



Bestätigungsvermerk

**Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2012  
und Lagebericht**

**Franconofurt AG**  
Frankfurt am Main

## Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA	31.12.2012		31.12.2011
	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immatérielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		12,00	78.224,52
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.285.150,94		0,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.018,57		87.379,72
		1.355.169,51	87.379,72
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		18.369.958,38	18.369.959,38
		19.725.139,89	18.535.563,62
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	26.503.810,02		27.615.102,86
2. Unfertige Leistungen	266.098,84		364.363,34
3. Geleistete Anzahlungen	2.404.212,72		1.305.117,25
		29.174.121,58	29.284.583,45
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	8.824,83		15.094,57
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	23.492,01		1.578.285,69
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	69.853,63		3.395,94
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.965.347,32		643.389,05
5. Sonstige Vermögensgegenstände	5.396.391,80		5.445.349,99
		7.463.909,59	7.685.515,24
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		4.665.582,17	3.722.643,40
		41.303.613,34	40.692.742,09
		61.028.753,23	59.228.305,71

PASSIVA	EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		7.300.000,00	7.400.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		49.900.000,00	49.900.000,00
<b>III. Gewinnrücklage</b>			
Gesetzliche Rücklage		94.635,89	94.635,89
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		1.797.497,16	387.874,01
		59.092.133,05	57.782.509,90
 <b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	554.467,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	228.254,03		205.050,00
		782.721,03	205.050,00
 <b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.627,38		0,00
2. Erhaltene Anzahlungen	421.216,80		239.363,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	303.617,75		187.544,54
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.721,03		681.338,06
5. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	95.031,64		81.840,34
6. Sonstige Verbindlichkeiten	272.684,55		50.659,87
davon aus Steuern: EUR 237.016,67 (Vj. EUR 11.725,82)			
		1.153.899,15	1.240.745,81
		61.028.753,23	59.228.305,71



**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2012**
**Franconofurt AG**

	01.01. - 31.12.2012		01.01. - 31.12.2011
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.189.158,68		1.322.527,80
b) aus Verkauf von Grundstücken	<u>8.970.635,00</u>		<u>8.991.000,00</u>
		10.159.793,68	10.313.527,80
2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		-98.264,50	75.776,88
3. Sonstige betriebliche Erträge		209.066,91	751.856,79
4. Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert		-5.239.863,40	-6.720.664,75
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-505.195,58		-539.807,44
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-582.549,68</u>		<u>-375.855,12</u>
		-1.087.745,26	-915.662,56
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-860.880,42		-542.429,76
b) Soziale Abgaben	<u>-77.030,35</u>		<u>-71.489,34</u>
		-937.910,77	-613.919,10
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-97.899,13	-237.010,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-793.818,29	-1.232.237,79
9. Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages		999.356,46	642.297,97
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 45 (Vj. TEUR 15 )		341.367,73	123.894,88
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	-81.998,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen TEUR 0 (Vj. TEUR 0)		-1.722,43	-69.221,24
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>3.452.361,00</u>	<u>2.036.640,05</u>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.023.313,66	-123.728,00
15. Jahresüberschuss		<u>2.429.047,34</u>	<u>1.912.912,05</u>
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		19.825,06	97.282,90
17. Verrechnung Aufpreis über Nennwert der eigenen Anteile		-651.375,24	-1.622.320,94
18. Bilanzgewinn		<u>1.797.497,16</u>	<u>387.874,01</u>



**ANHANG**  
**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR**  
**VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2012**

**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>5</b>
<b>D. Verbindlichkeiten.....</b>	<b>7</b>
ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	8
<b>(1) Sonstige betriebliche Erträge.....</b>	<b>8</b>
<b>(2) Sonstige betriebliche Aufwendungen .....</b>	<b>8</b>
<b>(3) Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages .....</b>	<b>8</b>
SONSTIGE ANGABEN .....	9
<b>I. Mitarbeiter .....</b>	<b>9</b>
<b>II. Vorstand .....</b>	<b>9</b>
<b>III. Aufsichtsrat.....</b>	<b>9</b>
<b>IV. Angaben zu Geschäftsvorfällen mit nahestehenden Personen.....</b>	<b>10</b>
<b>V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen.....</b>	<b>11</b>
<b>VI. Konzernzugehörigkeit.....</b>	<b>11</b>
<b>VII. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG .....</b>	<b>11</b>
<b>VIII. Unterschrift des Vorstands .....</b>	<b>12</b>



## **Allgemeine Angaben**

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242. ff und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes 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 beizule-

genden 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). Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

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 2011 enthalten.

## ***Erläuterungen zur Bilanz***

### **A. Anlagevermögen**

#### **(I) Sachanlagevermögen**

Das Sachanlagevermögen in Höhe von EUR 1.355.169,51 (Vorjahr: EUR 87.379,72) betrifft im Wesentlichen mit EUR 1.285.150,94 (Vorjahr: EUR 0,00) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, die von der Gesellschaft für Vermietungszwecke und zur Erzielung von Wertsteigerungen erworben wurden. Aufgrund der dauerhaften Nutzung des Objektes "Frankfurt Hochstraße" als Vermietungsobjekt wurde das Objekt im Geschäftsjahr aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen umgegliedert. Diese Umgliederung resultiert u. a. aus der Tatsache, dass eine langfristige Vermietung dieses denkmalgeschützten Objektes als wirtschaftlich sinnvoller erachtet wird. Darüber hinaus beinhaltet das Sachanlagevermögen mit EUR 70.018,57 (Vorjahr: EUR 87.379,72) andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

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 31.12.2012 (in EUR)	Ergebnis 2012 (in EUR)
FranconoResidence GmbH, Frankfurt am Main	100 %	3.000.000	0 <sup>*)</sup>
Franconofurt 1. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100 %	6.878	-1.076
Franconofurt 3. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100 %	-40.423	-451
OperaOne AG, Frankfurt am Main <sup>**)</sup>	77,0 %	18.113.493	136.311
OperaOne Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	77,0 % <sup>***)</sup>	-60.435	-85.243
OperaOne 1. Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	77,0 % <sup>***)</sup>	6.537	-2.628

<sup>\*)</sup> nach Ergebnisabführung

<sup>\*\*)</sup> Tochtergesellschaft der Franconofurt 3. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

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

Die im Vorjahr als Anteile aufgeführten Luxemburger Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr liquidiert und aus dem Handelsregister gelöscht.

## B. Umlaufvermögen

### (I) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 1.965.347,32 (Vorjahr: EUR 643.389,05) beinhalten Forderungen aus dem Leistungsverkehr zwischen den verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 12.546,50 (Vorjahr: EUR 1.091,00) sowie die Forderung aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der FranconoResidence GmbH über einen Betrag von EUR 999.356,46 (Vorjahr: EUR 642.297,97) und zwei Darlehen an die OperaOne Gruppe in der Gesamthöhe von EUR 953.444,36 (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 90.455,52 (Vorjahr: EUR 81.850,66), 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 ab dem 27.12.2010 in dem 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 Securities Identification Number (ISIN) DE0006372626. Das Börsenkürzel lautet FFM.

### **(II) Gezeichnetes Kapital**

Die Gesellschaft hat ein Grundkapital von EUR 7.300.000,00 (Vorjahr: EUR 7.400.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 7.300.000 (Vorjahr: EUR 7.400.000) 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 §§ 207 ff. 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. Der Kapitalerhöhung wurde eine Bilanz der Gesellschaft gem. § 209 Abs. 2 AktG zum 30.06.2012 zugrunde gelegt. Die Kapitalerhöhung erfolgt 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 sechsfundfünfzig Millionen dreihunderttausend) 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 AktG 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) 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 bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt des Beschlusses bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die von der Hauptversammlung am 19.05.2010 beschlossene Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien endet mit Wirksamwerden dieser neuen Ermächtigung. Dabei gilt, dass auf die durch diese Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder noch besitzt, oder die ihr gemäß §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10,0 % des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft entfallen dürfen. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handelns in eigenen Aktien genutzt werden.



Erwerb eigener Aktien im Geschäftsjahr:

Aufgrund dieser Ermächtigung hat der Vorstand im Jahr 2012 weitere 100.000 Stückaktien (Vorjahr: 323.982 Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie (insgesamt EUR 751.375,24, Vorjahr EUR 1.947.266,68) über die Börse erworben. Die Aktien wurden im Zeitraum vom 20.02.2012 bis 26.10.2012 zu einem durchschnittlichen Aktienpreis von EUR 7,51 (Vorjahr: EUR 6,01) in einer Preisspanne von EUR 7,02 und EUR 8,00 zur Stärkung des Aktienkurses erworben.

Unter Ausnutzung der Ermächtigung zur Einziehung eigener nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 6 AktG erworbenen Aktien hat der Vorstand durch Beschluss vom 23.10.2012 das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 7.400.000,00 um EUR 100.000,00 auf EUR 7.300.000,00 durch Einziehung von 100.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie herabgesetzt und die vorgenannten 100.000 Stückaktien eingezogen. Die Kapitalherabsetzung erfolgte mit Eintragung in das Handelsregister vom 7.12.2012.

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

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 8.05.2012 wurde die Zahlung einer Dividende in Höhe von EUR 0,05 (Vorjahr: EUR 1,05) je Aktie im Gesamtwert von EUR 368.048,95 (Vorjahr: EUR 8.033.741,10) und der Vortrag des verbleibenden Gewinnes in Höhe von EUR 19.825,06 (Vorjahr: EUR 97.282,90) beschlossen. Zum 31.12.2012 ergibt sich bei einem Jahresüberschuss von EUR 2.429.047,34 (Vorjahr: EUR 1.912.912,05) unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags sowie der Verrechnung des Aufpreises für eingezogene eigene Aktien ein Bilanzgewinn von EUR 1.797.497,16 (Vorjahr: EUR 387.874,01).

#### **D. Verbindlichkeiten**

Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

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

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 34.000,00 (Vorjahr: EUR 100.944,00) und periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 407.158,71).

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten periodenfremde Aufwendungen aus der Ausbuchung von uneinbringlichen Forderungen in Höhe von EUR 25.540,35 (Vorjahr: EUR 102.898,52).

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

Die Erträge betreffen das Jahresergebnis 2012 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 sechs Mitarbeiter und eine Auszubildende und im Vorjahr fünf Mitarbeiter.

### **II. Vorstand**

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus:

Herr Christian Wolf (seit 01.01.2012)	hauptberuflich
--	----------------

Herrn Metehan Sen (bis 31.12.2012)	hauptberuflich, Vorsitzender des Vorstandes
---------------------------------------	---

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

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 02.11.2011 Herrn Christian Wolf für den Zeitraum vom 01.01.2012 bis 31.12.2013 als Vorstand der Gesellschaft bestellt.

### **III. Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat besteht aus:

Herr Bruno Otto Kling	Geschäftsführer, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Herr Uwe Pauli (seit 26.01.2012)	Geschäftsführer
Herr Carsten Siegert (bis 17.12.2012)	Kaufmann
Herr Wolf Hartmut Adler (ab 4.01.2013)	Geschäftsführer

Mit Beschluss vom 4.01.2013 hat das Amtsgericht Frankfurt am Main Herrn Wolf Hartmut Adler, wohnhaft in Reutlingen, bis zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung zum Aufsichtsratsmitglied bestimmt

Der Aufsichtsrat hat Vergütungen in Höhe von EUR 53.550,00 (Vorjahr: EUR 53.749,90) 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 bis zum 28.12.2013 gestundet, so dass die Kaufpreisforderung zum 31.12.2012 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 ebenfalls erst zum 28.12.2013 fällig.

Mit Darlehensvertrag zwischen der Franconofurt AG und der OperaOne AG vom 19.11.2012 wurde der OperaOne AG ein Darlehen bis zu einer Höhe von EUR 2,5 Mio. gewährt. Im Berichtsjahr wurden hiervon EUR 0,8 Mio. abgerufen. Das Darlehen hat eine Laufzeit von 3 Monaten und wird mit 2 % verzinst. Gemäß Darlehensvertrag wird auf Verlangen der Franconofurt AG zur Sicherung der Rückzahlung des Darlehens und der Zinsansprüche eine Grundschuld in Höhe der Darlehenssumme ohne Vorlasten im Grundbuch II und III des zu erwerbenden Objektes bestellt. Auf die Eintragung wird bis auf Widerruf zunächst verzichtet.

Mit Darlehensvertrag vom 10.12.2012 hat die Franconofurt AG der OperaOne Verwaltungs GmbH ein unbefristetes Darlehen in Höhe von TEUR 150 zu einem Zinssatz von 1,78 % gewährt.

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

Zum Bilanzstichtag bestand folgendes Haftungsverhältnis:

- Die Franconofurt AG hat eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von EUR 7.400.000,00 für Darlehen der OperaOne AG bei der HypoVereinsbank Member of UniCredit abgegeben. Aufgrund des Ertragspotenzials der in der OperaOne AG befindlichen Projekte wird das Risiko einer Inanspruchnahme als gering eingeschätzt.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

- Mieten für Büroräume in Frankfurt am Main in Höhe von insgesamt EUR 116.890,00, davon sind fällig innerhalb eines Jahres EUR 77.927,00.
- Rückzahlungsverpflichtung an die Aktionäre nach den Vorschriften über die ordentliche Kapitalherabsetzung gemäß §§ 222 ff. AktG in Höhe von EUR 18.980.000,00, die innerhalb eines Jahres fällig sind.
- Bezüglich der sonstigen finanziellen Verpflichtung in Höhe von EUR 1.700.000,00 aus dem von der OperaOne AG nicht in Anspruch genommenen Teil des Darlehensbetrags wird auf Abschnitt IV. oben verwiesen.

## **VI. Konzernzugehörigkeit**

Mutterunternehmen der Gesellschaft ist die C.N.W. Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, die aufgrund der Befreiungsvorschrift des § 293 HGB keinen Konzernabschluss aufstellt.

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

Die C.N.W. Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, hat der Gesellschaft gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihr an der Gesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung gehört.

## VIII. Unterschrift des Vorstands

Frankfurt am Main, den 15.03.2013

---

Christian Wolf

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

[wolf@franconofurt.de](mailto:wolf@franconofurt.de)  
[www.franconofurt.de](http://www.franconofurt.de)

Anlage zum Anhang

## Anlagenpiegel

	historische Anschaffungskosten				<u>Stand</u> 31.12.2012
	<u>Vortrag</u>	Zugänge	Umglieder- ungen	Abgänge	
	01.01.2012				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.108.854,42	0,00	0,00	0,00	<b>1.108.854,42</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	0,00	71.388,86	1.213.762,08 *)	0,00	<b>1.285.150,94</b>
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	225.588,24	2.325,46	0,00	0,00	<b>227.913,70</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	18.507.955,38	0,00	0,00	31.000,00	<b>18.476.955,38</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>19.842.398,04</b>	<b>73.714,32</b>	<b>1.213.762,08</b>	<b>31.000,00</b>	<b>21.098.874,44</b>

\*) Betrifft Umgliederung aus dem Umlaufvermögen.



## Franconofurt AG

Abschreibungen					Buchwert		
<u>Vortrag</u>					<u>Stand</u>		
01.01.2012	Zu-schreib- ungen	Um-glieder- ungen	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
1.030.629,90	0,00	0,00	78.212,52	0,00	<b>1.108.842,42</b>	<b>12,00</b>	<b>78.224,52</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>1.285.150,94</b>	<b>0,00</b>
138.208,52	0,00	0,00	19.686,61	0,00	<b>157.895,13</b>	<b>70.018,57</b>	<b>87.379,72</b>
137.996,00	0,00	0,00	0,00	30.999,00	<b>106.997,00</b>	<b>18.369.958,38</b>	<b>18.369.959,38</b>
<b>1.306.834,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>97.899,13</b>	<b>30.999,00</b>	<b>1.373.734,55</b>	<b>19.725.139,89</b>	<b>18.535.563,62</b>



# Franconofurt AG, Frankfurt am Main

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

### 1. Geschäft und Rahmenbedingungen

#### 1.1. Gesamtwirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft ist auch im Jahr 2012 trotz merklicher Abkühlung im zweiten und dritten Quartal 2012 weiter gewachsen: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,7 % (Vorjahr: 3,0 %) höher als im Vorjahr. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im dritten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort.

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

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
0,0	-0,4	1,2	0,7	3,7	3,3	1,1	-5,1	4,2	3,0	0,7

Quelle: Homepage Destatis; Pressemitteilung Nr.10 vom 15.01.2013

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts erwies sich der Außenhandel angesichts eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds als sehr robust: Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt insgesamt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe lediglich um 2,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen steuerte 1,1 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2012 bei und war damit einmal mehr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft.

Die Binnennachfrage entwickelte sich unterschiedlich: Zwar wurde im Inland mehr konsumiert (+0,8 % bei den privaten und +1,0 % bei den staatlichen Konsumausgaben). Die Investitionen konnten aber erstmals seit der Wirtschaftskrise 2009 keinen positiven Beitrag zum BIP-Wachstum liefern. Sie gingen zum Teil deutlich zurück: Die Bauinvestitionen um 1,1 % und die Ausrüstungsinvestitionen sogar um 4,4 %.

Der Finanzierungsüberschuss des Staates betrug im Jahr 2012 nach aktualisierten Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) rund 4,2 Milliarden Euro. Bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen (2.643,9 Milliarden Euro) ergibt sich daraus für den Staat eine Quote von +0,2 %. Der Staat hat damit erstmals seit fünf Jahren wieder einen Finanzierungsüberschuss erzielt. Seit der deutschen Wiedervereinigung wurde nur in drei Jahren ein Überschuss realisiert.

Der Finanzierungsüberschuss ergibt sich aus der Differenz der Einnahmen (1.194,1 Milliarden Euro) und der Ausgaben (1.189,9 Milliarden Euro) des Staates. Die Entwicklung verlief bei den einzelnen staatlichen Ebenen positiv: So konnten Bund und Länder ihre Defizite im Jahr 2012 weiter kräftig verringern und die Überschüsse bei den Gemeinden und der Sozialversicherung erhöhten sich nochmals. Aufgeteilt auf die staatlichen Ebenen betrugen die Defizite des Bundes 12,2 Milliarden Euro und die der Länder 6,8 Milliarden Euro. Sie waren damit etwa halb so hoch wie im Jahr zuvor.

## 1.2 Immobilienmarkt Deutschland

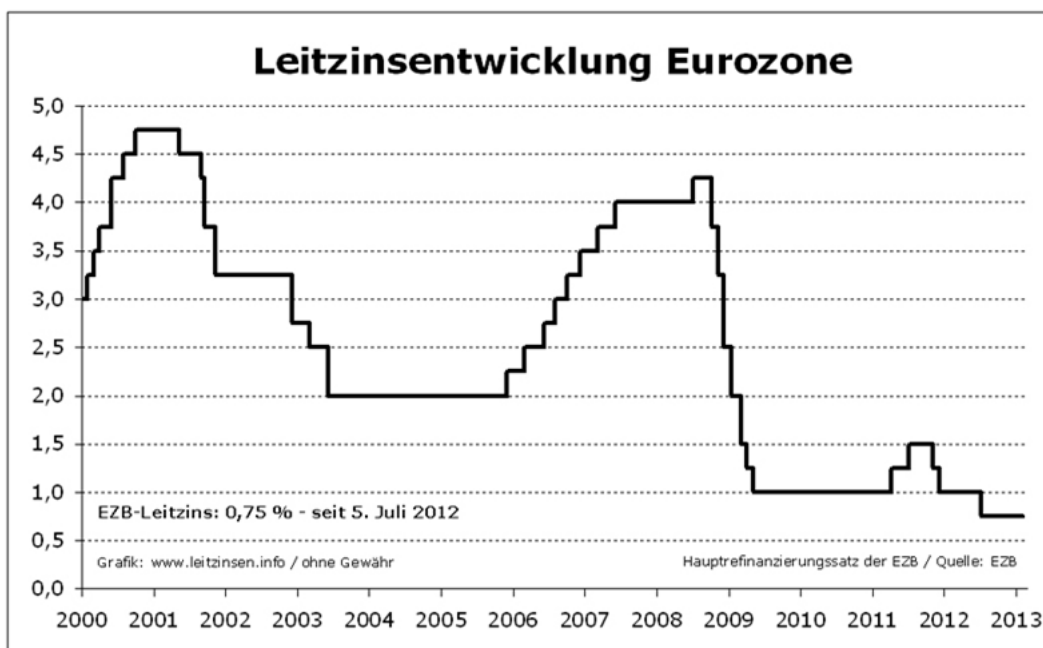
Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich im Jahr 2012 anknüpfend an die Vorjahre 2011 und 2010 insbesondere im wohnwirtschaftlichen Bereich positiv entwickelt.

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum hat zum ersten Mal nach Jahren wieder die Zahl der Neubauanträge zugenommen und es ist eine Trendwende hinsichtlich der Erstellung von Geschosswohnungsbauten für die Vermietung an Mieter und den Verkauf an Eigennutzer in Sicht. Zudem ist eine deutliche Zunahme der Nachfrage nach Wohnimmobilien als Investitionsanlagen zu verspüren, weil deutsche Wohnimmobilien als sichere Anlage angesehen werden. Niedrige Zinsen und weiterhin geringe Fertigstellungszahlen im Neubaubereich haben dazu geführt, dass durch effektive Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum die Mieten aber auch die Verkaufspreise für Objekte in guten Lagen stiegen.

Die massiven Liquiditätsstützungen durch die weltweiten Zentralbanken und das gleichzeitige Absenken der Refinanzierungszinsen auf historisch niedrige Niveaus durch die führenden Zentralbanken hat die Kreditengpässe aus den Krisenjahren 2008/2009 vergessen lassen. Zudem präferieren Banken mittlerweile bei der Vergabe von Immobilienkrediten wohnwirtschaftliche Hypotheken gegenüber gewerblichen Hypotheken aufgrund der niedrigeren Risikoeinschätzung.

Die weltweiten Aktienmärkte haben sich im Jahr 2012 sukzessive von den krisenbedingten Tiefstständen im Jahr 2009 erholt. Jedoch war das zweite und dritte Quartal 2012 geprägt von zusätzlicher Nervosität der Anleger aufgrund der eskalierenden Finanz- und Fiskalkrise bei Euro-Peripheriestaaten wie Griechenland und Portugal. Der Dax-Index schloss das Jahr 2012 mit einem Plus von 25,3 % ab, während im Jahr 2011 der DAX-Index mit einem Minus von 14,7 % abgeschlossen hatte.

Im Zuge der Finanzkrise wurden in den letzten Jahren weltweit die Zinsen von den führenden Notenbanken auf Rekordniveaus gesenkt. Auch im Jahr 2012 hat die EZB den Leitzins nochmals am 05.07.2012 um 0,25 %-Punkte gesenkt und beträgt zum Jahresende 2012 0,75 %. Die Federal Reserve-Leitzinsspanne ist seit 18.02.2012 unverändert bei 0,0-0,25 %.

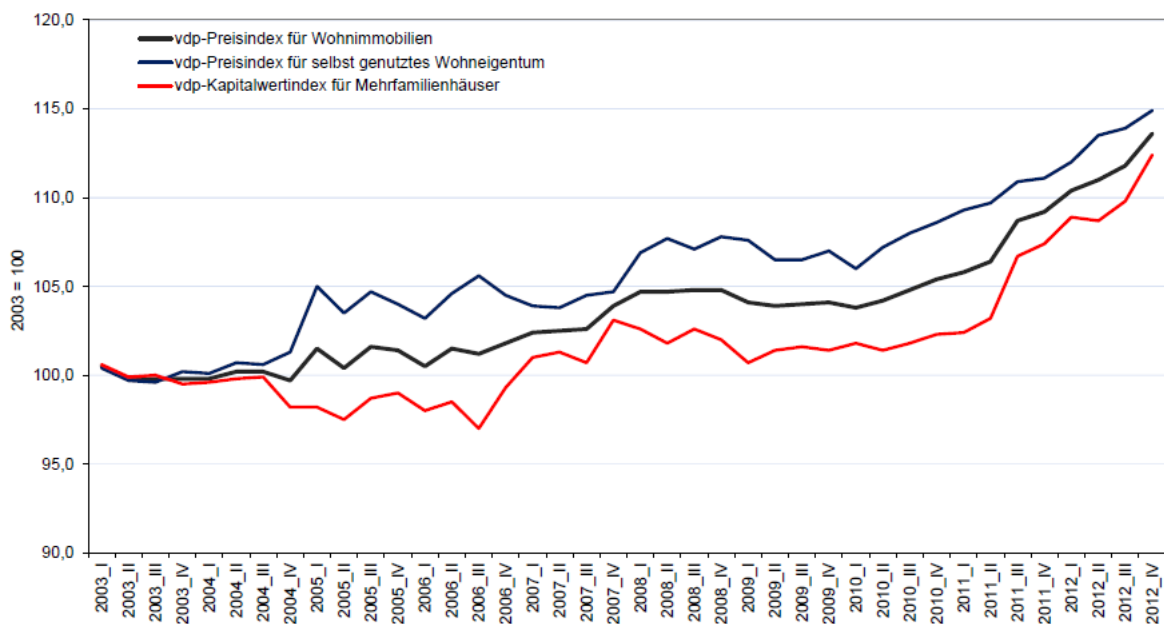


Im Geschäftsjahr 2012 sind die kurzfristigen Refinanzierungssätze insbesondere der 3-Monats-EURIBOR, welcher in der Immobilienfinanzierung der wichtigste Referenzzinssatz für kurzfristige, variable Finanzierungen ist, nochmals gefallen. So betrug der 3-Monats-EURIBOR zum Ende des Jahres 2012 0,187 % im Vergleich zum Jahresende 2011 1,609 % und 1,026 % zum Jahresende 2010.

Somit sind kurzfristige Finanzierungen erheblich billiger geworden. Zudem besteht bei den Marktteilnehmern die Befürchtung, dass aufgrund der expansiven Geldpolitik der Zentralbanken, insb. in den USA und der EZB, die Inflation angefangen werden könnte.

Ermutigende arbeitsmarkttechnische Signale kommen aus den USA, der führenden Wirtschaftsnation der Welt. Durch die stringent umgesetzten Maßnahmen zur „monetären Lockerung“ durch die Federal Reserve Bank ist die Wirtschaft in den Jahren 2008-2010 vor einem Absturz in die Rezession bewahrt worden. Zum Ende des Jahres 2012 ist die Arbeitslosigkeit weiterhin auf einem hohen Stand von 8,23 % (Vorjahr: 8,95 %), jedoch sind weitere Tendenzen einer Erholung sichtbar.

In Deutschland ist die Arbeitslosigkeit auch im Jahr 2012 weiter gefallen. Gestützt von einer starken Exportwirtschaft und einem leicht zunehmenden Konjunkturoptimismus ist die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland als positiv zu bewerten. Jedoch darf nicht übersehen werden, dass innerhalb der einzelnen EU-Länder starke Gefälle in der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und in der Arbeitslosenquote herrschen.



Quelle: vdp-Transaktionsdatenbank, Auswertung durch vdpResearch GmbH, Stand: Februar 2013

Quelle: Homepage VdP: vdp-Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum in Deutschland

Der Verband der deutschen Pfandbriefbanken (vdp) stellt in seinem Jahresüberblick dar, dass die Preise sowohl für Wohn- als auch für Büroimmobilien in 2012 weiter gestiegen sind. Der vdp-Gesamtindex Wohnen erreichte im vierten Quartal 2012 mit 113,6 Punkten den höchsten Wert seit Beginn der Messung im ersten Quartal 2003; im Jahresvergleich entspricht dies einem Zuwachs von 4%. Dabei sind insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr überdurchschnittlich stark gestiegen. Sie erhöhten sich im Jahresvergleich um 5,8%, der Index erreichte 117,7 Punkte. Etwas schwächer entwickelten sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser, welche im

Jahresvergleich um 2,6 % zulegten und im vierten Quartal 2012 einen Indexstand von 113,9 Punkten aufweisen.

Am deutschen Wohnungsmarkt gibt es nach Einschätzung des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) bisher noch keine Anzeichen für eine Überhitzung. Vielmehr ist der zum Teil starke Preisanstieg fundamental erklärbar und basiert vor allem auf demografischen Veränderungen und ortsspezifischen Besonderheiten in Verbindung mit weiterhin außergewöhnlich niedrigen Zinsen. Das geht aus dem am 15.02.2013 veröffentlichten kurzen Marktbericht („vdp Spotlight Immobilien – Wohnungsmarkt Deutschland zum Jahresanfang 2013“) hervor. Der aktuelle Anstieg der Wohnimmobilienmieten und -preise spiegelt die derzeit vor allem in den Zuzugsregionen starke Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wider. Angesichts der positiven Arbeitsmarktbedingungen, der allgemein steigenden Einkommen sowie der außerordentlich günstigen Finanzierungsbedingungen ist dieser Preisanstieg fundamental begründet.

In vielen europäischen Ländern sind weiterhin die Eigenheimpreise immer noch stark unter Druck. Hauptursache ist hierfür die aktuelle europäische Schuldenkrise und die hohen Arbeitslosenzahlen außerhalb Deutschlands. Der deutsche Immobilienmarkt ist davon weniger stark betroffen, weil Deutschland den euphorischen europäischen Preistrend der letzten zehn Jahre nicht mit vollzogen hat. So sind die Preise für Eigentumswohnungen seit 2003 um ca. 11 % insgesamt gestiegen. Zudem steht Deutschland wirtschaftlich aufgrund einer sehr guten Produktivität besser da als viele andere EU-Länder.

Für die Franconofurt AG war das Jahr wiederum von beständiger Aktivität im Ankauf und Verkauf von Frankfurter Wohnimmobilien gekennzeichnet. Insbesondere die anhaltende Niedrigzinsphase hat viele private Interessenten in ihrer Entscheidung bestärkt, Eigentumswohnungen in Frankfurt zu erwerben. Die Franconofurt AG hat die Turbulenzen der globalen Finanzkrise sehr erfolgreich gemeistert.

Einer der Gründe für die Attraktivität von Wohnimmobilien ist insbesondere die Stabilität des deutschen Mietwohnungsmarktes, der durch ein sich reduzierendes Angebot und eine steigende Nachfrage geprägt ist. Die Eigentümerquote ist in Deutschland nach wie vor niedrig; sie liegt bei rd. 43 % und ist damit eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten in Europa. Deutschland stellt mit ca. 40 Mio. Wohnungen den mit Abstand größten Wohnungsmarkt in Europa dar. Davon sind mehr als die Hälfte Mietwohnungen. Weiterhin sind die Neubauaktivitäten auf sehr zurückhaltendem Niveau, so dass in einigen westdeutschen Städten bereits eine Wohnungsknappheit befürchtet wird. Weiterhin schätzen wir, dass ca. 40 % des Wohnimmobilienbestandes in Deutschland Objekte aus den ersten Nachkriegsjahrzehnten sind, deren notwendige energetische Sanierung sich mittelfristig nicht rechnet und somit diese Objekte sukzessive zugunsten von Neubauprojekten an Attraktivität verlieren werden.

Die Wohnungsnachfrage steigt trotz Bevölkerungsrückgangs. Hauptursache ist der durch die Alterung der Gesellschaft zunehmende Trend zu Einpersonenhaushalten (Singularisierung). Erst ab 2020 wird die Nachfrage stagnieren. Die Zahl der Haushalte wird bis 2020 um 1,5 Millionen auf 40,5 Millionen steigen. Das Wachstum wird durch mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte getrieben. Die Zahl der Familienhaushalte wird hingegen um 1,8 Millionen zurückgehen. Es werden künftig mehr altersgerechte und kleinere Wohnungen, vor allem in Städten, gefragt sein als Wohnraum für Familien. Durch die Binnenmigration wird insbesondere in den wachstumsstarken Regionen – vor allem in und um die Großstädte – die Zahl der Haushalte zunehmen. Die zunehmende Einkommensspreizung der Haushalte dürfte zum einen die Nachfrage nach preisgünstigen städtischen Wohnungen und zum anderen nach qualitativ hochwertigen Wohnungen, vorwiegend als Eigentumsobjekte, erhöhen.

Mit Blick auf den deutschen Wohnungsmarkt ist festzustellen, dass die Entwicklung der Angebotsseite primär durch die geringe Zahl an neu errichteten und auf den Markt kommenden Wohnungen geprägt ist. Auch die steigende Zahl von Baugenehmigungen in den Folgejahren wird aufgrund der niedrigen Basis in den Jahren 2008 und 2009 die Sockelnachfrage nach Wohnraum nicht vollends befriedigen können. Trotz dreijähriger Talsohle im Wohnungsneubau (mit nur rund 180.000 Baugenehmigungen pro Jahr in Deutschland von 2007-2009) gehen die Landesbausparkassen (LBS) für 2011 von einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 20 % auf 225.000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2012 erwartet die LBS ein weiteres Wachstum von knapp 5 % auf 235.000 Genehmigungen.

Gemäß den Prognosen des Pestel-Instituts beläuft sich aber der jährliche Bedarf bis 2025 auf bis zu 425.000 neue Wohnungen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sank die Zahl der pro Jahr erteilten Genehmigungen zum Bau von neuen Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen in den vergangenen zehn Jahren um mehr als die Hälfte. Gemäß dieser Perspektive ist eine weiterhin zunehmende Nachfrage nach Mietwohnraum zu erwarten.

### **1.3 Immobilienmarkt in Frankfurt am Main**

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien hat auch im Jahr 2012 signifikant zugenommen. Die Zunahme der Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern als Investment-Objekte hat zu einem stetigen Preisanstieg geführt, weil immer weniger Eigentümer von Mehrfamilienhäusern aufgrund des niedrigen Zinsumfeldes bereit sind, ihre Immobilien zu verkaufen.

Die Nachfrage insbesondere in guten Lagen von Frankfurt am Main, wie zum Beispiel im Westend, Nordend, Sachsenhausen, Bockenheim/Diplomatenviertel etc., ist sehr rege. Wichtig ist zu bemerken, dass mit der Eröffnung der neuen Landebahn Nordwest im Jahr 2011 am Frankfurter Flughafen die Lärmbelästigung in hochwertigen Vierteln südlich von Sachsenhausen stark zugenommen hat und diese Stadtteile mittlerweile als unattraktiv gelten. Hieraus resultiert eine Nachfrageverschiebung in die Kernlagen von Frankfurt, wovon die Franconofurt AG profitiert.

Diese gute Nachfrage ist ein Resultat der Tatsache, dass die Zinsen in der Eurozone Rekordtiefststände erreicht haben und somit Wohnimmobilien als Renditeinvestments lukrativer geworden sind.

Der Wohnimmobilienmarkt in Frankfurt am Main ist gekennzeichnet durch eine sehr niedrige Eigentumsquote. Nach Schätzungen der Gesellschaft beträgt die Wohneigentumsquote in Frankfurt am Main weniger als 20 %. Dies vergleicht sich mit einer Eigentumsquote von ca. 43 % für die BRD und ca. 60 % und mehr für Länder wie England und Spanien. Der Grund für die geringe Eigentumsquote in Frankfurt am Main liegt in der Tatsache, dass sich die meisten Mietshäuser in den begehrten Lagen von Frankfurt am Main in Privateigentum befinden, nicht in Eigentumswohnungen aufgeteilt sind und somit auch nicht zum Verkauf gestellt werden.

Im Jahr 2012 ist zum ersten Mal nach 50 Jahren die Bevölkerung von Frankfurt am Main auf 700.000 Einwohner gestiegen. Lebten Ende 2011 698.035 Menschen (zum Vergleich 2010 688.191 Einwohner), so ist die Zahl zum Ende des dritten Quartals 2012 auf 704.499 angestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von +0,9 % (Vorjahr: +1,1 %). Aufgrund der strukturell guten Positionierung von Frankfurt als „Metropole“ im Rhein-Main-Gebiet ist laut Schätzung der Bertelsmann-Stiftung bis zum Jahr 2020 mit weiter steigenden Einwohnerzahlen zu rechnen.

Während in der nahen Vergangenheit in Frankfurt der Wohnungsmarkt in Bezug auf Miet- und Preisschwankungen als recht stabil anzusehen war, zeigt der Trend in den letzten zwei Jahren signifikant nach oben. Dies hängt u. a. auch damit zusammen, dass das Angebot an

Eigentumswohnungen in Frankfurt, die zum Verkauf stehen, unter der aktuellen Nachfrage liegt, weil ein Großteil der Häuser in Frankfurt am Main nicht aufgeteilt ist. Zudem ist im Vergleich zu anderen europäischen Metropolregionen die Preissituation in Frankfurt als relativ günstig einzuschätzen.

Während die Franconofurt AG in den letzten Jahren davon ausgegangen war, dass die Abverkaufspreise in den Stadtteilen, in denen das Unternehmen investiert hat, sich bei ca. EUR 2.500-EUR 3.000 pro Quadratmeter bewegen und in den nächsten Jahren um 10 %-20 % steigen sollten, ist aktuell festzustellen, dass sich die Abverkaufspreise für entmietete Eigentumswohnungen mittlerweile in Regionen zwischen ca. EUR 3.000-EUR 4.000 pro Quadratmeter bewegen. Die Franconofurt AG geht davon aus, dass über die nächsten zwei bis drei Jahre unter Annahme einer sich nicht stark verändernden Zinslandschaft die Quadratmeterpreise insgesamt um weitere 10 % - 20 % steigen werden.

Nach Einschätzung des Vorstands hat sich die gesamtwirtschaftliche sowie branchenspezifische Entwicklung insgesamt betrachtet positiv auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft ausgewirkt.

#### **1.4 Positionierung und Strategie der Franconofurt AG**

Die Unternehmenstätigkeit der Franconofurt AG besteht in der Mehrung des Vermögens durch die Anlage in Immobilienbeständen ausschließlich auf eigene Rechnung.

Die Gesellschaft ist hauptsächlich wohnungswirtschaftlich orientiert. 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.

Die Gesellschaft ist spezialisiert auf den Ankauf von Mehrfamilienhäusern, die Vermietung der eigenen Liegenschaften sowie auf den Verkauf von Wohnungen, nachdem die Mietshäuser in Wohneigentum aufgeteilt worden sind. Weiterhin spielt in zunehmendem Maß das Neu-Development von Wohnimmobilien eine wichtige Rolle.

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 investiert.

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

Nach dem im Geschäftsjahr 2010 erfolgten Verkauf von ehemals im Geschäftsbereich Bestandhaltung gehaltenen Unternehmen konzentriert die Franconofurt AG nunmehr ihre Kompetenzen auf den Frankfurter Immobilienmarkt. Insbesondere erscheint das Developer-Geschäft in Frankfurt als lukrativ, weil die Bevölkerung in Frankfurt 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 in der OperaOne AG ein Objekt mit Projektentwicklungsabsicht im Frankfurter Westend gekauft, welches seit 2010 umgebaut und in 2013 verkauft werden soll. Die OperaOne AG wird künftig Development-Projekte in Frankfurt realisieren. Das Grundkapital der OperaOne AG beträgt 20,0 Mio., an der die Franconofurt AG 77,0 % hält. Desweiteren werden 22,67 % der Anteile von der Maindelta GmbH gehalten, die restlichen 0,33 % befinden sich in Streubesitz.



## **1.5 Forschung und Entwicklung**

Die Franconofurt AG betreibt aufgrund der Art ihrer Geschäftstätigkeit keine Forschung und Entwicklung. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit der Franconofurt AG nicht abhängig. Die Franconofurt AG betreibt aber eigene Beobachtungen und Analysen hinsichtlich des Immobilienmarktes in ihren Kerninvestitionsgebieten.

## **1.6 Auslandsgeschäft**

Die Franconofurt AG ist ausschließlich in Deutschland tätig. Es gibt weder Standorte im Ausland noch sind solche in Planung.

## **2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage**

### **2.1 Ertragslage**

Die Umsatzerlöse haben sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr nahezu stabil entwickelt und bleiben mit EUR 10,2 Mio. (Vorjahr: EUR 10,3 Mio.) auf einem hohen Niveau. Die Umsatzerlöse entfallen im Wesentlichen auf den Kerngeschäftsbereich Verkauf von Grundstücken (EUR 9,0 Mio.; Vorjahr: EUR 9,0 Mio.) und zum geringeren Teil auf die Vermietung von Wohnungen (EUR 1,2 Mio.; Vorjahr: EUR 1,3 Mio.).

Trotz stabiler Umsätze konnten die Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken auf EUR 5,2 Mio. (Vorjahr: EUR 6,7 Mio.) gesenkt werden. Damit konnte die Bruttomarge auf 71,2 % im Vergleich zu 33,8 % im Vorjahr gesteigert werden.

Im Gegensatz zum Vorjahr wurde der Verkauf von einzelnen, kleinteiligen Eigentumswohnungen wieder intensiviert (im Vorjahr wurden zwei Globalverkäufe getätigt). Somit weisen die Verkaufsmargen eine steigende Tendenz auf, was auf die anziehende Nachfrage nach Wohneigentum in Frankfurt am Main zurückzuführen ist.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lagen mit EUR 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 Mio.) auf einem stabilen Niveau. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich wie im Vorjahr auf EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen EUR 0,2 Mio. und setzen sich im Wesentlichen aus Weiterbelastungen an ehemalige Konzerntochtergesellschaften und der Auflösung von Rückstellungen zusammen. Im Vorjahr betragen die sonstigen betrieblichen Erträge EUR 0,8 Mio. und resultierten im Wesentlichen aus der Auflösung von zuvor gebildeten Wertberichtigungen.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich leicht um EUR 0,3 Mio. von EUR 0,6 Mio. auf EUR 0,9 Mio. gegenüber dem Vorjahr

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten wie im Vorjahr nochmals um EUR 0,4 Mio. auf EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 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 1,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) positiv beeinflusst. Die FranconoResidence GmbH erzielte Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) und Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.).

Die Gesellschaft weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.) aus.

## 2.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Franconofurt AG zum Jahresende 2012 beträgt EUR 61,0 Mio. (Vorjahr: EUR 59,2 Mio.). Der Anstieg resultiert insbesondere aus einem erhöhten Bankbestand.

Das Anlagevermögen, welches mit EUR 19,7 Mio. (Vorjahr: TEUR 87) 32 % (Vorjahr: 31 %) 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. Der Anstieg des Sachanlagevermögens im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich auf Grund einer Änderung der Nutzungsabsicht für ein Grundstück, weswegen im Geschäftsjahr 2012 eine Umgliederung dieses Grundstücks mit einem Buchwert in Höhe von EUR 1,2 Mio vom Umlaufvermögen in das Sachanlagevermögen erfolgt ist.

Das Umlaufvermögen in Höhe von EUR 41,3 Mio. (Vorjahr: EUR 40,7 Mio.) entspricht einem Anteil von 68 % (Vorjahr: 69 %) an der Bilanzsumme. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte sind insgesamt auf dem Niveau des Vorjahres verblieben. Der Bestand an Vorratsimmobilien hat sich nach Berücksichtigung von den im Geschäftsjahr erfolgten Verkäufen und Ankäufen von Vorratsgrundstücken sowie auf Grund der Umgliederung eines Vorratsgrundstücks in das Sachanlagevermögen (vgl. hierzu die Ausführungen oben) insgesamt von EUR 27,6 Mio. auf EUR 26,5 Mio. vermindert. Im Gegensatz dazu haben sich die geleisteten Anzahlung aufgrund einer Anzahlung für ein weiteres Objekt um EUR 1,1 Mio. auf EUR 2,4 Mio. erhöht.

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 bis zum 28.12.2013 gestundet, so dass die Kaufpreisforderung ab dem 31.12.2011 in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen wird.

Der Anstieg der flüssigen Mittel ist im Wesentlichen durch den Liquiditätszugang aus dem erfolgreichen operativen Geschäftsjahr bedingt.

Während die Aktivseite durch einen hohen Anteil des Umlaufvermögens geprägt ist, beweist die Passivseite mit einer Eigenkapitalquote von 97 % (Vorjahr: 98 %) die solide Struktur der Bilanz der Franconofurt AG. Das Eigenkapital konnte leicht auf EUR 59,1 Mio. (Vorjahr: EUR 57,8 Mio.) gesteigert werden. Die Franconofurt AG weist einen Bilanzgewinn für das Jahr 2012 in Höhe von EUR 1,8 Mio. aus (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.). Der Jahresüberschuss beträgt EUR 2,4 Mio. (Vorjahr: 1,9 Mio.). Der Unterschiedsbetrag von EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.) zwischen Jahresüberschuss und Bilanzgewinn ist zum überwiegenden Teil jeweils auf die Verrechnung des Aufpreises der in 2012 bzw. 2011 im Rahmen des Aktienkaufprogramms erworbenen eigenen Aktien zurückzuführen.

Durch die Gewinne der Vorjahre wurde der bestehende steuerliche Verlustvortrag, resultierend aus den nahezu steuerfreien Anteilsverkäufen der Vorjahre, aufgebraucht, sodass in diesem Geschäftsjahr eine Rückstellung für Steuerverbindlichkeiten mit EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) gebildet wurde. Die sonstigen Rückstellungen sind mit EUR 0,2 Mio. in etwa auf dem Niveau des Vorjahres geblieben.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Vorjahr vollständig zurückgeführt worden, so dass seit dem 31.12.2011 keine zinstragenden Bankverbindlichkeiten mehr bestehen. Per 31.12.2012 werden lediglich Zahlungsverrechnungen in Höhe von TEUR 21 ausgewiesen.

## **2.3 Finanzlage**

Die Gesellschaft verfügte zum 31.12.2012 über einen frei verfügbaren Bankbestand in Höhe von EUR 4,6 Mio. (Vorjahr zum 31.12.2011: EUR 3,6 Mio.).

Die Franconofurt AG konnte im Geschäftsjahr 2012 wieder einen positiven Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 2,1 Mio. (Vorjahr: EUR -4,7 Mio.) erwirtschaften. Durch Dividendenauszahlung und Aktienrückkauf ergab sich aus der Finanzierungstätigkeit ein negativer Cashflow in Höhe von EUR -1,1 Mio. (Vorjahr: EUR -7,6 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR -15,4 Mio.).

In den Jahren 2010-2012 hat die Franconofurt AG auf Kapitalerhöhungen oder Emission von Schuldpapieren verzichtet, da sich die Franconofurt AG ausschließlich aus ihrem laufenden Cashflow finanzieren konnte.

Die Franconofurt AG hat an ihre Aktionäre einen Werktag nach Beendigung der Hauptversammlung EUR 0,05 pro Aktie (Vorjahr: EUR 1,05 pro Aktie) an Dividende ausgeschüttet. Dies entspricht einem Betrag von insgesamt EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 8,0 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.

Aufgrund der vollständigen Rückführung aller Bankdarlehen zum 31.12.2011 ist die Gesellschaft keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Die aus den Beschlüssen der außerordentlichen Hauptversammlung vom 14.12.2012 entstandene Zahlungsverpflichtung gegenüber den Aktionären (vgl. hierzu die Ausführungen unter Punkt 3.) in Höhe von EUR 18,98 Mio. wird die Gesellschaft durch bereits realisierte Zahlungseingänge nach Bilanzstichtag, durch im Vorjahr notariell beurkundete Immobilienverkäufe (ergebniswirksam erst in Q1/2013), beziehungsweise zusätzlichem Immobilienabverkauf in Q2/2013 und durch Aufnahme von einem geringen Kreditvolumen begleichen.

## **3. Aktienbestand und Satzung**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 7,3 Mio. (Vorjahr: EUR 7,4 Mio.) und ist eingeteilt in 7,3 Mio. nennwertlose Stückaktien. Im Geschäftsjahr 2012 erfolgte aufgrund des Beschlusses vom 23.10.2012 die Herabsetzung des gezeichneten Kapitals durch Einzug von eigenen Aktien um EUR 0,1 Mio. auf EUR 7,3 Mio.

Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 14.12.2012 wurde das Grundkapital der Gesellschaft nach den aktenrechtlichen Vorschriften aus Gesellschaftsmitteln von EUR 7,3 Mio. um EUR 49,0 Mio. auf EUR 56,0 Mio. erhöht durch Umwandlung eines Teilbetrages der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 49,0 Mio.

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 dann verbliebenen Restbetrages in die Kapitalrücklage.

Das auf EUR 56,0 Mio. erhöhte Grundkapital der Gesellschaft, eingeteilt in 7.300.000 Stückaktien, wurde zum Zwecke der Rückzahlung in Höhe von EUR 18,98 Mio. (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 30,02 Mio. in die freie Rücklage von EUR 56,3 Mio. auf EUR 7,3 Mio. herabgesetzt, und zwar durch Herabsetzung des Grundkapitals um EUR 49,0 Mio.

Die Eintragung ins Handelsregister unter B 5174 beim Amtsgericht Frankfurt am Main erfolgte am 15.01.2013, sodass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2013 eine Zahlungsverpflichtung in Höhe von EUR 18,98 Mio. gegenüber den Aktionären hat. Diese wird die Gesellschaft durch bereits realisierte Zahlungseingänge nach Bilanzstichtag in Höhe von EUR 17,0 Mio., durch im Vorjahr notariell beurkundete Immobilienverkäufe (ergebniswirksam erst in Q1/2013), beziehungsweise zusätzlichem Immobilienabverkauf in Q2/2013 und durch Aufnahme von einem geringen Kreditvolumen beglichen.

Die Gesellschaft hat derzeit von einem Aktionär Kenntnis, dass dieser gemäß § 20 Abs. 4 AktG eine Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft hält. Es handelt sich hierbei um die C.N.W Vermögensverwaltung GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main.

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 keine eigenen Anteile.

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

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

Die Franconofurt AG ist als Immobiliengesellschaft unterschiedlichsten Chancen und Risiken ausgesetzt.

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

- 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. Jedoch ist die Franconofurt AG auch von der Entwicklung der Rahmenbedingungen dieses speziellen Marktes sowie allgemein des deutschen Immobilienmarktes abhängig.
- 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 kann dazu führen, dass die Franconofurt AG für potenzielle Verkäufer von Immobilien bevorzugter Ansprechpartner wird. Es besteht auch das Risiko, dass sich dieser Wettbewerb verschärft. Veränderungen des Marktes, insbesondere eine gesteigerte Nachfrage, können dazu führen, dass der Konzern 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 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.
- Der Ausfall von Mieteinnahmen oder Haftungsrisiken aus dem Mietvertrag können sich negativ auf den Geschäftserfolg der Franconofurt AG auswirken. 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 Chancen bzw. Risiken auch alle kumulativ realisiert bzw. eintreten könnten, da sie teilweise auch von externen Faktoren abhängig sind.

## **5. 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 Vorstände 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.

## **6. Prognosebericht**

Die Franconofurt AG hat wie in den Vorjahren im Jahr 2012 profitabel gewirtschaftet. Für die Jahre 2013 und 2014 ist davon auszugehen, dass der entscheidende Teil des Ertrags vom Aufteilergeschäft erwirtschaftet wird und nur im Falle eines Verkaufs der Opera One AG in 2013 Ergebnisse aus dem Verkauf von Beteiligungen erzielt würden.

Unter Berücksichtigung des in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 umgesetzten Kostensenkungsprogramms und den bereits im Jahr 2012 notariell abgeschlossenen und erst im Jahr 2013 ergebniswirksamen Immobilienverkäufen erwarten wir für 2013 erneut ein positives Ergebnis. Die Höhe des Gewinns für das Jahr 2013 sollte, wenn die Rahmenbedingungen sich nicht ändern, mit großer Wahrscheinlichkeit das Niveau des Jahresüberschusses im Geschäftsjahr 2012 übertreffen.

Der Hauptfaktor für den Jahresüberschuss in 2013 wird wiederum das Aufteilergeschäft sein. Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der soliden Nachfrage nach Wohneigentum und somit steigenden Abverkaufspreisen der Gewinnbeitrag aus dem Aufteilergeschäft über dem des Vorjahres liegen wird.

Zusätzlich könnten sich mittelbar neue Ertragspotenziale aus dem neuen Geschäftsfeld Development ergeben, welches in der Tochtergesellschaft OperaOne AG gebündelt ist. Die Gesellschaft ist zuversichtlich, dass die bestehenden Objekte der OperaOne AG in 2013 erfolgreich vermarktet werden.

Für 2014 wird mit einem höheren Jahresüberschuss als in 2013 gerechnet.

Die tatsächlichen Ergebnisse können wesentlich von den Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung abweichen.

## **7. Nachtragsbericht**

Seit dem 01.01.2013 bis zum Bilanzaufstellungstag wurden Immobilienverkäufe in der Franconofurt AG im Umfang von EUR 2,5 Mio. sowie Immobilienkäufe im Umfang von EUR 1,2 Mio. beurkundet.

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

Die Franconofurt AG war im Geschäftsjahr 2012 ein von der C.N.W. Verwaltung 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 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 15.03.2013

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 2012 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 auf Grund 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 18. März 2013

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Pürsün  
Wirtschaftsprüfer

Klein  
Wirtschaftsprüfer