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 7.300.000,00 (in Worten: Euro sieben Millionen dreihunderttausend Euro) und ist eingeteilt in 7.300.000 nennbetragslose Stückaktien."

Die Eintragung ins Handelsregister unter B 5174 beim Amtsgericht Frankfurt am Main erfolgte am 15.01.2013.

### **(III) Erwerb eigener Aktien**

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12.5.2011 ist die Gesellschaft bis zum 11. Mai 2016 dazu ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben und diese einzuziehen, ohne dass es eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Aufgrund dieser Ermächtigung hat der Vorstand im Berichtszeitraum weitere 45.335 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,- je Aktie (insgesamt EUR 45.335,00) über die Börse erworben. Zum 31.12.2013 hält die Gesellschaft 45.335 eigene Aktien, die einem Anteil von 0,62 % (Vorjahr: 0,00 %) am Grundkapital der Gesellschaft entsprechen. Die Aktien wurden im Zeitraum vom 01.09.2013 bis 31.12.2013 zu einem durchschnittlichen Aktienpreis von EUR 5,69 (Rückkaufpreis zwischen EUR 5,52 und EUR 5,75 je Aktie) zur Stärkung des Aktienkurses erworben.

### **(IV) Kapitalrücklage**

Die angesammelten Erlöse aus früheren Aktienemissionen wurden, soweit sie den Ausgabebetrag überstiegen, bis zum 31.12.2012 mit EUR 49.900.000,00 in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB ausgewiesen.

Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 14.12.2012 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Umwandlung eines Teilbetrages der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 49.000.000,00 auf EUR 56.300.000,00 erhöht. Das erhöhte Grundkapital der Gesellschaft wurde nach den Vorschriften über die ordentliche Kapitalherabsetzung zum Zwecke der Rückzahlung eines Teilbetrages in Höhe von EUR 18.980.000,00 an die Aktionäre sowie der Einstellung eines Teilbetrages des Grundkapitals in Höhe von EUR 30.020.000,00 in die freie Rücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB auf EUR 7.300.000,00 herabgesetzt, sodass die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB zum 31.12.2013 nur noch in Höhe von EUR 900.000,00 besteht.

Entsprechend § 272 Abs. 1a HGB wurde der Kaufpreis der eigenen Anteile (abzüglich Nennbetrag und Erwerbsnebenkosten) in Höhe von EUR 212.760,24 (Vorjahr: EUR 0,00) mit den freien Rücklagen gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB verrechnet.

#### **(IV) Gewinnverwendung**

In der ordentlichen Hauptversammlung am 14.05.2013 wurde die Zahlung einer Dividende in Höhe von EUR 0,20 (Vorjahr: EUR 0,05) je Aktie im Gesamtwert von EUR 1.460.000,00 (Vorjahr: EUR 368.048,95) und der Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von EUR 337.497,16 (Vorjahr: EUR 19.825,06) beschlossen. Zum 31.12.2013 ergibt sich bei einem Jahresüberschuss von EUR 6.055.275,41 (Vorjahr: EUR 2.429.047,34) und einem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 337.497,16 (Vorjahr: Gewinnvortrag von EUR 19.825,06 und Verrechnung Aufpreis über Nennwert der eigenen Anteile in Höhe von EUR -651.375,24) ein Bilanzgewinn von EUR 6.392.772,57 (Vorjahr: EUR 1.797.497,16).

## D. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sowie Rückstellungen für Tantiemen.

## E. Verbindlichkeiten

in TEUR					
	Buchwert	Restlaufzeit bis zu ei- nem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahre	Restlaufzeit mehr als fünf Jahre	durch Pfandrechte gesichert
<b>Zum 31.12.2013</b>					
1.) Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	2.300	0	2.300	0	2.300
2.) Erhaltene Anzahlungen	116	116	0	0	0
3.) Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	205	205	0	0	0
4.) Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unterneh- men	2.328	2.328	0	0	0
5.) Verbindlichkeiten aus über- lassenen Kauttionen	72	72	0	0	0
6.) Sonstige Verbindlichkeiten	46	46	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>5.067</b>	<b>2.767</b>	<b>2.300</b>	<b>0</b>	<b>2.300</b>

Im Vorjahr hatten sämtliche Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 2.300.414,38 (Vorjahr: EUR 20.627,38) betreffen im Wesentlichen Darlehen mit einer Laufzeit von mindestens bis 30.07.2015, die zur teilweisen Refinanzierung des Immobilienportfolios aufgenommen wurden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte (Grundschuldeintragung im Grundbuch) zu 100% gesichert. Darüber hinaus sind als sonstige Sicherheiten auch Ansprüche aus Miet- und Mietpachtverträgen, aus zukünftigen Kaufverträgen für Grundstücke, Ansprüche aus Versicherungsverträgen, Ansprüche



aus Verträgen über die Verwaltung von Immobilien, Kontoguthaben sowie aus Zinssicherungsgeschäften verpfändet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2.328.232,06 (Vorjahr: EUR 40.721,03) resultieren aus einem kurzfristigen Darlehen der FranconoResidence GmbH und im Vorjahr aus dem Leistungsverkehr zwischen den Konzerngesellschaften.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **(1) Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge aus der Weiterbelastung von Miet-, Personal- und übrigen Gemeinschaftskosten an die OperaOne AG von EUR 240.338,00 sowie aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 2.673,90 (Vorjahr: EUR 34.000,00).

### **(2) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten periodenfremde Aufwendungen aus der Ausbuchung von uneinbringlichen Forderungen in Höhe von EUR 38.402,45 (Vorjahr: EUR 25.540,35).

### **(3) Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages**

Die Erträge betreffen das Jahresergebnis 2013 der FranconoResidence GmbH, das aufgrund des am 30.03.2009 abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags an die Gesellschaft abgeführt wurde.

## **SONSTIGE ANGABEN**

### **I. Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt sieben Mitarbeiter und im Vorjahr sechs Mitarbeiter und eine Auszubildende.

### **II. Vorstand**

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus:

Herr Christian Wolf                      hauptberuflich

Die Gesellschaft nimmt die Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB in Anspruch.

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 19.09.2013 Herrn Christian Wolf für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 als Vorstand der Gesellschaft bestellt.

### **III. Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat besteht aus:

Herr Bruno Otto Kling	Geschäftsführer, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Herr Uwe Pauli	Geschäftsführer
Herr Wolf Hartmut Adler (ab 04.01.2013)	Geschäftsführer

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 14.05.2013 wurde Herr Wolf Hartmut Adler für das zurückgetretene Aufsichtsratsmitglied Herrn Carsten Siegert (Niederlegung am 17.12.2012) als Aufsichtsratsmitglied bestätigt. Herr Adler wurde bereits mit Beschluss des Amtsgerichtes vom 04.01.2013 auf Antrag des Vorstandes zum Aufsichtsratsmitglied bestellt.

Der Aufsichtsrat hat wie im Vorjahr Vergütungen in Höhe von EUR 53.550,00 erhalten.

#### **IV. Angaben zu Geschäftsvorfällen mit nahestehenden Personen**

Mit Vertrag vom 08.03.2011 wurden 4.600.000 Aktien der OperaOne AG an die Maindelta GmbH, Wiesbaden, zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 4,6 Mio. veräußert. Der Gesellschafter der Maindelta GmbH wurde im April 2011 zum Vorstandsmitglied der OperaOne AG bestellt. Die Kaufpreiszahlung wurde gemäß Nachtrag vom 29.12.2013 zum vorbezeichneten Vertrag bis zum 30.6.2014 gestundet, so dass die Kaufpreisforderung zum 31.12.2013, wie im Vorjahr, in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen wurde. Die Stundungszinsen wurden in Höhe von 5 % vereinbart. Zur Sicherung des Kaufpreiszahlungsanspruches der Franconofurt AG wurden die auf Grund des vorbezeichneten Vertrags übertragenen Aktien der OperaOne AG an die Franconofurt AG verpfändet. Die Stundungszinsen sind im Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit zu entrichten.

Mit Darlehensvertrag vom 08.02.2013 zwischen der Franconofurt AG und der FranconoResidence wurde der Franconofurt AG ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von EUR 2.328.232,06 zu einem Zinssatz von 2 % p.a. gewährt. Die FranconoResidence hat hierfür keine Sicherheiten verlangt.

Mit mehreren im Geschäftsjahr 2013 zwischen der Franconofurt AG und der Franconofurt 1. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, abgeschlossenen Darlehensverträgen hat die Gesellschaft der Franconofurt 1. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH kurzfristige Darlehen in Höhe von insgesamt EUR 200.000 gewährt. Die Darlehen sind jeweils mit 1,78 % verzinst. Die Gesellschaft hat hierfür keine Sicherheiten verlangt.

## **V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 38.940,00 für Mieten für Büroräume in Frankfurt am Main; diese sind innerhalb eines Jahres fällig.

## **VI. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG**

Die C.N.W. Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, hat der Gesellschaft am 14. August 2013 gemäß § 20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihr an der Gesellschaft keine Mehrheitsbeteiligung gehört. Sie hat weiter mitgeteilt, dass ihr weiterhin unmittelbar mehr als der vierte Teile der Aktien der Gesellschaft (Beteiligung gemäß § 20 Abs. 1 AktG) gehört.

Die Axxion S.A., Grevenmacher, Luxemburg, hat der Gesellschaft am 23. August 2013 gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien der Gesellschaft gehört.

## **VII. Unterschrift des Vorstands**

Frankfurt am Main, den 14.03.2014

---

Christian Wolf

Franconofurt AG  
Rossmarkt 11  
D-60311 Frankfurt am Main  
Telefon 069/920 374 100  
Fax 069/920 374 101

wolf@franconofurt.de  
www.franconofurt.de



# Anlagenpiegel

## Historische Anschaffungskosten

	<u>Vortrag</u>			<u>Stand</u>
	01.01.2013 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2013 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.108.854,42	0,00	0,00	<b>1.108.854,42</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.285.150,94	349.812,41	0,00	<b>1.634.963,35</b>
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	227.913,70	494,05	672,27	<b>227.735,48</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	18.476.955,38	2.523,93	0,00	<b>18.479.479,31</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>21.098.874,44</b>	<b>352.830,39</b>	<b>672,27</b>	<b>21.451.032,56</b>

## Franconofurt AG

Abschreibungen			Buchwert		
<u>Vortrag</u>			<u>Stand</u>		
01.01.2013 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
1.108.842,42	0,00	0,00	<b>1.108.842,42</b>	<b>12,00</b>	<b>12,00</b>
<hr/>					
0,00	20.545,27	0,00	<b>20.545,27</b>	<b>1.614.418,08</b>	<b>1.285.150,94</b>
<hr/>					
157.895,13	18.919,64	394,95	<b>176.419,82</b>	<b>51.315,66</b>	<b>70.018,57</b>
<hr/>					
106.997,00	0,00	0,00	<b>106.997,00</b>	<b>18.372.482,31</b>	<b>18.369.958,38</b>
<hr/>					
<b>1.373.734,55</b>	<b>39.464,91</b>	<b>394,95</b>	<b>1.412.804,51</b>	<b>20.038.228,05</b>	<b>19.725.139,89</b>
<hr/> <hr/>					





# **Franconofurt AG, Frankfurt am Main**

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013**

### **1. Grundlagen der Gesellschaft**

#### **1.1. Geschäftsmodell**

Die Unternehmenstätigkeit der Franconofurt AG ist hauptsächlich wohnungswirtschaftlich orientiert. Die Gesellschaft ist spezialisiert auf den Ankauf von Mehrfamilienhäusern, die Vermietung der eigenen Liegenschaften sowie auf den Verkauf von Wohnungen, nachdem ausgewählte Mietshäuser in Wohneigentum aufgeteilt worden sind.

Ihre Erträge erwirtschaftet die Gesellschaft insbesondere durch den Verkauf von Eigentumswohnungen und gegebenenfalls kompletten Mietshäusern.

Dabei wird nicht ausgeschlossen, auch im gewerblichen Immobiliengeschäft zu investieren. Dies resultiert im Wesentlichen daraus, dass in Mehrfamilienhäusern teilweise auch Gewerbeeinheiten enthalten sind. Immobilien mit ausschließlich gewerblicher Nutzung hat die Gesellschaft nicht im Bestand.

Weiterhin spielt das Neu-Development von Wohnimmobilien eine wichtige Rolle, weil die Bevölkerung in Frankfurt am Main stetig zunimmt und gleichzeitig wenig Wohnraum zur Verfügung steht, so dass das Entwickeln von neuem, hochwertigem Wohnraum immer wichtiger wird.

Zu diesem Zweck wurde im Jahr 2009 von der OperaOne AG, Frankfurt am Main, einer Tochtergesellschaft der Franconofurt AG, ein Objekt mit Projektentwicklungsabsicht im Frankfurter Westend gekauft, welches seit 2010 umgebaut wurde und seit Beginn 2013 die aufgeteilten Eigentumswohnungen zum Verkauf stehen. Das Grundkapital der OperaOne AG beträgt 20,0 Mio., an der die Franconofurt AG 77,0 % hält. Des Weiteren werden 22,67 % der Anteile von der Maindelta GmbH gehalten, die restlichen 0,33 % befinden sich in Streubesitz.

Der Immobilienbestand der Gesellschaft ist zum größten Teil in den zentralen Stadtvierteln der Stadt Frankfurt am Main, wie zum Beispiel Nordend, Westend, Sachsenhausen(Nord), Bockenheim, zu finden. Es wird vorwiegend in den hochpreisigen Stadtteilen der Stadt Frankfurt am Main investiert.

Das erfolgreiche Geschäftsmodell der Franconofurt AG basiert auf einer sehr lean gehaltenen internen Organisationsstruktur, sodass als finanzielle Leistungsindikatoren vornehmlich der Umsatz und seine Marge (Aufschlag von Buchwertabgang zum Umsatz) sowie der Jahresüberschuss herangezogen werden.

## **1.2. Ziele und Strategien**

Die Strategie der Franconofurt AG ist es den Bekanntheitsgrad der Gesellschaft weiter zu steigern damit die Gesellschaft sehr schnell von Maklern über verkaufswillige Eigentümer Frankfurter Immobilien informiert wird.

Franconofurt AG steht dafür ein, dass schnelle Entscheidungen getroffen werden sowie kurzfristige Immobilieneinkäufe aus eigener finanzieller Kraft gestemmt werden können. Mit der Optimierung dieser langjährig erprobten Strategie kann die Gesellschaft über den bereits etablierten indirekten Einkaufskanal und dem nachgelagerten Absatz von aufgeteilten Immobilien zu mehr Umsatz und Ertrag kommen.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. Dies ergaben erste Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis). In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %). Offensichtlich wurde die deutsche Wirtschaft durch die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastet. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren. Allerdings hat sich die konjunkturelle Lage nach der Schwächephase im vergangenen Winter im Laufe des Jahres 2013 verbessert.

Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt, verkettet  
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %:

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
-0,4	1,2	0,7	3,7	3,3	1,1	-5,1	4,0	3,3	0,7	0,4

Quelle: Homepage Destatis; Pressemitteilung Nr. 016 vom 15.01.2014

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1,1 %. Dagegen gingen die Investitionen zurück: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2 % weniger in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge als ein Jahr zuvor. Auch die preisbereinigten Bauinvestitionen gingen zurück, aber nur um 0,3 %.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts konnten die meisten Dienstleistungsbereiche ihre Wirtschaftsleistung 2013 steigern. Dabei waren die Unternehmensdienstleister der Wirtschaftsbereich mit einem besonders deutlichen Zuwachs (+ 3,4 %). Im Baugewerbe ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen nochmals zurück, allerdings war der Rückgang 2013 mit - 1,2 % nur noch halb so stark wie 2012. Das produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung ausmacht, konnte das Niveau des Vorjahres in etwa halten (- 0,0 %).

Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche genau wie das BIP um 0,4 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2013 mit 41,8 Millionen das siebte Jahr in Folge einen neuen Höchststand.

## **2.2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Seit Ausbruch der Wirtschafts- und Finanzkrise ist Deutschland das einzige Land in Europa mit einem florierenden Immobilienmarkt. Bei extrem niedrigen Sparzinsen und überaus günstigen Wohnungsbaudarlehen in Kombination mit einer guten Wirtschaftslage und steigenden Einkommen haben viele Menschen Wohnimmobilien als Anlageform neu entdeckt. Nach vielen Jahren des Stillstands ist der Wohnungsneubau wieder in Schwung gekommen. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist mittlerweile so groß, dass nach den Preisen für Neubauten auch die Preise für Gebrauchtimmobilien anziehen. Mit den Preisen steigen die Mieten, und das insbesondere in den begehrten Metropolen und ihren Szenevierteln, die für Anleger, Studierende, aber auch Zuwanderer gleichermaßen attraktiv sind. Bis jetzt sind hohe Mietsteigerungen jedoch kein Massenphänomen, sondern treten nur regional begrenzt auf.

Wer sich jetzt noch dazu entschließt eine Wohnimmobilie zu erwerben, muss erheblich tiefer in die Tasche greifen als noch vor einigen Jahren. Der Preisauftrieb von Immobilien, die als Gesamtpaket aus Grundstück und Gebäude verkauft oder erworben werden, hat sich auch 2012 fortgesetzt. So stiegen die Häuserpreise – wie bereits im Vorjahr – um 3,5 %. Nachdem zwischen 2007 und 2011 vor allem die Preise für Neubauimmobilien deutlich gestiegen waren, zogen in den Jahren 2011 (+3,3 %) und 2012 (+3,5 %) auch die Preise für gebrauchte Immobilien an. Dies könnte unter anderem damit zusammenhängen, dass in gefragten Lagen zu wenig Bauland für Neubauprojekte ausgewiesen wird und die Käufer deshalb auf Bestandsimmobilien ausweichen. Der Preisauftrieb hält weiter an: So erhöhte sich der Häuserpreisindex im ersten Quartal 2013 um 3,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Deutschland ist immer noch ein Land der Mieter. Die Eigentümerquote mit Stand Zensus 2011 liegt bundesweit bei 45,6 %. Insbesondere die Wohnungsmärkte in den Großstädten sind stark von Vermietungen geprägt. Die Eigentümerquote liegt beispielsweise in Berlin bei nur 15,6 % und in Hamburg bei 24,1 %. Da städtisches Wohnen derzeit aus vielerlei Gründen so attraktiv ist wie lange nicht mehr, sind auf den Mietwohnungsmärkten der Großstädte und dort speziell in den begehrten Szenevierteln teilweise explodierende Mieten zu beobachten. Dabei handelt es sich in erster Linie um die so genannten Angebotsmieten bei Erst- oder Wiedervermietung von Wohnungen, die auf Zeitungsannoncen oder Internetportalen basieren. Gerade in den letzten beiden Jahren sind diese Angebotsmieten deutlich stärker gestiegen als die Nettokaltmieten, die als Teil des Verbraucherpreisindex einen hohen Anteil an Bestandsmieten aufweisen. Während sich die Angebotsmieten nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2011 um zunächst 2,9 % und ein Jahr später um 3,3 % erhöhten, stieg der Index der Nettokaltmiete um 1,3 % und dann um 1,2 % (jeweils im Vorjahresvergleich). Die Verbraucherpreise insgesamt lagen mit einer Teuerungsrate von 2,1 % beziehungsweise 2,0 % dazwischen. Gerade auch über einen längeren Betrachtungszeitraum hinweg sind die Nettokaltmieten

weniger stark angestiegen als gemeinhin angenommen wird. Von 2005 bis 2012 erhöhten sie sich um 8,5 %, während die Verbraucherpreise um 12,5 % stiegen.

### **2.3. Geschäftsverlauf**

Das Geschäftsjahr 2013 war das umsatzstärkste Jahr in Bezug auf den Verkauf von Immobilien in der Geschichte der Franconofurt AG.

Aufgrund der im Vorjahr beschlossenen und im Geschäftsjahr durchgeführten Rückzahlung eines Teilbetrags der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 18,9 Mio. sowie durch die Dividendenauszahlung in Höhe von EUR 1,5 Mio. hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2013 insgesamt EUR 20,4 Mio. an ihre Aktionäre ausgezahlt. Die Finanzierung dieser Zahlungen wurde zum Großteil durch den Verkauf von Immobilien sowie zum anderen durch die Aufnahme von Darlehen in Höhe von EUR 4,6 Mio. sichergestellt; es wurden EUR 2,3 Mio. über ein Kreditinstitut sowie EUR 2,3 Mio. über ein verbundenes Unternehmen aufgenommen.

### **2.4. Ertragslage**

Die Umsatzerlöse konnten im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr fast verdreifacht werden und belaufen sich auf EUR 27,2 Mio. (Vorjahr: EUR 10,2 Mio.). Die Umsatzerlöse entfallen im Wesentlichen auf den Kerngeschäftsbereich Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von EUR 26,3 Mio. (Vorjahr: EUR 9,0 Mio.) und zum geringeren Teil auf die Vermietung von Wohnungen EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.).

Mit dem großen Umsatzzuwachs sind auch die Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken auf EUR 16,7 Mio. (Vorjahr: EUR 5,3 Mio.) gestiegen, so dass die Gesellschaft alleine aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden einen Bruttogewinn in Höhe von EUR 9,6 Mio. (Vorjahr: EUR 3,7 Mio.) erwirtschaften konnte. Die Bruttomarge reduzierte sich von 57,5 % im Vergleich zu 71,2 % im Vorjahr.

Mit dem im letzten Jahr entstandenen erhöhten Leerstand und den damit verbundenen reduzierten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.) war die rasante Steigerung der Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen überhaupt möglich. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung konnten zudem auf einen Wert von EUR 0,3 Mio. im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von EUR 0,5 Mio. reduziert werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge steigerten sich auf EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) und setzen sich im Wesentlichen aus Weiterbelastungen an Konzerntochtergesellschaften und der Auflösung von Rückstellungen zusammen.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich leicht von EUR 0,9 Mio. auf EUR 1,1 Mio. gegenüber dem Vorjahr, im Wesentlichen bedingt durch die dem Unternehmenserfolg geschuldete Tantieme an den Vorstand.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten wie im Vorjahr nochmals um EUR 0,2 Mio. auf EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,8 Mio.) durch effektives Kostenmanagement reduziert werden.

Weiterhin wurde das Ergebnis durch Erträge aufgrund des mit der FranconoResidence GmbH, Frankfurt am Main, abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrags in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.) positiv beeinflusst. Mit dem Abverkauf des noch verbliebenen Immobilienbestandes konnte die FranconoResidence GmbH Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von EUR 0,01 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) und Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.) erzielen.

Die Franconofurt AG weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 6,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) aus.

## **2.5. Finanzlage**

### **2.5.1. Liquidität**

Die Gesellschaft verfügte zum 31.12.2013 über einen frei verfügbaren Bankbestand in Höhe von EUR 2,0 Mio. (Vorjahr zum 31.12.2012: EUR 4,6 Mio.). Der Liquiditätszugang aus dem erfolgreichen operativen Geschäftsjahr sowie aus den Darlehensaufnahmen wurde durch die o.g. Ausschüttungen überkompensiert.

Die Franconofurt AG hat an ihre Aktionäre einen Werktag nach Beendigung der Hauptversammlung EUR 0,20 pro Aktie (Vorjahr: EUR 0,05 pro Aktie) an Dividende von insgesamt EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) ausgeschüttet.

Mit dem starken Anstieg der Umsatzerlöse konnte die Franconofurt AG im Geschäftsjahr 2013 einen positiven Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 13,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,1 Mio.) erwirtschaften. Durch die Rückzahlung im Rahmen der Kapitalherabsetzung in Höhe von EUR 18,9 Mio., Dividendenauszahlung in Höhe von EUR 1,5 Mio., Kreditaufnahme in Höhe von EUR 4,6 Mio. und Aktienrückkauf in Höhe von EUR 0,3 Mio. ergab sich aus der Finanzierungstätigkeit ein negativer Cashflow in Höhe von EUR -16,1 Mio. (Vorjahr: EUR 7,6 Mio.).

### **2.5.2. Investitionen**

Der Großteil der Investitionen an Immobilien werden im Umlaufvermögen gehalten, sodass unter der Position Cashflow aus Investitionen nur die Investitionen ins Anlagevermögen darzustellen sind. Es wird hierzu auf die Vermögenslage verwiesen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug EUR -0,3 Mio. (Vorjahr: EUR -0,1 Mio.).

Der Finanzierungsbedarf erstreckt sich bei der Franconofurt AG auf den Einkauf von Mehrfamilienhäusern. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen der Franconofurt AG ausreichende Mittel zur Verfügung, um den laufenden Finanzmittelbedarf zu decken.

Mit dem Beschluss über die Kapitalherabsetzung und deren Auszahlung an die Aktionäre hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft reduziert, sodass sich die Gesellschaft für den zukünftigen Einkauf von Immobilien Fremdkapital bedienen wird. Mit einem geplanten

Anstieg der Fremdverschuldung bei einem Leverage von max. 50 Prozent ist die Gesellschaft einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

### **2.5.3. Kapitalstruktur / Aktienbestand**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 7,3 Mio. (Vorjahr: EUR 7,3 Mio.) und ist eingeteilt in 7,3 Mio. nennwertlose Stückaktien.

Am 14. August 2013 wurde die Gesellschaft von der C.N.W. Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, darüber informiert, dass die im Vorjahr ausgewiesene Mehrheitsbeteiligung an der Franconofurt AG nicht mehr besteht. Die C.N.W. Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, hat der Gesellschaft gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihr unmittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien der Gesellschaft gehört.

Die Axxion S.A., Grevenmacher, Luxemburg, hat der Gesellschaft am 23. August 2013 gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien der Gesellschaft gehört.

Aktien mit Sonderrechten, Genussscheine oder ähnliche Sonderrechte bestehen nicht.

Hinsichtlich der Bedingungen für die Bestellung/Abberufung von Vorstandsmitgliedern sowie Satzungsänderungen sieht die Satzung keine vom Aktiengesetz abweichenden Regelungen vor.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12.05.2011 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben (Beschlussfassung über die Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien durch die Gesellschaft sowie zum Ausschluss des Bezugs- und Andienungsrechts). Der Rückkauf der eigenen Aktien ist bis zum 11.05.2016 befristet. Zum Bilanzstichtag besitzt die Gesellschaft 45.335 eigene Anteile.

Die Satzung ist auf der Internetseite der Gesellschaft [www.franconofurt.de](http://www.franconofurt.de) veröffentlicht.

## **2.6. Vermögenslage**

### **2.6.1. Analyse**

Mit Beschluss über die Rückzahlung von Teilen der Kapitalrücklage und deren Auszahlung an die Aktionäre hat sich die Bilanzsumme der Franconofurt AG zum Jahresende 2013 von EUR 61,0 Mio. auf EUR 53,0 Mio. reduziert.

Das Anlagevermögen, welches mit EUR 20,0 Mio. (Vorjahr: EUR 19,7) 37,8 % (Vorjahr: 32,3 %) der Bilanzsumme ausmacht, entfällt wie im Vorjahr im Wesentlichen auf die 77 %-ige Beteiligung an der OperaOne AG und die 100 %-ige Beteiligung an der FranconoResidence GmbH.

Das Sachanlagevermögen in Höhe von EUR 1,7 Mio (Vorjahr: EUR 1,4 Mio) betrifft im Wesentlichen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten in Form des Objektes „Frankfurt Hochstraße“, das von der Gesellschaft für Vermietungszwecke und zur Erzielung von Wertsteigerungen erworben wurde. Der Anstieg des Sachanlagevermögens in Höhe von EUR 0,3 Mio. im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich auf Grund weiterer

Investitionen in dieses Grundstück, welches die Gesellschaft zum Teil vermietet und in Teilen ab Mitte 2014 selbst zu nutzen beabsichtigt.

Das Umlaufvermögen in Höhe von EUR 33,0 Mio. (Vorjahr: EUR 41,3 Mio.) entspricht einem Anteil von 62 % (Vorjahr: 68 %) an der Bilanzsumme.

In Folge des erfolgreichen Abverkaufs hat sich der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten gegenüber dem Vorjahr reduziert. Der Bestand an Vorratsimmobilien hat sich nach Berücksichtigung von den im Geschäftsjahr erfolgten Verkäufen in Höhe von EUR 16,8 Mio. und Ankäufen von Vorratsgrundstücken in Höhe von EUR 10,9 Mio. sowie auf Grund der Umgliederung von Anzahlungen insgesamt von EUR 26,5 Mio. auf EUR 20,7 Mio. vermindert. Ebenfalls haben sich die geleisteten Anzahlungen aufgrund einer Umgliederung um EUR 1,0 Mio. auf EUR 1,4 Mio. verringert.

Mit Vertrag vom 08.03.2011 wurden 4.600.000 Aktien der OperaOne AG an die Maindelta GmbH, Wiesbaden, zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 4,6 Mio. veräußert. Die Kaufpreiszahlung wurde gemäß Nachtrag vom 29.12.2013 zum vorbezeichneten Vertrag bis zum 30.6.2014 gestundet. Die Kaufpreisforderung, zzgl. Zinsen, wird in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Während die Aktivseite der Bilanz durch den hohen Anteil des Umlaufvermögens geprägt ist, beweist die Passivseite mit einer Eigenkapitalquote von 84 % (Vorjahr: 97 %) die solide Struktur der Bilanz der Franconofurt AG.

Das Eigenkapital hat sich durch die zuvor beschriebenen Kapitalmaßnahmen von EUR 59,1 Mio. auf EUR 44,4 Mio.) reduziert. Die Franconofurt AG weist einen Bilanzgewinn für das Jahr 2013 in Höhe von EUR 6,4 Mio. aus (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.). Der Jahresüberschuss beträgt EUR 6,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.). Der Unterschiedsbetrag von EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) zwischen Jahresüberschuss und Bilanzgewinn resultiert aus dem Gewinnvortrag und zusätzlich im Vorjahr aus der mit dem Bilanzgewinn erfolgten Verrechnung des Aufpreises der 2012 im Rahmen des Aktienkaufprogramms erworbenen eigenen Aktien.

Die Rückstellung für Steuerverbindlichkeiten erhöhten sich in Folge des erfolgreichen Jahresergebnisses von EUR 0,6 Mio. auf EUR 2,8 Mio. Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich von EUR 0,2 Mio. durch die dem Vorstand vertraglich zugesicherte Tantieme auf eine Höhe von EUR 0,7 Mio.

Zur kurzfristigen Finanzierung von Immobilienankäufen erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0). Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen auf EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0) resultiert aus der o.g. Finanzierung der Auszahlung an die Aktionäre.

### **3. Nachtragsbericht**

Bis zum Bilanzaufstellungstag wurden Immobilienverkäufe in der Franconofurt AG im Umfang von EUR 4,9 Mio beurkundet, für die in Höhe von EUR 2,4 Mio der Übergang von Nutzen und Lasten bis zum Bilanzaufstellungstag erfolgt ist.

Ferner wurden Immobilieneinkäufe im Umfang von EUR 2,2 Mio getätigt, für die in Höhe von EUR 0,9 Mio der Übergang von Nutzen und Lasten bis zum Bilanzaufstellungstag erfolgt ist.

### **4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

#### **4.1. Prognosebericht**

Das abgelaufene Geschäftsjahr war im Hinblick auf die erwirtschafteten Immobilienverkaufsumsätze und das ausgewiesene Jahresergebnis eines der erfolgreichsten der Unternehmensgeschichte. Trotz leichtem Rückgang des im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilienbestands von EUR 26,5 Mio. auf EUR 20,7 Mio. und dessen Vermietungsstand sieht die Unternehmensleitung recht optimistisch in die nächsten Jahre, der Vorstand geht jedoch davon aus, dass sich das Ergebnis von 2013 nicht laufend wiederholen lässt. Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2014 einen Umsatz zwischen EUR 11,0 Mio. bis EUR 15,0 Mio. und einen Jahresüberschuss zwischen EUR 1,8 Mio. und 2,6 Mio. Euro.

#### **4.2. Chancenbericht**

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war auch im Jahr 2013 unvermindert hoch. Die Nachfrage, insbesondere in guten Lagen von Frankfurt am Main, wie zum Beispiel im Westend, Nordend, Sachsenhausen-Nord, Bornheim etc., ist sehr rege.

Der Franconofurt AG ist in einem Segment tätig (kleinteiliger Immobilieneinkauf), in dem aktuell die Hauptkonkurrenz private Investoren darstellen. Die stärkere Finanzkraft der Franconofurt AG im Vergleich zu Privatpersonen führt dazu, dass die Franconofurt AG für potenzielle Verkäufer von Immobilien bevorzugter Ansprechpartner ist.

Die Franconofurt hat in den letzten Jahren ein sehr erfolgreiches Netzwerk unter den Maklern in Frankfurt mit der Zielsetzung aufbauen können, dass die Gesellschaft von Maklern sehr schnell über verkaufswillige Eigentümer Frankfurter Immobilien informiert wird.

Die Franconofurt AG ist im Frankfurter Maklerkreisen dafür bekannt, dass schnelle Entscheidungen getroffen werden sowie die Möglichkeit besteht, kurzfristige Immobilieneinkäufe aus eigener finanzieller Kraft zu finanzieren.

Die Franconofurt AG ist mit Schwerpunkt auf dem Immobilienmarkt der Stadt Frankfurt am Main tätig. Dadurch kann sie schneller als überregionale Investoren auf Veränderungen in der Region reagieren und hat eine stärkere Präsenz am lokalen Markt, was insbesondere beim Einkauf von Immobilien von Vorteil sein kann.



### **4.3. Risikobericht**

Für die Franconofurt AG ergeben sich im aktuellen Marktumfeld und aufgrund der aktuellen Strategie verschiedene Chancen und Risiken, dazu gehören:

- Die Franconofurt AG ist von der Entwicklung der Rahmenbedingungen dieses speziellen Immobilienmarktes in Frankfurt am Main sowie allgemein des deutschen Immobilienmarktes abhängig.
- Es besteht auch das Risiko, dass sich der Wettbewerb verschärft. Veränderungen des Marktes, insbesondere eine gesteigerte Nachfrage, können dazu führen, dass die Gesellschaft den Einkauf von Mehrfamilienhäusern nicht in dem geplanten Umfang durchführen kann oder die durch den Verkauf einzelner Liegenschaften entstehenden Lücken nicht schnell auffüllen kann. Damit ist die Franconofurt AG auch dem Risiko einer verminderten Einkaufsqualität ausgesetzt.
- Es besteht das Risiko, dass die Franconofurt AG den Wert der zu erwerbenden Immobilien oder den Standort falsch einschätzt. Die Wertschöpfung der Immobilie kann durch die anschließende Marktbewertung, eine schlechte Vermietbarkeit und erschwerte Verkaufsmöglichkeiten verhindert sowie die Ertragslage nachhaltig gefährdet sein. Dementsprechend können Wertminderungen des Immobilienvermögens das Ergebnis der Franconofurt AG beeinflussen.
- Die Franconofurt AG ist bei der Finanzierung und dem Verkauf ihrer Immobilien einem Zinsänderungsrisiko sowie, aufgrund der im Geschäftsjahr 2013 erfolgten hohen Zahlungsmittelabflüsse, zunehmend dem Risiko der Verfügbarkeit von Fremdkapital ausgesetzt. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital oder dessen Prolongation zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein, könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Franconofurt AG haben.
- Die Franconofurt AG ist dem Risiko ausgesetzt, nicht ausreichend gegen alle Verluste, Beschädigungen und Nutzungsbeschränkungen ihrer Immobilien sowie gegen Haftpflichtschäden versichert zu sein. Durch die überschaubare Größe des Portfolios und die regionale Konzentration sowie durch das leistungsfähige IT-System kann auf Mietausfall, bauliche Mängel, etc. schnell reagiert werden und es können angemessene Gegenmaßnahmen ergriffen werden.
- Eine Verschlechterung der steuerlichen Rahmenbedingungen oder Änderungen im regulatorischen Umfeld in Deutschland könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Franconofurt AG auswirken.
- Aufgrund der Geschäftstätigkeit in Bezug auf Projektentwicklung für Immobilien können sich Risiken insbesondere aus den Bereichen Vertrieb, Haftung, Finanzierung und Gewährleistung mittelbar für die Gesellschaft ergeben.

Die Franconofurt AG hat Vorkehrungen getroffen, um diese Chancen zu nutzen bzw. die Auswirkung dieser Risiken zu minimieren. Dennoch gibt es keine Garantie bzw. kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Risiken auch alle kumulativ realisiert bzw. eintreten könnten, da sie teilweise auch von externen Faktoren abhängig sind.

#### **4.4. Risikomanagement**

Im Mittelpunkt des Risiko- und Chancenmanagements steht die Sicherung des Vermögens und ein positiver wirtschaftlicher Fortschritt der Franconofurt AG. Mit dem Risikomanagement werden Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung der Gesellschaft unterstützt.

Der Vorstand der Franconofurt AG ist für die Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Die Risiken werden quartalsweise neu bewertet und weiter verfolgt. Zudem werden über festgelegte Berichtswege Vorstand und Aufsichtsräte regelmäßig informiert. Über alle wesentlichen Risiken und Informationen wird darüber hinaus, sofern erforderlich, der Vorstand umgehend informiert, um zeitnah geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Grundlage für das Risikomanagementsystem ist unter anderem auch das im Jahr 2007 installierte IT-System, das Mietbuchhaltung und Finanzbuchhaltung der Franconofurt AG zusammengeführt hat. Dieses System ermöglicht eine regelmäßige Überwachung der Kosten im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung und der wesentlichen Daten des Portfolios.

Um Risiken zu erkennen, überwacht die Franconofurt AG das gesamtwirtschaftliche Umfeld, die Entwicklungen sowohl der Immobilien- wie auch der Finanzbranche und interne Prozesse. Regelmäßig stattfindende Jour Fixe, Controlling-Gespräche und Besprechungen dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung. Zudem erfolgt ein ständiger Kontakt und regelmäßiger Austausch des Vorstands mit den finanzierenden Banken und Gutachtern.

Derzeit sind in der Franconofurt AG keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sein könnten oder die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen.

## **5. Schlusserklärung zum Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG**

Die Franconofurt AG war im Geschäftsjahr 2013 bis zum 14. August 2013 ein von der C.N.W. Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, abhängiges Unternehmen i. S. d. § 312 AktG. Der Vorstand der Franconofurt AG hat deshalb gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für den Zeitraum der Abhängigkeit aufgestellt, der die folgende Schlusserklärung enthält:

„Hiermit erklären wir gem. § 312 Abs. 3 AktG, dass unsere Gesellschaft bei den im vorstehenden Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens oder seiner verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen.“

Frankfurt am Main, den 14.03.2014

Christian Wolf

- Vorstand -



# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss –bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang– unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Franconofurt AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands 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 Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands 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 vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Franconofurt AG. 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.

Frankfurt am Main, den 14. März 2014

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Pürsün  
Wirtschaftsprüfer

Klein  
Wirtschaftsprüfer