



BESTÄTIGUNGSVERMERK

# **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 und Lagebericht**

Franconofurt AG  
Frankfurt am Main

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	565,73	731,85
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.204.293,27	8.637.616,73
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	176.682,40	86.985,20
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	2.709.006,68
	<u>26.380.975,67</u>	<u>11.433.608,61</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	20.025.002,00	15.407.913,81
2. Beteiligungen	1,00	1,00
	<u>20.025.003,00</u>	<u>15.407.914,81</u>
	<u>46.406.544,40</u>	<u>26.842.255,27</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	138.705,63	59.640,45
2. Andere Vorräte	15.735.326,69	24.506.885,80
3. Geleistete Anzahlungen	1.427.807,12	1.303.707,00
	<u>17.301.839,44</u>	<u>25.870.233,25</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	38.986,15	6.610,60
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	153.831,44	749.561,66
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	282,03	1.898,54
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.919.439,70	978.526,11
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.787.182,42	4.800.041,62
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.682.488,70	7.207.890,61
	<u>14.582.210,44</u>	<u>13.744.529,14</u>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	<u>4.617.945,48</u>	<u>460.446,32</u>
	<u>36.501.995,36</u>	<u>40.075.208,71</u>
	<u>82.908.539,76</u>	<u>66.917.463,98</u>

## Franconofurt AG

PASSIVA	EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	7.200.000,00		7.200.000,00
Nennbetrag eigener Aktien	-72.000,00		0,00
<b>Ausgegebenes Kapital</b>		7.128.000,00	7.200.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>			
Kapitalrücklage			
Rücklagenverrechnung eigene Anteile		30.030.432,60	30.448.332,03
<b>III. Gewinnrücklage</b>			
Gesetzliche Rücklage		94.635,89	94.635,89
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
		8.522.547,11	9.033.997,82
		45.775.615,60	46.776.965,74
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	63.029,00		2.447.424,25
2. Sonstige Rückstellungen	736.493,04		751.572,04
		799.522,04	3.198.996,29
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.429.036,70		4.400.000,00
2. Erhaltene Anzahlungen	207.751,99		106.345,36
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	105.032,87		262.948,84
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.214.983,45		12.080.474,12
5. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	293.906,78		70.278,40
6. Sonstige Verbindlichkeiten	82.690,33		21.455,23
--davon aus Steuern: EUR 76.473,32 (Vj. EUR 4.459,00)--			
		36.333.402,12	16.941.501,95
		82.908.539,76	66.917.463,98



	01.01. - 31.12.2015		01.01. - 31.12.2014
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.413.801,56		720.189,02
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	<u>16.485.600,00</u>		<u>18.088.464,00</u>
		17.899.401,56	18.808.653,02
2. Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen		79.065,18	-79.940,90
3. Sonstige betriebliche Erträge		420.812,10	907.580,10
4. Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert		-13.048.795,17	-12.328.102,29
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-545.069,52		-337.758,49
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-31.182,71</u>		<u>-136.591,72</u>
		-576.252,23	-474.350,21
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.126.179,74		-791.476,28
b) Soziale Abgaben	<u>-73.240,08</u>		<u>-76.919,43</u>
		-1.199.419,82	-868.395,71
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-449.596,67	-67.034,11
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-535.697,88	-495.388,80
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 5.897 (Vj. TEUR 0)		5.897.034,21	0,00
10. Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags		33.369,69	120.395,27
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 509 (Vj. TEUR 189)		717.971,70	440.229,20
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 414 (Vj. TEUR 108)		-533.966,44	-190.975,93
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>8.703.926,23</u>	<u>5.772.669,64</u>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.017.860,94	-1.685.147,79
15. Sonstige Steuern		-316,00	0,00
16. Jahresüberschuss		<u>7.685.749,29</u>	<u>4.087.521,85</u>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		836.797,82	4.946.475,97
18. Bilanzgewinn		<u>8.522.547,11</u>	<u>9.033.997,82</u>



**ANHANG**  
**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR**  
**VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015**

**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. Sonstige Rückstellungen .....</b>	<b>7</b>
<b>E. Verbindlichkeiten .....</b>	<b>7</b>
ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	8
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 gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG .....</b>	<b>10</b>
<b>V. Unterschrift des Vorstands .....</b>	<b>10</b>



## **Allgemeine Angaben**

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Gemäß § 267 Abs. 2 HGB gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften. Die größenabhängigen Erleichterungsvorschriften des § 288 Abs. 2 HGB wurden 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** werden 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 2014 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:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Anteil am Kapital</b>	<b>Eigenkapital 31.12.2015 (in EUR)</b>	<b>Ergebnis 2015 (in EUR)</b>
FranconoResidence GmbH, Frankfurt am Main	100 %	25.000	0 <sup>*)</sup>
Franconofurt Invest GmbH, Frankfurt am Main	50 %	-8.629	169.559
Franconofurt 3. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100 %	-41.666	-427
OperaOne GmbH, Frankfurt am Main	100 %	20.152.155	5.747.364
FranconoFund Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100 %	-2.018	-504

<sup>\*)</sup> nach Ergebnisabführung

## **B. Umlaufvermögen**

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten eine Dividendenforderung gegen die OperaOne GmbH in Höhe von EUR 5.800.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00). Darüber hinaus sind in diesem Posten Forderungen gegen die FranconoResidence GmbH aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag in Höhe von EUR 33.369,69 (Vorjahr: aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sowie aus der Kapitalherabsetzung in Höhe von insgesamt EUR 963.188,45) sowie aus dem Verrechnungsverkehr in Höhe von EUR 86.069,01 (Vorjahr: EUR 15.337,66) enthalten.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren wie im Vorjahr ausschließlich aus Darlehen.

Alle Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr 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 192.567,87 (Vorjahr: EUR 55.367,38), 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) Gezeichnetes Kapital**

Die Gesellschaft hat wie im Vorjahr ein Grundkapital von EUR 7.200.000,00. Das Grundkapital ist eingeteilt in 7.200.000,00 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien.

### **(II) Erwerb eigener Aktien**

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Mai 2011 ist die Gesellschaft bis zum 11. Mai 2016 dazu ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben und diese einzuziehen, ohne dass es eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Aufgrund dieser Ermächtigung hat der Vorstand im Berichtszeitraum weitere 72.000 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie (insgesamt EUR 72.000,00) über die Börse erworben. Die Aktien wurden im Zeitraum vom 5. März 2015 bis 31. März 2015 zu einem durchschnittlichen Aktienpreis von EUR 6,81 (Rückkaufpreis zwischen EUR 5,71 und EUR 7,50 je Aktie) zur Stärkung des Aktienkurses erworben.

### **(III) Kapitalrücklage**

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem rechnerischen Wert und den Anschaffungskosten der eigenen Anteile beträgt EUR 417.899,43 (Vorjahr: EUR 258.907,73) und wurde entsprechend § 272 Abs. 1a HGB mit den frei verfügbaren Rücklagen gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB verrechnet.

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

In der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Mai 2015 wurde die Zahlung einer Dividende in Höhe von EUR 1,15 (Vorjahr: EUR 0,20) je Aktie im Gesamtwert von EUR 8.197.200,00 (Vorjahr: EUR 1.446.296,60) und der Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von EUR 836.797,82 (Vorjahr: EUR 4.946.475,97) beschlossen. Zum 31. Dezember 2015 ergibt sich bei einem Jahresüberschuss von EUR 7.685.749,29 (Vorjahr: EUR 4.087.521,85) somit ein Bilanzgewinn von EUR 8.522.547,11 (Vorjahr: EUR 9.033.997,82).



## D. Sonstige Rückstellungen

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

## E. Verbindlichkeiten

in TEUR

Zum 31.12.2015	Buchwert	bis 1 Jahr	von 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre	durch Pfandrechte gesichert
1.) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.429	233	4.893	4.303	9.429
2.) Erhaltene Anzahlungen	208	208	0	0	0
3.) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	105	105	0	0	0
4.) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.215	26.215	0	0	0
5.) Verbindlichkeiten aus überlassenen Kauttionen	294	294	0	0	0
6.) Sonstige Verbindlichkeiten	83	83	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>36.334</b>	<b>27.138</b>	<b>4.893</b>	4.303	<b>9.429</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 9.429.036,70 (Vorjahr: EUR 4.400.000,00) betreffen Darlehen, die zur teilweisen Refinanzierung des Immobilienportfolios aufgenommen wurden. Im Vorjahr hatten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 1.000 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 ausschließlich aus Darlehen.

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

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalteten periodenfremde Erträge aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen in Höhe von EUR 335.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

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

Die Erträge betreffen das Jahresergebnis 2015 der FranconoResidence GmbH, das aufgrund des am 30. März 2009 abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags an die Gesellschaft abgeführt wurde.

## **SONSTIGE ANGABEN**

### **I. Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt sieben (Vorjahr: acht) 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 17. September 2014 Herrn Christian Wolf für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 als Vorstand der Gesellschaft bestellt. Mit Beschluss vom 8. September 2015 wurde Herr Christian Wolf für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 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 53.550,00 (Vorjahr: 28.550,00).

#### **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.

#### **V. Unterschrift des Vorstands**

Frankfurt am Main, den 3. März 2016

---

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



## Anlagenspiegel

### Historische Anschaffungskosten

	<u>Vortrag</u>				<u>Stand</u>
	01.01.2015 EUR	Zugänge EUR	Umgliederung EUR	Abgänge EUR	31.12.2015 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.109.685,02	0,00	0,00	0,00	<b>1.109.685,02</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.708.828,13	15.278.421,82	2.709.006,68	0,00	<b>26.696.256,63</b>
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	139.721,20	118.375,79	0,00	0,00	<b>258.096,99</b>
Geleistete Anzahlungen	2.709.006,68	0,00	- 2.709.006,68	0,00	<b>0,00</b>
	<b>11.557.556,01</b>	<b>15.396.797,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26.954.353,62</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	15.489.911,81	4.617.088,19	0,00	0,00	<b>20.107.000,00</b>
Beteiligungen	12.500,00	0,00	0,00	0,00	<b>12.500,00</b>
	<b>15.502.411,81</b>	<b>4.617.088,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.119.500,00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>28.169.652,84</b>	<b>20.013.885,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>48.183.538,64</b>

## Franconofurt AG

Abschreibungen			Buchwert		
<u>Vortrag</u>			<u>Stand</u>		
01.01.2015 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
1.108.953,17	166,12	0,00	1.109.119,29	565,73	731,85
71.211,40	420.751,96	0,00	491.963,36	26.204.293,27	8.637.616,73
52.736,00	28.678,59	0,00	81.414,59	176.682,40	86.985,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.709.006,68
<b>123.947,40</b>	<b>449.430,55</b>	<b>0,00</b>	<b>573.377,95</b>	<b>26.380.975,67</b>	<b>11.433.608,61</b>
81.998,00	0,00	0,00	81.998,00	20.025.002,00	15.407.913,81
12.499,00	0,00	0,00	12.499,00	1,00	1,00
<b>94.497,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>94.497,00</b>	<b>20.025.003,00</b>	<b>15.407.914,81</b>
<b>1.327.397,57</b>	<b>449.596,67</b>	<b>0,00</b>	<b>1.776.994,24</b>	<b>46.406.544,40</b>	<b>26.842.255,27</b>





# **Franconofurt AG, Frankfurt am Main**

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015**

### **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 GmbH (bis 26. November 2015: 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 gezeichnete Kapital der OperaOne GmbH beträgt EUR 20,0 Mio, an der die Franconofurt AG 100 % hält. Eine beschlossene Kapitalherabsetzung um EUR 19.950.000,00 auf EUR 50.000,00 wurde bereits ins Handelsregister eingetragen. Unter Berücksichtigung gesetzlicher Fristen soll im März 2016 die Auszahlung der Kapitalherabsetzung vorgenommen werden.

Der Immobilienbestand der Gesellschaft ist zum größten Teil in den zentralen Stadtvierteln der Stadt Frankfurt am Main, wie zum Beispiel Nordend, Westend, Sachsenhausen (Nord) und 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 schlank 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. Des Weiteren erweitert die Gesellschaft den langfristig im Bestand gehaltenen Immobilienbesitz, um entsprechende kontinuierliche Mit-einnahmen zu generieren. Diese Erwerbe werden auch mit entsprechenden Bankdarlehen finanziert.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland lag im Jahr 2015 um 1,7 % über dem Vorjahreswert. Trotz eines schwierigen internationalen Umfelds zeigte sich die deutsche Wirtschaft damit in guter Verfassung. 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.

### **2.2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Das Grundstücks- und Wohnungswesen, das auch den Teilbereich der Wohnungsvermietung umfasst, konnte die Wirtschaftsleistung im Jahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 % steigern.

Die Preise für Wohnimmobilien in Städten sind 2015 im Schnitt um sechs Prozent geklettert. Im Jahr zuvor habe sich der Preisanstieg noch von 7,5 % auf 5,5 % verlangsamt. Vor allem die unverändert guten Aussichten für Einkommen und Beschäftigung beflügelten die Immobilien-Nachfrage. Dazu kamen günstige Immobilien-Kredite. Besonders beliebt waren Eigentumswohnungen: Deren Preise zogen laut Bundesbank 2015 um 6,5 Prozent an. Damit verteuerten sie sich kräftiger als Reihen- und Einfamilienhäuser mit 5,0 Prozent. Die Preise schnellten vor allem in den Städten in die Höhe, in denen Eigentumswohnungen bislang nur auf wenig Interesse gestoßen waren.

Die Mieten in den Großstädten sind derweil nicht so stark gestiegen: Als möglichen Grund nennt die Bundesbank in ihrem Monatsbericht die Mietpreisbremse, die im vergangenen Jahr in einigen Städten in Kraft trat, u.a. auch in Frankfurt am Main.

### **2.3. Geschäftsverlauf**

Das Geschäftsjahr 2015 war wieder ein sehr umsatzstarkes Jahr in Bezug auf den Verkauf von Immobilien der Franconofurt AG. Jedoch war das ausgewiesene Jahresergebnis erheb-

lich höher als das Vorjahr. Der Grund für den Anstieg waren hauptsächlich die hohen Gewinnausschüttungen der Tochtergesellschaft OperaOne GmbH.

Der Bestand an Immobilien, die im Anlage- bzw. im Umlaufvermögen gehalten wurden, hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 8,8 Mio. erhöht. Die Finanzierung der Immobilienkäufe erfolgte dabei zum einen aus dem operativen Cash Flow, zum anderen aber auch durch Bankdarlehen sowie durch Darlehen von verbundenen Unternehmen.

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft die übrigen Anteile an der OperaOne GmbH erworben.

Insgesamt bedeutet der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 7,7 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 der Gesellschaft ausgewirkt. Diese Entwicklung hat sich auch bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts fortgesetzt.

## **2.4. Ertragslage**

Die Umsatzerlöse konnten das Geschäftsjahr 2014 nicht übertreffen und belaufen sich für das Geschäftsjahr 2015 auf insgesamt EUR 17,9 Mio. (Vorjahr: EUR 18,8 Mio.). Die Umsatzerlöse entfallen im Wesentlichen auf den Kerngeschäftsbereich Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von EUR 16,5 Mio. (Vorjahr: EUR 18,1 Mio.) und zum geringeren Teil auf die Vermietung von Wohnungen in Höhe von EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.). Die höheren Vermietungserträge sind auf den höheren Bestand an langfristig gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

Trotz der Reduzierung des Umsatzes erhöhten sich die Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken auf EUR 13,0 Mio. (Vorjahr: EUR 12,3 Mio.), so dass die Gesellschaft aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden einen Bruttogewinn in Höhe von EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5,8 Mio.) erwirtschaften konnte.

Aufgrund der gestiegenen Vermietungstätigkeit haben sich die damit verbundenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöht. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von EUR 0,5 Mio. sind gegenüber dem Vorjahr entsprechend gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge konnten das Vorjahresniveau nicht erreichen und beliefen sich auf EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.). Sie setzen sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 0,3 Mio. zusammen.

Die Personalaufwendungen haben sich auf EUR 1,2 Mio. gegenüber EUR 0,9 Mio. im Vorjahr erhöht. Im Durchschnitt waren wie im Vorjahr 7 Mitarbeiter bei der Gesellschaft beschäftigt.

Der Anstieg der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen auf EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) resultiert aus dem Anstieg der Immobilien des Anlagevermögens.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Sie lagen unverändert bei EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.) und konnten durch das Kostenmanagement weiterhin niedrig gehalten werden.

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von EUR 5,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.) resultieren aus Dividenden von der OperaOne GmbH. Darüber hinaus wurden Erträge aufgrund des mit der FranconoResidence GmbH, Frankfurt am Main, abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrags in Höhe von EUR 0,03 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) erzielt. Die FranconoResidence GmbH hatte bereits im Jahr 2014 ihren restlichen Immobilienbestand veräußert. Aus diesem Grund sind in der Zukunft vorerst keine weiteren positiven Effekte aus der Tochtergesellschaft zu erwarten. Trotzdem konnte ein kleiner Ertrag erwirtschaftet werden.

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

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich auf EUR 1,0 Mio (Vorjahr: EUR 1,7 Mio)

Die Franconofurt AG weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 7,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4,1 Mio.) aus.

## **2.5. Finanzlage**

### **2.5.1. Liquidität**

Die Gesellschaft verfügte zum 31.12.2015 über einen frei verfügbaren Bankbestand in Höhe von EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.). Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Abschnitt B (II) des Anhangs verwiesen.

Die Franconofurt AG hat in 2015 an ihre Aktionäre einen Werktag nach Beendigung der Hauptversammlung EUR 1,15 pro Aktie (Vorjahr: EUR 0,20 pro Aktie) an Dividende in Höhe von insgesamt EUR 8,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.) ausgeschüttet.

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Gesellschaft einen positiven Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 11,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) erwirtschaftet. Aus der Finanzierungstätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 8,1 Mio. (Vorjahr: Mittelzufluss von EUR 10,1 Mio.). Zum 31.12.2015 belaufen sich die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft auf EUR 35,6 Mio. (Vorjahr: EUR 16,5 Mio.).

### **2.5.2. Investitionen**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 9,7 Mio. wiederum in Immobilien des Umlaufvermögens investiert. Darüber hinaus erfolgten aber im Wesentlichen Investitionen in Immobilien des Anlagevermögens (EUR 15,4 Mio.). Der Erwerb der verbleibenden Anteile an der OperaOne GmbH ist überwiegend durch Verrechnung mit der früheren Kaufpreisforderung erfolgt. Insgesamt ergab sich somit ein Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von EUR 15,5 Mio. (Vorjahr: Mittelabfluss von EUR 11,8 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 Fremdfinan-

zierung 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 Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 46,8 Mio. auf EUR 45,8 Mio. gemindert.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum Vorjahr EUR 7,2 Mio. und ist eingeteilt in 7,2 Mio. nennwertlose Stückaktien. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2015 72.000 (Vorjahr: 54.665) eigene Aktien erworben. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Mai 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. Mai 2016 befristet.

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.

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

Die Franconofurt AG weist einen Bilanzgewinn zum 31.12.2015 in Höhe von EUR 8,5 Mio. aus (Vorjahr: EUR 9,0 Mio.). Der Jahresüberschuss beträgt EUR 7,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4,1 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt 55,2 % (Vorjahr: 69,9 %) und zeigt die weiterhin solide Finanzierungsstruktur der Franconofurt AG.

Die Steuerrückstellungen haben sich insbesondere durch die erfolgten Zahlungen für das Vorjahr von EUR 2,4 Mio. auf EUR 0,1 Mio. vermindert.

Die sonstigen Rückstellungen haben gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen nicht verändert. Wie im Vorjahr beliefen Sie sich auf EUR 0,7 Mio. Zwar sind in 2015 die Tantiemeansprüche gestiegen, jedoch sind die Rückstellungen für ausstehende Baukosten gesunken.

Zur Finanzierung von Immobilienankäufen im Anlage- und Umlaufvermögen erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf EUR 9,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 Mio.).

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen auf EUR 26,2 Mio. (Vorjahr: EUR 12,1 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus mehreren Darlehen von dort überschüssiger Liquidität. Diese wurden auch zur Finanzierung der Investitionen der Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens genutzt. Es ist vorgesehen, diese Verbindlichkeiten u.a. mit der im März 2016 anstehenden Kapitalherabsetzung bei der OperaOne GmbH von rd. EUR 20,0 Mio zu verrechnen.

## **2.6. Vermögenslage**

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich von EUR 66,9 Mio. im Vorjahr um EUR 16,0 Mio. auf EUR 82,9 Mio. erhöht. Der Anstieg ist dabei vor allem auf Investitionen in das Anlagevermögen zurückzuführen.

Das Anlagevermögen, welches mit EUR 46,4 Mio. (Vorjahr: EUR 26,8 Mio.) 56 % (Vorjahr: 40,1 %) der Bilanzsumme ausmacht, entfällt wie im Vorjahr im Wesentlichen auf die Beteiligung an der OperaOne GmbH und die sich im Anlagevermögen befindlichen Immobilien.

Das Sachanlagevermögen in Höhe von EUR 26,4 Mio. (Vorjahr: EUR 8,7 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 wird hierin das eigene Bürogebäude ausgewiesen. Der Anstieg um EUR 17,7 Mio. ist im Wesentlichen auf Investitionen in Grundstücke zurückzuführen.

Der Anstieg der Anteile an verbundenen Unternehmen ist auf den im Geschäftsjahr erfolgten Erwerb der übrigen Anteile (Vorjahr: 77 %) an der OperaOne GmbH zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen in Höhe von EUR 36,5 Mio. (Vorjahr: EUR 40,1 Mio.) entspricht einem Anteil von 44 % (Vorjahr: 59,9 %) an der Bilanzsumme.

Der Bestand an Vorratsimmobilien hat sich nach Berücksichtigung von im Geschäftsjahr erfolgten Verkäufen in Höhe von EUR 12,8 Mio. und Ankäufen von Vorratsgrundstücken in Höhe von EUR 4,1 Mio. insgesamt von EUR 24,5 Mio. auf EUR 15,7 Mio. reduziert.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich von EUR 1,0 Mio. im Vorjahr auf EUR 5,9 Mio. erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf die Forderungen an die OperaOne GmbH aus der Vorab-Dividende in Höhe von EUR 5,8 Mio. zurückzuführen.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren im Wesentlichen aus Darlehen an die Franconofurt Invest GmbH.

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 4,5 Mio. gemindert, wobei der Rückgang im Wesentlichen aus der Verrechnung des Kaufpreises für die Anteile an der OperaOne GmbH resultiert.

## **3. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.

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

### **4.1. Prognosebericht**

Das starke Bevölkerungswachstum in Frankfurt am Main und in vielen angrenzenden Gemeinden wird auch in den kommenden Jahren für eine weiterhin hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sorgen. Alleine Frankfurt am Main soll nach jüngsten Prognosen bis 2030 um weitere 100.000 Einwohner wachsen. Bei diesen Zahlen sind die Anforderungen an den Wohnungsmarkt durch die derzeitige Flüchtlingssituation noch gar nicht eingerechnet.

Der Aufwärtstrend der Immobilienpreise und -mieten in den Ballungsräumen, insbesondere im Rhein-Main Gebiet, wird unseres Erachtens auch 2016 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 2016 insgesamt eine weiterhin positive Unternehmensentwicklung. Aufgrund des gestiegenen Immobilienbestandes im Anlage- und Umlaufvermögen und dessen Vermietungsstands sieht die Unternehmensleitung zuversichtlich in das kommende Geschäftsjahr. Aufgrund der stärkeren Ausrichtung der Gesellschaft auf die Vermietung von Wohnungen ist damit zu rechnen, dass sich der Umsatz und der Jahresüberschuss gegenüber den Vorjahren reduzieren werden. Der Vorstand erwartet deshalb für das Geschäftsjahr 2016 einen Umsatz zwischen EUR 7,0 Mio. und EUR 10,0 Mio. und einen Jahresüberschuss zwischen EUR 1,5 Mio. und EUR 2,0 Mio.

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 2015 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 regelmäßig 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 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 3. März 2016

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 2015 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 4. März 2016

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Pürsün  
Wirtschaftsprüfer



Klein  
Wirtschaftsprüfer

