



BESTÄTIGUNGSVERMERK

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und Lagebericht

Franconofurt AG
Frankfurt am Main

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	731,85	12,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.637.616,73	1.614.418,08
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	86.985,20	51.315,66
3. Geleistete Anzahlungen	2.709.006,68	0,00
	<u>11.433.608,61</u>	<u>1.665.733,74</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.407.913,81	18.372.482,31
2. Beteiligungen	1,00	0,00
	<u>15.407.914,81</u>	<u>18.372.482,31</u>
	<u>26.842.255,27</u>	<u>20.038.228,05</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	59.640,45	139.581,35
2. Andere Vorräte	24.506.885,80	20.661.977,42
3. Geleistete Anzahlungen	1.303.707,00	1.363.093,83
	<u>25.870.233,25</u>	<u>22.164.652,60</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	6.610,60	13.058,04
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	749.561,66	2.917.006,91
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.898,54	2.721,12
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	978.526,11	459.039,98
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.800.041,62	0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	7.207.890,61	5.408.046,96
	<u>13.744.529,14</u>	<u>8.799.873,01</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	<u>460.446,32</u>	<u>2.011.925,37</u>
	<u>40.075.208,71</u>	<u>32.976.450,98</u>
	<u>66.917.463,98</u>	<u>53.014.679,03</u>

Franconofurt AG

PASSIVA	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	7.200.000,00	7.300.000,00
Nennbetrag eigener Aktien	0,00	-45.335,00
Ausgegebenes Kapital	7.200.000,00	7.254.665,00
II. Kapitalrücklage	30.448.332,03	30.707.239,76
III. Gewinnrücklage		
gesetzliche Rücklage	94.635,89	94.635,89
IV. Bilanzgewinn	9.033.997,82	6.392.772,57
	46.776.965,74	44.449.313,22
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	2.447.424,25	2.841.509,00
2. Sonstige Rückstellungen	751.572,04	657.119,63
	3.198.996,29	3.498.628,63
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.400.000,00	2.300.414,38
2. Erhaltene Anzahlungen	106.345,36	115.680,58
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	262.948,84	204.333,36
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.080.474,12	2.328.232,06
5. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	70.278,40	71.871,54
6. Sonstige Verbindlichkeiten	21.455,23	46.205,26
davon aus Steuern: EUR 16.813,22 (Vj. EUR 24.577,88)		
	16.941.501,95	5.066.737,18
	66.917.463,98	53.014.679,03

	01.01. - 31.12.2014		01.01. - 31.12.2013
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	720.189,02		851.661,24
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	<u>18.088.464,00</u>		<u>26.323.570,00</u>
		18.808.653,02	27.175.231,24
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-79.940,90	-126.517,49
3. Sonstige betriebliche Erträge		907.580,10	383.981,32
4. Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert		-12.328.102,29	-16.694.325,23
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-337.758,49		-335.832,23
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-136.591,72</u>		<u>-116.315,00</u>
		-474.350,21	-452.147,23
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-791.476,28		-1.023.034,11
b) Soziale Abgaben	<u>-76.919,43</u>		<u>-81.705,76</u>
		-868.395,71	-1.104.739,87
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-67.034,11	-39.464,91
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-495.388,80	-610.157,53
9. Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags		120.395,27	242.881,48
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 0 (Vj. TEUR 8)		440.229,20	305.789,89
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 108 (Vj. TEUR 33)		-190.975,93	-46.856,72
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>5.772.669,64</u>	<u>9.033.674,95</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.685.147,79	-2.978.399,54
14. Jahresüberschuss		<u>4.087.521,85</u>	<u>6.055.275,41</u>
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		4.946.475,97	337.497,16
16. Bilanzgewinn		<u>9.033.997,82</u>	<u>6.392.772,57</u>

ANHANG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

FRANCONOFURT AG

FRANKFURT AM MAIN

Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINE ANGABEN	1
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	1
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	4
A. Anlagevermögen	4
B. Umlaufvermögen	5
C. Eigenkapital	6
D. Sonstige Rückstellungen	8
E. Verbindlichkeiten	8
ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	9
SONSTIGE ANGABEN	10
I. Mitarbeiter	10
II. Vorstand	10
III. Aufsichtsrat	10
IV. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG	11
V. Unterschrift des Vorstands	11

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 Abs. 2 HGB wurden zum Teil in Anspruch genommen.

Das handelsrechtliche Gliederungsschema der §§ 266, 275 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 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. 1 i.V.m. 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. 1 i.V.m. 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. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von einem Jahr oder weniger werden nicht abgezinst.

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 2013 enthalten.

Erläuterungen zur Bilanz

A. Anlagevermögen

(I) Entwicklung des Anlagevermögens

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 31.12.2014 (in EUR)	Ergebnis 2014 (in EUR)
FranconoResidence GmbH, Frankfurt am Main	100 %	25.000	0 ^{*)}
Franconofurt Invest GmbH (bis 6. Mai 2014: Franconofurt 1. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH), Frankfurt am Main	50 %	-178.188	-183.424
Franconofurt 3. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100 %	-41.229	-529
OperaOne AG, Frankfurt am Main	77,0 %	22.004.792	1.282.635
OperaOne Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	77,0 % ^{**)}	-281.195	-120.369

^{*)} nach Ergebnisabführung

^{**)} mittelbarer Anteilsbesitz über die OperaOne AG

B. Umlaufvermögen

(I) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen aus dem Verrechnungsverkehr in Höhe von EUR 15.337,66 (Vorjahr: EUR 15.343,66), Forderungen gegen die FranconoResidence GmbH aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sowie aus der Kapitalherabsetzung in Höhe von insgesamt EUR 963.188,45 (Vorjahr aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag: EUR 242.881,48) und Forderungen aus Darlehen der Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 200.814,84). Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren ausschließlich aus Darlehen.

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 55.367,38 (Vorjahr: EUR 40.855,99), 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

Im Geschäftsjahr 2014 wurde beschlossen, die Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft im Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse zu beenden. Der Handel im Entry Standard wurde dementsprechend im Juni 2014 eingestellt.

(II) Gezeichnetes Kapital

Die Gesellschaft hat ein Grundkapital von EUR 7.200.000,00 (Vorjahr: EUR 7.300.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 7.200.000 (Vorjahr: EUR 7.300.000) auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Einziehung eigener Aktien, welche die Gesellschaft aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 12.05.2011 erworben hat, um 100.000,00 EUR auf 7.200.000,00 EUR herabgesetzt. Die Kapitalherabsetzung ist durchgeführt. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 17.09.2014 wurde die Satzung in § 4 Absatz 1 (Höhe und Einteilung des Grundkapitals) geändert. Die Eintragung ins Handelsregister unter B 51764 beim Amtsgericht Frankfurt am Main erfolgte am 23.09.2014.

(III) Erwerb eigener Aktien

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12.5.2011 ist die Gesellschaft bis zum 11.5.2016 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 54.665 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,- je Aktie (insgesamt EUR 54.665,00) über die Börse erworben. Die Aktien wurden im Zeitraum vom 7.1.2014 bis 3.9.2014 zu einem durchschnittlichen Aktienpreis von EUR 5,72 (Rückkaufpreis

zwischen EUR 5,52 und EUR 5,77 je Aktie) zur Stärkung des Aktienkurses erworben.

Im Berichtszeitraum war die Einziehung mit einer Kapitalherabsetzung verbunden. Das sich hieraus ergebende ausgegebene Kapital beläuft sich auf EUR 7.200.000,00 (Vorjahr: EUR 7.254.665,00).

(IV) Kapitalrücklage

Entsprechend § 272 Abs. 1a HGB wird der Kaufpreis der eigenen Anteile (abzüglich Nennbetrag und Erwerbsnebenkosten) in Höhe von EUR 258.907,73 (Vorjahr: EUR 212.760,24) mit den freien Rücklagen gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB verrechnet.

(V) Gewinnverwendung

In der ordentlichen Hauptversammlung am 14.5.2014 wurde die Zahlung einer Dividende in Höhe von EUR 0,20 (Vorjahr: EUR 0,20) je Aktie im Gesamtwert von EUR 1.446.296,60 (Vorjahr: EUR 1.460.000,00) und der Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von EUR 4.946.475,97 (Vorjahr: EUR 337.497,16) beschlossen. Zum 31.12.2014 ergibt sich bei einem Jahresüberschuss von EUR 4.087.521,85 (Vorjahr: EUR 6.055.275,41) somit ein Bilanzgewinn von EUR 9.033.997,82 (Vorjahr: EUR 6.392.772,57).

D. Sonstige Rückstellungen

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

E. Verbindlichkeiten

in TEUR				
Zum 31.12.2014	Buchwert	bis 1 Jahr	von 1 Jahr bis 5 Jahre	durch Pfandrechte gesichert
1.) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.400	3.400	1.000	4.400
2.) Erhaltene Anzahlungen	106	106	0	0
3.) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	263	263	0	0
4.) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.081	12.081	0	0
5.) Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	70	70	0	0
6.) Sonstige Verbindlichkeiten	22	22	0	0
Summe	16.942	15.942	1.000	4.400

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 4.400.000,00 (Vorjahr: EUR 2.300.414,38) betreffen Darlehen, die zur teilweisen Refinanzierung des Immobilienportfolios aufgenommen wurden. Im Vorjahr hatten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 2.300 eine Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte (Grundschuldeintragung im Grundbuch) zu 100 % gesichert. Darüber hinaus sind als sonstige Sicherheiten auch Ansprüche aus Miet- und Pachtzinsforderungen abgetreten.

Die übrigen Verbindlichkeiten hatten im Vorjahr jeweils Restlaufzeiten bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren wie im Vorjahr aus Darlehen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(1) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalteten im Vorjahr periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 243.061,90, die überwiegend aus der Weiterbelastung von Miet-, Personal- und übrigen Gemeinschaftskosten an die OperaOne AG bestanden.

(2) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 44.676,11, die im Wesentlichen aus der Veräußerung von Gegenständen des Sachanlagevermögens resultieren. Im Vorjahr enthielt dieser Posten periodenfremde Aufwendungen aus der Ausbuchung von uneinbringlichen Forderungen in Höhe von EUR 38.402,45.

(3) Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages

Die Erträge betreffen das Jahresergebnis 2014 der FranconoResidence GmbH, das aufgrund des am 30.3.2009 abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags an die Gesellschaft abgeführt wurde.

SONSTIGE ANGABEN

I. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt acht (Vorjahr: sieben) Mitarbeiter.

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 19.9.2013 Herrn Christian Wolf für den Zeitraum vom 1.1.2014 bis 31.12.2014 als Vorstand der Gesellschaft bestellt. Mit Beschluss vom 17.9.2014 wurde Herr Christian Wolf für den Zeitraum vom 1.1.2015 bis 31.12.2015 als Vorstand der Gesellschaft bestellt.

III. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus:

Herr Bruno Otto Kling	Geschäftsführer der CaroLuc Immobilien gesellschaft mbH, Bad Vilbel, (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Herr Wolf Hartmut Adler	Geschäftsführer der Fontis Family Office GmbH, Stuttgart (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Herr Uwe Pauli	Geschäftsführer der AMIGO Spiel + Freizeit GmbH, Dietzenbach

Die als Aufwand erfassten Vergütungen für den Aufsichtsrat belaufen sich auf EUR 28.550,00 (Vorjahr: 53.550,00).

IV. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Die C.N.W. Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, hat der Gesellschaft gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien der Gesellschaft gehört.

Die SKI Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart, hat der Gesellschaft gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien der Gesellschaft gehört.

Die Axxion S.A., Grevenmacher, Luxembourg, hat der Gesellschaft am 2. April 2014 mitgeteilt, dass sie keine Anteile mehr an der Gesellschaft hält.

V. Unterschrift des Vorstands

Frankfurt am Main, den 26. Februar 2015

Christian Wolf

Franconofurt AG
Hochstr. 27
60313 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>
	01.01.2014 EUR	Zugänge EUR	Umglie-de-rung EUR	Abgänge EUR	31.12.2014 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.108.854,42	830,60	0,00	0,00	1.109.685,02
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.634.963,35	7.073.864,78	0,00	0,00	8.708.828,13
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	227.735,48	94.113,04	0,00	182.127,32	139.721,20
Geleistete Anzahlungen	0,00	2.709.006,68	0,00	0,00	2.709.006,68
	1.862.698,83	9.876.984,50	0,00	182.127,32	11.557.556,01
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	18.479.479,31	10.432,50	- 12.500,00	2.987.500,00	15.489.911,81
Beteiligungen	0,00	0,00	12.500,00	0,00	12.500,00
	18.479.479,31	10.432,50	0,00	2.987.500,00	15.502.411,81
Anlagevermögen	21.451.032,56	9.888.247,60	0,00	3.169.627,32	28.169.652,84

Franconofurt AG

Abschreibungen				Buchwert		
<u>Vortrag</u>				<u>Stand</u>		
01.01.2014 EUR	Umgliederung EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
1.108.842,42	0,00	110,75	0,00	1.108.953,17	731,85	12,00
20.545,27	0,00	50.666,13	0,00	71.211,40	8.637.616,73	1.614.418,08
176.419,82	0,00	16.257,23	139.941,05	52.736,00	86.985,20	51.315,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.709.006,68	0,00
196.965,09	0,00	66.923,36	139.941,05	123.947,40	11.433.608,61	1.665.733,74
106.997,00	- 12.499,00	0,00	12.500,00	81.998,00	15.407.913,81	18.372.482,31
0,00	12.499,00	0,00	0,00	12.499,00	1,00	0,00
106.997,00	0,00	0,00	12.500,00	94.497,00	15.407.914,81	18.372.482,31
1.412.804,51	0,00	67.034,11	152.441,05	1.327.397,57	26.842.255,27	20.038.228,05

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

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 bis 2013 umgebaut wurde. Sämtliche Eigentumswohnungen wurden bis Ende 2014 verkauft. Das Grundkapital der OperaOne AG beträgt EUR 20,0 Mio, an der die Franconofurt AG 77,02 % hält. Des Weiteren werden 22,97 % der Anteile von der Maindelta GmbH, Wiesbaden, gehalten, die restlichen 0,01 % 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 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

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland lag im Jahr 2014 um 1,5 % über dem Vorjahreswert. Damit wuchs die deutsche Wirtschaft im Jahr 2014 stärker als im langfristigen Durchschnitt der vorherigen zehn Jahre (1,2 %). Zum Wachstum trug insbesondere wieder der inländische Konsum bei. Der private Konsum stieg preisbereinigt um 1,1 % und wird weiterhin durch den anhaltenden Anstieg der Beschäftigung, dem steigenden Einkommen, den stabilen Preisen sowie den niedrigen Zinsen getragen. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland wuchs 2014 um 0,9 % und erreichte mit 42,7 Millionen das achte Jahr in Folge einen neuen historischen Höchststand.

2.2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Immobilienpreise in den 125 wichtigsten Städten Deutschlands sind 2014 um 4 Prozent gestiegen. Dies war die stärkste Steigerung sowohl der vergangenen 20 Jahre als auch der stärkste Anstieg im aktuellen Immobilienzyklus, der seit 2005 anhält.

Wichtigster Impulsgeber war wie in den Vorjahren der städtische Wohnimmobilienmarkt. 2014 hatte der Preiszuwachs hier 5,1 Prozent betragen. Die Preise für Reihenhäuser legten um 6,4 Prozent, Neubau-Eigentumswohnungen waren um 5,4 Prozent teurer als Wohnungsmieten. Gleichzeitig stiegen die Mieten in Neubauten um 3,2 und in der Wiedervermietung um 3 Prozent. Eine nun stark spürbare Verknappung des Angebots und Nachholeffekte haben bei Einfamilienhausgrundstücken zu einem hohen Preisanstieg um 7,6 Prozent geführt.

Auch in einigen Frankfurter Stadtteilen konnte in 2014 wieder ein leichter Anstieg der Mietpreise festgestellt werden. Neben den bevorzugten Wohnlagen Altstadt, Innenstadt, Bahnhofsviertel, Bockenheim, Bornheim, Nordend und Sachsenhausen wurden im zurückliegenden Jahr auch in den Stadtteilen Europaviertel, Rödelheim, Fechenheim und in einigen westlichen Frankfurter Stadtteilen höhere Schwerpunktmieten registriert. Im Gutleut- und Gallusviertel, auf dem Riedberg und im Ostend konnten sowohl in der Spitze als auch im Schwerpunkt höhere Mietpreise festgestellt werden. In Frankfurt wurden für Wohnungen mit mittlerer bis guter Ausstattungsqualität nach wie vor Mietpreise zwischen 7,00 und 16,50 Euro pro Quadratmeter erzielt. Je nach Ausstattungsqualität und Lage wurden diese Preisspannen im Westend und in ausgesuchten Einzelfällen wieder deutlich überschritten. Die Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem in Frankfurt am Main, blieb nach wie vor sehr hoch.

Beim Verkauf von Eigentumswohnungen waren in Frankfurt am Main Preissteigerungen zu verzeichnen. Die Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere als Kapitalanlage, blieb ungebrochen. Das Angebot konnte diese Nachfrage in vielen Stadtteilen nach wie vor nicht bedienen. Gleiches gilt für die Nachfrage nach Premium-Wohnungen in den bevorzugten Frankfurter Stadtteilen.

Auch die Nachfrage nach Renditeobjekten im Wohnbereich war weiterhin sehr hoch, private und institutionelle Investoren setzen auf Investitionen in Wohnimmobilien als beständige Wertanlage. Dieser hohen Nachfrage stand ein deutlich zu geringes Angebot gegenüber. Dies führte vor allem in den stark nachgefragten Frankfurter Stadtteilen zu Steigerungen der Kaufpreise.

Die konstant hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien führte somit zu einem erheblichen Nachfrageüberhang in nahezu allen Segmenten des Wohnimmobilienmarktes. Diese Entwicklung wurde durch das noch immer relativ niedrige Zinsniveau gefördert, das nach wie vor einen guten Einstieg in Immobilieninvestitionen ermöglicht.

2.3. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2014 war wieder ein sehr umsatzstarkes Jahr in Bezug auf den Verkauf von Immobilien der Franconofurt AG, wenngleich das abgelaufene Geschäftsjahr im Hinblick auf die erwirtschafteten Immobilienverkaufsumsätze und das ausgewiesene Jahresergebnis nicht ganz so erfolgreich wie das Vorjahr war.

Der Bestand an Immobilien, die im Anlage- bzw. im Umlaufvermögen gehalten wurden, hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 10,9 Mio. erhöht. Die Finanzierung der Immobilienkäufe erfolgte dabei zum einen aus dem operativen Cash Flow, zum anderen aber auch durch Bankdarlehen sowie Darlehen von verbundenen Unternehmen.

Insgesamt bedeutet der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 4,1 Mio. wiederum ein sehr erfolgreiches Jahr. Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft erfüllte die Erwartungen, ist insgesamt günstig verlaufen und hat sich positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ausgewirkt. Diese Entwicklung hat sich auch bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts fortgesetzt.

2.4. Ertragslage

Die Umsatzerlöse konnten das Geschäftsjahr 2013 nicht übertreffen und belaufen sich für das Geschäftsjahr 2014 auf insgesamt EUR 18,8 Mio. (Vorjahr: EUR 27,2 Mio.). Die Umsatzerlöse entfallen im Wesentlichen auf den Kerngeschäftsbereich Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von EUR 18,1 Mio. (Vorjahr: EUR 26,3 Mio.) und zum geringeren Teil auf die Vermietung von Wohnungen in Höhe von EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.).

Mit der Reduzierung des Umsatzes verringerten sich auch die Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken auf EUR 12,3 Mio. (Vorjahr: EUR 16,7 Mio.), so dass die Gesellschaft aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden einen Bruttogewinn in Höhe von EUR 5,8 Mio. (Vorjahr: EUR 9,6 Mio.) erwirtschaften konnte.

Aufgrund des erhöhten Leerstands haben sich die damit verbundenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung weiterhin reduziert. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von EUR 0,3 Mio. sind auf dem Vorjahreswert verblieben.

Die sonstigen betrieblichen Erträge steigerten sich auf EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) und setzen sich im Wesentlichen aus dem Verkauf von Anteilen an der bisherigen Tochtergesellschaft Franconofurt Invest GmbH (bis 6. Mai 2014: Franconofurt 1. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH), Frankfurt am Main, und Weiterbelastungen von Aufwendungen an eine Tochtergesellschaft zusammen.

Die Personalaufwendungen haben sich auf EUR 0,9 Mio. gegenüber EUR 1,1 Mio. im Vorjahr vermindert. Bei einem Anstieg der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Mitarbeiter von 7 auf 8 Mitarbeiter ist der Rückgang im Wesentlichen auf geringere Rückstellungen für Tantiemезahlungen zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten wie im Vorjahr nochmals um EUR 0,1 Mio. auf EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) durch weiteres Kostenmanagement reduziert werden.

Weiterhin wurde das Ergebnis durch Erträge aufgrund des mit der FranconoResidence GmbH, Frankfurt am Main, abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrags in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) positiv beeinflusst. Die FranconoResidence GmbH hat im Jahr 2014 ihren restlichen Immobilienbestand veräußert. Aus diesem Grund sind keine weiteren positiven Effekte aus der Tochtergesellschaft zu erwarten. Das Stammkapital der FranconoResidence GmbH wurde im Geschäftsjahr von EUR 3,0 Mio. auf EUR 25.000,00 herabgesetzt.

Das Zinsergebnis bewegt sich mit EUR 0,2 Mio leicht unter dem Niveau des Vorjahres.

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

2.5. Finanzlage

2.5.1. Liquidität

Die Gesellschaft verfügte zum 31.12.2014 über einen frei verfügbaren Bankbestand in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.).

Die Franconofurt AG hat in 2014 an ihre Aktionäre einen Werktag nach Beendigung der Hauptversammlung EUR 0,20 pro Aktie (Vorjahr: EUR 0,20 pro Aktie) an Dividende in Höhe von insgesamt EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.) ausgeschüttet.

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft einen positiven Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 13,8 Mio.) erwirtschaftet. Aus der Finanzierungstätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 10,1 Mio. (Vorjahr: Mittelabfluss von EUR 16,1 Mio.). Zum 31.12.2014 belaufen sich die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft auf EUR 16,5 Mio. (Vorjahr: EUR 4,6 Mio.).

2.5.2. Investitionen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 16,3 Mio wiederum im Wesentlichen in Immobilien des Umlaufvermögens investiert. Darüber hinaus erfolgten aber auch wieder

verstärkt Investitionen in Immobilien des Anlagevermögens (EUR 9,9 Mio). Neben diesen direkten Investitionen in Grundstücke wurden im Geschäftsjahr insgesamt EUR 4,6 Mio als Darlehen an die Franconofurt Invest GmbH zur Finanzierung der von dieser erworbenen Immobilien vergeben.

Unter Berücksichtigung von Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens in Höhe von EUR 3,0 Mio ergab sich insgesamt ein Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von EUR -11,8 Mio (Vorjahr: EUR -0,3 Mio).

Der Finanzierungsbedarf erstreckte sich bei der Franconofurt AG im Wesentlichen auf den Einkauf von Mehrfamilienhäusern. Die Finanzierung der Immobilienankäufe erfolgte dabei zum einen aus Mittelzuflüssen aus dem Verkauf von Grundstücken, zum anderen aber auch durch Bankdarlehen sowie Darlehen von verbundenen Unternehmen. Durch die Fremdfinanzierung war die Gesellschaft zum Teil einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen der Franconofurt AG ausreichende Mittel zur Verfügung, um den laufenden Finanzmittelbedarf zu decken.

2.5.3. Kapitalstruktur / Aktienbestand

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 7,2 Mio. (Vorjahr: EUR 7,3 Mio.) und ist eingeteilt in 7,2 Mio. nennwertlose Stückaktien.

Die Gesellschaft hat in Höhe des Nominalwerts von im Jahr 2014 (54.665 Stückaktien) und 2013 (45.335 Stückaktien) erworbenen eigenen Aktien in Höhe von insgesamt EUR 0,1 Mio. eine Kapitalherabsetzung durchgeführt.

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 veröffentlicht.

2.6. Vermögenslage

Aufgrund der Investitionen in das Anlage- und Umlaufvermögen hat sich die Bilanzsumme der Franconofurt AG zum Jahresende 2014 von EUR 53,0 Mio. im Vorjahr auf EUR 66,9 Mio. erhöht.

Das Anlagevermögen, welches mit EUR 26,8 Mio. (Vorjahr: EUR 20,0 Mio.) 40,1 % (Vorjahr: 37,8 %) der Bilanzsumme ausmacht, entfällt wie im Vorjahr im Wesentlichen auf die 77 %-ige Beteiligung an der OperaOne AG und die sich im Anlagevermögen befindlichen Immobilien.

Das Sachanlagevermögen in Höhe von EUR 11,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.) betrifft im Wesentlichen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten von mehreren Objekten, die von der Gesellschaft für Vermietungszwecke und zur Erzielung von Wertsteigerungen erworben wurden. Des Weiteren werden hierin das eigene Bürogebäude und darüber hinaus geleistete Anzahlungen auf Grundstücke in Höhe von EUR 2,7 Mio. ausgewiesen.

Das Umlaufvermögen in Höhe von EUR 40,1 Mio. (Vorjahr: EUR 33,0 Mio.) entspricht einem Anteil von 59,9 % (Vorjahr: 62,2 %) an der Bilanzsumme.

Der Bestand an Vorratsimmobilien hat sich nach Berücksichtigung von im Geschäftsjahr erfolgten Verkäufen in Höhe von EUR 12,5 Mio. und Ankäufen von Vorratsgrundstücken in Höhe von EUR 16,3 Mio. insgesamt von EUR 20,7 Mio. auf EUR 24,5 Mio. erhöht.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren aus Darlehen an die Franconofurt Invest GmbH. Es wird auf die Ausführungen zur Finanzlage verwiesen.

Der Anstieg der sonstigen Vermögensgegenstände um EUR 1,8 Mio ist überwiegend auf Darlehen an Dritte zur Finanzierung von Projektentwicklungen zurückzuführen.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 44,4 Mio. auf EUR 46,8 Mio. erhöht. Die Franconofurt AG weist einen Bilanzgewinn zum 31.12.2014 in Höhe von EUR 9,0 Mio. aus (Vorjahr: EUR 6,4 Mio.). Der Jahresüberschuss beträgt EUR 4,1 Mio. (Vorjahr: EUR 6,1 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt 69,9 % (Vorjahr: 83,8 %) und zeigt die weiterhin solide Finanzierungsstruktur der Franconofurt AG.

Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich von EUR 0,7 Mio. auf EUR 0,8 Mio. Zwar sind in 2014 die Tantiemeansprüche gesunken, jedoch sind die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen gestiegen.

Zur kurzfristigen Finanzierung von Immobilienankäufen erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,3). Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen auf EUR 12,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2,3) resultiert im Wesentlichen aus mehreren Darlehen von dort überschüssiger Liquidität. Diese wurden zur Finanzierung der Investitionen der Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens genutzt.

3. Nachtragsbericht

Bis zum Bilanzaufstellungstag wurden Immobilienverkäufe in der Franconofurt AG im Umfang von EUR 2,6 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 0,2 Mio. getätigt, für die noch kein Übergang von Nutzen und Lasten bis zum Bilanzaufstellungstag erfolgt ist.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1. Prognosebericht

Der Aufwärtstrend der Immobilienpreise und -mieten wird unseres Erachtens auch 2015 weiter anhalten, da bei niedrigem Zinsniveau und entsprechend eingeschränkten Anlagealternativen sowie einem hohen Beschäftigungsstand positive Rahmenbedingungen herrschen. Wesentliche Einflüsse auf die Ertragslage aus der Mietpreisbremse erwarten wir nicht.

Die Gesellschaft erwartet daher für das Geschäftsjahr 2015 insgesamt eine weiterhin positive Unternehmensentwicklung. Aufgrund des gestiegenen Immobilienbestandes im Anlage- und Umlaufvermögen und dessen Vermietungsstands sieht die Unternehmensleitung zuversichtlich in das kommende Geschäftsjahr. Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2015 einen Umsatz zwischen EUR 14,0 Mio. und EUR 16,0 Mio. und einen Jahresüberschuss zwischen EUR 2,0 Mio. und 3,0 Mio. Euro.

Aufgrund des Prognosecharakters dieser Einschätzungen kann die tatsächliche Entwicklung von unseren Erwartungen wesentlich abweichen.

4.2. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war auch im Jahr 2014 unvermindert hoch. Die Nachfrage, insbesondere in guten Lagen von Frankfurt am Main, wie zum Beispiel im Westend, Nordend, Sachsenhausen-Nord, Bornheim etc., ist weiterhin 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 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 stehen die Sicherung des Vermögens und ein positiver wirtschaftlicher Fortschritt der Franconofurt AG. Mit dem Risikomanagement werden Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand der Gesellschaft 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 installierte IT-System, das eine integrierte Mieten- und Finanzbuchhaltung der Franconofurt AG gewährleistet. Es 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.

Frankfurt am Main, den 26. Februar 2015

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 2014 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 2. März 2015

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Pürsün
Wirtschaftsprüfer



Klein
Wirtschaftsprüfer

