



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Franconofurt AG
Frankfurt am Main

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	399,61	565,73
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.220.036,01	26.204.293,27
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.710,52	176.682,40
3. Geleistete Anzahlungen	900.000,00	0,00
	<u>36.193.746,53</u>	<u>26.380.975,67</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.001,00	20.025.002,00
2. Beteiligungen	1,00	1,00
	<u>75.002,00</u>	<u>20.025.003,00</u>
	<u>36.269.148,14</u>	<u>46.406.544,40</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	232.721,51	138.705,63
2. Andere Vorräte	24.496.930,88	15.735.326,69
3. Geleistete Anzahlungen	1.676.796,78	1.427.807,12
	<u>26.406.449,17</u>	<u>17.301.839,44</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	38.626,93	38.986,15
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	198.389,83	153.831,44
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	214,20	282,03
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	543.617,66	5.919.439,70
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	168,33	5.787.182,42
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.212.542,00	2.682.488,70
	<u>3.993.558,95</u>	<u>14.582.210,44</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	<u>1.969.367,64</u>	<u>4.617.945,48</u>
	<u>32.369.375,76</u>	<u>36.501.995,36</u>
	<u>68.638.523,90</u>	<u>82.908.539,76</u>

Franconofurt AG

PASSIVA

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	7.000.000,00	7.200.000,00
Nennbetrag eigener Aktien	0,00	-72.000,00
Ausgegebenes Kapital	<u>7.000.000,00</u>	<u>7.128.000,00</u>
II. Kapitalrücklage		
Kapitalrücklage		
Rücklagenverrechnung eigene Anteile	<u>29.002.057,60</u>	<u>30.030.432,60</u>
III. Gewinnrücklage		
Gesetzliche Rücklage	<u>94.635,89</u>	<u>94.635,89</u>
IV. Bilanzgewinn	<u>6.131.742,29</u>	<u>8.522.547,11</u>
	<u>42.228.435,78</u>	<u>45.775.615,60</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	63.029,00	63.029,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>205.627,25</u>	<u>736.493,04</u>
	<u>268.656,25</u>	<u>799.522,04</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.172.667,22	9.429.036,70
2. Erhaltene Anzahlungen	295.973,56	207.751,99
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	287.180,07	105.032,87
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	26.214.983,45
5. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	359.082,65	293.906,78
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>26.528,37</u>	<u>82.690,33</u>
--davon aus Steuern: EUR 25.725,34 (Vj. TEUR 76)--		
	<u>26.141.431,87</u>	<u>36.333.402,12</u>
	<u>68.638.523,90</u>	<u>82.908.539,76</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2016

Franconofurt AG

	01.01. - 31.12.2016		01.01. - 31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.104.561,57		1.413.801,56
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	7.500.999,00		16.485.600,00
c) sonstige Umsatzerlöse	<u>35.026,24</u>		<u>0,00</u>
		9.640.586,81	17.899.401,56
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		94.015,88	79.065,18
3. Sonstige betriebliche Erträge		91.806,87	420.812,10
4. Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert		-5.683.579,59	-13.048.795,17
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-586.699,24		-545.069,52
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-18.959,16</u>		<u>-31.182,71</u>
		-605.658,40	-576.252,23
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-537.909,82		-1.126.179,74
b) Soziale Abgaben	<u>-70.347,73</u>		<u>-73.240,08</u>
		-608.257,55	-1.199.419,82
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-576.704,17	-449.596,67
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-523.558,45	-535.697,88
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj. TEUR 5.897)		0,00	5.897.034,21
10. Aufwendungen aus Verlustübernahmen (Vj. Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags)		-55.433,64	33.369,69
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 12.696,00 (Vj. TEUR 509)		282.681,67	717.971,70
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 94.529,56 (Vj. TEUR 414)		-404.422,71	-533.966,44
13. Ergebnis vor Steuern		<u>1.651.476,72</u>	<u>8.703.926,23</u>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-525.778,04	-1.017.860,94
15. Ergebnis nach Steuern		<u>1.125.698,68</u>	<u>7.686.065,29</u>
16. Sonstige Steuern		-316,00	-316,00
17. Jahresüberschuss		<u>1.125.382,68</u>	<u>7.685.749,29</u>
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		5.006.359,61	836.797,82
19. Bilanzgewinn		<u>6.131.742,29</u>	<u>8.522.547,11</u>

ANHANG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

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	7
E. Verbindlichkeiten	7
ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	9
SONSTIGE ANGABEN	9
I. Mitarbeiter	9
II. Vorstand	9
III. Aufsichtsrat	10
IV. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG	10
V. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres	11
VI. Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses	11
VII. Unterschrift des Vorstands	11

Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft Franconofurt AG mit Sitz in Frankfurt am Main ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 51764 eingetragen.

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.

Das am 17. Juli 2015 in Kraft getretene Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (kurz BilRUG) ist erstmals auf den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 der Gesellschaft anzuwenden. Durch die Neudefinition der Umsatzerlöse und den Wegfall des außerordentlichen Ergebnisses ist die Vergleichbarkeit einzelner Posten der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Vorjahr eingeschränkt:

Die Umsatzerlöse sind mit denen des Vorjahres nur in geringem Umfang nicht vergleichbar. Unter Anwendung der Umsatzerlösdefinition des BilRUG würden sich die Umsatzerlöse des Vorjahres von TEUR 17.899 auf TEUR 17.941 erhöhen. Die sonstigen betrieblichen Erträge des Vorjahres würden sich nach BilRUG von TEUR 421 auf TEUR 379 reduzieren.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibun-

gen. 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 2015 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 31.12.2016 (in EUR)	Ergebnis 2016 (in EUR)
FranconoResidence GmbH, Frankfurt am Main	100 %	25.000	0 ^{*)}
Franconofurt Invest GmbH, Frankfurt am Main	50 %	174.977,54	-154.613,96
OperaOne GmbH, Frankfurt am Main	100 %	204.620,40	2.464,45
FranconoFund Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100 %	-7.523,00	-5.504,60

^{*)} nach Ergebnisabführung

B. Umlaufvermögen

(I) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegen die FranconoFund Advisory GmbH in Höhe von EUR 506.107,09 (Vorjahr: EUR 0,00) und betreffen sonstige Forderungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten mit EUR 2.412.542,00 (Vorjahr: EUR 1.980.959,00) im Wesentlichen Forderungen gegen das Finanzamt.

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 288.229,26 (Vorjahr: EUR 192.567,87), 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

Das Grundkapital wurde im laufenden Jahr um EUR°200.000,00 durch Einziehung eigener Aktien herabgesetzt und beträgt EUR°7.000.000,00 (Vorjahr EUR°7.200.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 7.000.000,00 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien.

(II) Erwerb eigener Aktien

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Mai 2016 ist die Gesellschaft bis zum 17. Mai 2021 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 128.000 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie (insgesamt EUR 128.000,00) über die Börse erworben. Die Aktien wurden im Zeitraum vom 15. Februar 2016 bis 13. September 2016 zu einem durchschnittlichen Aktienpreis von EUR 9,03 (Rückkaufpreis zwischen EUR 9,00 und EUR 9,05 je Aktie) erworben.

(III) Kapitalrücklage

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem rechnerischen Wert und den Anschaffungskosten der eigenen Anteile beträgt EUR 1.028.375,00 (Vorjahr: EUR 417.899,43) 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 18. Mai 2016 wurde die Zahlung einer Dividende in Höhe von EUR 0,50 (Vorjahr: EUR 1,15) je Aktie im Gesamtwert von EUR 3.516.187,50 (Vorjahr: EUR 8.197.200,00) und der Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von EUR 5.006.359,61 (Vorjahr: EUR 836.797,82) beschlossen. Zum 31. Dezember 2016 ergibt sich bei einem Jahresüberschuss von EUR 1.125.382,68 (Vorjahr: EUR 7.685.749,29) somit ein Bilanzgewinn von EUR 6.131.742,29 (Vorjahr: EUR 8.522.547,11).

D. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen.

E. Verbindlichkeiten

in TEUR

Zum 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	bis 1 Jahr	von 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre	durch Pfand- rechte gesichert
1.) Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	25.172	553	2.196	22.423	25.172
2.) Erhaltene Anzahlungen	296	296	0	0	0
3.) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistun- gen	287	287	0	0	0
4.) Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	359	359	0	0	0
5.) Sonstige Verbindlichkeiten	27	27	0	0	0
Summe	26.141	1.522	2.196	22.423	25.172

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR^o25.172.667,22 (Vorjahr: EUR^o9.429.036,70) betreffen Darlehen, die zur teilweisen Refinanzierung des Immobilienportfolios aufgenommen wurden. Im Vorjahr hatten Verbindlichkeiten ge-

genüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 4.893 eine Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren und TEUR 4.303 eine Restlaufzeit über 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.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(1) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalteten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 335) und betreffen im Berichtsjahr die Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten.

(2) Aufwendungen aus Verlustübernahmen

Die Aufwendungen aus Verlustübernahmen (Vorjahr: aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne) betreffen das Jahresergebnis 2016 der Franconoresidence GmbH (Jahresfehlbetrag 2016 vor Ergebnisabführung von EUR -55.433,64), das aufgrund des am 30. März 2009 abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags an die Gesellschaft abgeführt wurde. Der Vertrag wurde zum 31. Dezember 2016 von der Franconofurt AG gekündigt.

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 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. In

der Aufsichtsratssitzung vom 6. September 2016 wurde Herr Christian Wolf bis zum 31. Dezember 2017 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 EUR°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.

V. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

VI. Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses

Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von EUR 6.131.742,29 wie folgt zu verwenden:

Zahlung einer Dividende von € 0,15 je Inhaber-Stammaktie auf Stück 7.000.000 dividendenberechtigte Stammaktien	1.050.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	5.081.742,29
Bilanzgewinn	6.131.742,29

VII. Unterschrift des Vorstands

Frankfurt am Main, den 6. März 2017

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>
	01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Umgliederung EUR	Abgänge EUR	31.12.2016 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
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	1.109.685,02
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.696.256,63	9.563.884,42	0,00	0,00	36.260.141,05
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	258.096,99	- 6.302,92	0,00	98.166,01	153.628,06
Geleistete Anzahlungen	0,00	900.000,00	0,00	0,00	900.000,00
	26.954.353,62	10.457.581,50	0,00	98.166,01	37.313.769,11
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	20.107.000,00	0,00	0,00	20.007.000,00	100.000,00
Beteiligungen	12.500,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00
	20.119.500,00	0,00	0,00	20.007.000,00	112.500,00
Anlagevermögen	48.183.538,64	10.457.581,50	0,00	20.105.166,01	38.535.954,13

Franconofurt AG

Abschreibungen			Buchwert		
<u>Vortrag</u>			<u>Stand</u>		
01.01.2016 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
1.109.119,29	166,12	0,00	1.109.285,41	399,61	565,73
491.963,36	548.141,68	0,00	1.040.105,04	35.220.036,01	26.204.293,27
81.414,59	28.396,37	29.893,42	79.917,54	73.710,52	176.682,40
0,00	0,00	0,00	0,00	900.000,00	0,00
573.377,95	576.538,05	29.893,42	1.120.022,58	36.193.746,53	26.380.975,67
81.998,00	0,00	56.999,00	24.999,00	75.001,00	20.025.002,00
12.499,00	0,00	0,00	12.499,00	1,00	1,00
94.497,00	0,00	56.999,00	37.498,00	75.002,00	20.025.003,00
1.776.994,24	576.704,17	86.892,42	2.266.805,99	36.269.148,14	46.406.544,40

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

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, 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 betrug 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 ins Handelsregister eingetragen. Unter Berücksichtigung gesetzlicher Fristen ist im März 2016 die Auszahlung der Kapitalherabsetzung vorgenommen worden.

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 2016 um 1,9 % 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 2,0 % 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 2016 im Vergleich zum Vorjahr leicht steigern (+0,8%).

Die Befragung der Mitglieder der Frankfurter Immobilienbörse ergab, dass auch in 2016 in einigen Stadtteilen Frankfurts wieder leichte Mietpreissteigerungen festzustellen sind. Die Schwerpunktmieten blieben in Frankfurt überwiegend stabil, leichte Erhöhungen konnten lediglich in den Stadtteilen Nordend, Ostend und Riedberg beobachtet werden.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem in Frankfurt am Main sowie in den bevorzugten Kernstadtlagen des Main-Taunus-Kreises und des Hochtaunuskreises, bleibt nach wie vor sehr hoch. Wie schon in den Vorjahren steht der hohen Nachfrage im unteren Preissegment kein ausreichendes Angebot gegenüber.

Der Trend der Vorjahre hat sich auch in 2016 weiter fortgesetzt. Beim Verkauf von Eigentumswohnungen sind sowohl in Frankfurt am Main als auch in den vorderen Taunusstädten zum Teil deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Die Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere als Kapitalanlage, bleibt ungebrochen. Das Angebot kann diese Nachfrage in vielen Gemeinden und Stadtteilen nach wie vor nicht bedienen. In den bevorzugten Stadtgebieten von Frankfurt am Main werden für Eigentumswohnungen nach wie vor Kaufpreise von bis zu 8.000 Euro pro Quadratmeter erzielt. Im Westend werden für Neubauwohnungen im gehobenen Segment sehr vereinzelt auch Verkaufspreise von über 10.000 Euro pro Quadratmeter erreicht. Wiederverkaufspreise für Wohnungen mit einfacher Ausstattungsqualität beginnen in den Frankfurter Randlagen bei etwa 1.100 Euro pro Quadratmeter.

2.3. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2016 war ein nicht so umsatzstarkes Jahr in Bezug auf den Verkauf von Immobilien der Franconofurt AG gegenüber dem Vorjahr. Das ausgewiesene Jahresergebnis war erheblich niedriger als das Vorjahr. Ein Grund hierfür war die im Vorjahr ausgewiesene hohe Gewinnausschüttung der Tochtergesellschaft OperaOne GmbH.

Aufgrund des weiterhin erfolgten Ausbaus der Bestandsimmobilien konnten die Vermietungsumsätze um ca. 50% gegenüber dem Vorjahr erhöht werden.

Der Bestand an Immobilien, die im Anlage- bzw. im Umlaufvermögen gehalten wurden, hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 18,93 Mio. (inklusive geleisteter Anzahlungen) erhöht. Die Finanzierung der Immobilienankäufe erfolgte dabei im Wesentlichen durch Bankdarlehen.

Insgesamt bedeutet der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1,1 Mio. wiederum ein positives 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 2015 nicht übertreffen und belaufen sich für das Geschäftsjahr 2016 auf insgesamt EUR 9,6 Mio. (Vorjahr: EUR 17,9 Mio.). Die Umsatzerlöse entfallen im Wesentlichen auf den Kerngeschäftsbereich Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von EUR 7,5 Mio. (Vorjahr: EUR 16,5 Mio.) und auf die Vermietung von Wohnungen in Höhe von EUR 2,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.). Die höheren Vermietungserträge sind auf den höheren Bestand an langfristig gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

Aufgrund der Reduzierung des Umsatzes reduzierten sich die Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken entsprechend auf EUR 5,7 Mio. (Vorjahr: EUR 13,0 Mio.), so dass die Gesellschaft aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden einen Bruttogewinn in Höhe von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 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 0,6 Mio. sind gegenüber dem Vorjahr entsprechend gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge konnten das Vorjahresniveau nicht erreichen und beliefen sich auf EUR 0,09 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.).

Die Personalaufwendungen haben sich auf EUR 0,6 Mio. gegenüber EUR 1,2 Mio. im Vorjahr verringert. Im Durchschnitt waren 8 (Vorjahr: 7) Mitarbeiter bei der Gesellschaft beschäftigt. Der Rückgang resultiert aus höheren Tantiemen im Vorjahr.

Die Immobilien des Anlagevermögens werden mit 2% bzw. 2,5% abgeschrieben. Die Abschreibungen betragen EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.). Aufgrund der erhöhten Investitionen in Immobilien des Anlagevermögens wird auch in Zukunft mit steigenden Abschreibungsbeträgen und damit einem niedrigeren Gewinn zu rechnen sein. Der Anstieg der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachan-

lagen auf insgesamt EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) resultiert deshalb 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.

Es wurden Aufwendungen aus Verlustübernahme durch die Franconofurt AG getragen. Diese beinhalten den Jahresfehlbetrag 2016 in Höhe von EUR 0,05 Mio. (Vorjahr: aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn EUR 0,03 Mio.) der FranconoResidence GmbH, Frankfurt am Main, der im Rahmen des mit der FranconoResidence GmbH, Frankfurt am Main, abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrags von der Franconofurt AG übernommen wurde. Die FranconoResidence GmbH hatte bereits im Jahr 2014 ihren restlichen Immobilienbestand veräußert. Der Ergebnisabführungsvertrag wurde zum 31. Dezember 2016 gekündigt.

Das negative Zinsergebnis bewegt sich mit EUR 0,1 Mio. deutlich unterhalb des Vorjahresniveaus (positives Zinsergebnis: EUR 0,2 Mio.).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich auf EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.).

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

2.5. Finanzlage

2.5.1. Liquidität

Die Gesellschaft verfügte zum 31.12.2016 über einen frei verfügbaren Bankbestand in Höhe von EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 Mio.). Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Abschnitt B (II) des Anhangs verwiesen.

Die Franconofurt AG hat in 2016 an ihre Aktionäre einen Werktag nach Beendigung der Hauptversammlung EUR 0,50 pro Aktie (Vorjahr: EUR 1,15 pro Aktie) an Dividende in Höhe von insgesamt EUR 3,5 Mio. (Vorjahr: EUR 8,2 Mio.) ausgeschüttet.

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Gesellschaft einen negativen Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR -3,2 Mio. (Vorjahr: EUR +11,6 Mio.) erwirtschaftet. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug EUR -10,1 Mio. (Vorjahr: EUR -15,5 Mio.). Aus der Finanzierungstätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss in Höhe von EUR +10,7 Mio. (Vorjahr: EUR +8,1 Mio.). Zum 31.12.2016 belaufen sich die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft auf EUR 25,2 Mio. (Vorjahr: EUR 35,6 Mio.).

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben.

2.5.2. Investitionen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 9,0 Mio. wiederum in Immobilien des Umlaufvermögens investiert. Darüber hinaus erfolgten auch Investitionen in Immobilien des Anlagevermögens (EUR 9,6 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. 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 Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 45,8 Mio. auf EUR 42,2 Mio. gemindert.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 7,0 Mio. und ist eingeteilt in 7,0 Mio. nennwertlose Stückaktien. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2016 128.000 (Vorjahr: 72.000) 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 war bis zum 11. Mai 2016 befristet. Aus diesem Grund wurde auf der Hauptversammlung vom 18. Mai 2016 beschlossen, den Rückkauf der eigenen Aktien bis zum 17. Februar 2021 zu verlängern.

Die Aktien werden an der Börse Hamburg gehandelt (im Entry Standard), es darf keine Beauftragung durch die Gesellschaft erfolgen. Somit kann die Börse Hamburg den Handel jederzeit einstellen. Der Streubesitz der Anteile beträgt ca. 8%.

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 veröffentlicht.

Die Franconofurt AG weist einen Bilanzgewinn zum 31.12.2016 in Höhe von EUR 6,1 Mio. aus (Vorjahr: EUR 8,5 Mio.). Der Jahresüberschuss beträgt EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 7,7 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt 61,5 % (Vorjahr: 55,2 %) und zeigt die weiterhin solide Finanzierungsstruktur der Franconofurt AG.

Die Steuerrückstellungen sind zum Vorjahr unverändert.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 0,7 Mio. auf EUR 0,2 Mio. reduziert. Es wurde für das Jahr 2016 keine Rückstellung für Tantiemenansprüche gebildet.

Zur Finanzierung von Immobilienankäufen im Anlage- und Umlaufvermögen erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf EUR 25,2 Mio. (Vorjahr: EUR 9,4 Mio.).

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen auf EUR 0 (Vorjahr: EUR 26,2 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus der Verrechnung der im Geschäftsjahr 2016 bei der OperaOne GmbH durchgeführten Kapitalherabsetzung um EUR 20,0 Mio. sowie aus Rückzahlungen von Darlehen.

2.6. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich von EUR 82,9 Mio. im Vorjahr um EUR 14,3 Mio. auf EUR 68,6 Mio. gemindert.

Das Anlagevermögen, welches mit EUR 36,3 Mio. (Vorjahr: EUR 46,4 Mio.) 53 % (Vorjahr: 56 %) der Bilanzsumme ausmacht, hat sich aufgrund der Kapitalherabsetzung bei der OperaOne GmbH (EUR 20,0 Mio.) vermindert und um EUR 9,6 Mio. (vor Abschreibung) aufgrund des Erwerbs von Bestandsimmobilien erhöht.

Das Sachanlagevermögen in Höhe von EUR 36,2 Mio. (Vorjahr: EUR 26,4 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 des Sachanlagevermögens um EUR 9,8 Mio. ist im Wesentlichen auf Investitionen in Grundstücke zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen in Höhe von EUR 32,4 Mio. (Vorjahr: EUR 36,5 Mio.) entspricht einem Anteil von 47 % (Vorjahr: 44 %) an der Bilanzsumme.

Der Bestand an Vorratsimmobilien hat sich nach Berücksichtigung von im Geschäftsjahr erfolgten Verkäufen in Höhe von EUR 5,6 Mio. und Ankäufen von Vorratsgrundstücken in Höhe von EUR 14,3 Mio. insgesamt von EUR 15,7 Mio. auf EUR 24,5 Mio. erhöht.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind von EUR 5,9 Mio. im Vorjahr auf EUR 0,5 Mio. gesunken.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,5 Mio. auf EUR 3,2 Mio. gestiegen. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Forderungen gegen das Finanzamt (EUR 2,4 Mio.; Vorjahr: EUR 1,9 Mio.).

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. 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. Auch aufgrund des Brexits ist mit einer hohen Dynamik auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen, der die Nachfrage nach Immobilien steigen lässt.

Der Aufwärtstrend der Immobilienpreise und -mieten in den Ballungsräumen, insbesondere im Rhein-Main Gebiet, wird unseres Erachtens auch 2016 weiter anhalten, da bei weiterhin niedrigem Zinsniveau und entsprechend eingeschränkten Anlagealternativen sowie einem hohen Beschäftigungsstand positive Rahmenbedingungen herrschen. Wesentliche Einflüsse auf die Ertragslage aus der Mietpreislage 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 nicht wesentlich verändern wird. Der Vorstand erwartet deshalb für das Geschäftsjahr 2017 einen Umsatz zwischen EUR 8,0 Mio. und EUR 12,0 Mio. und einen Jahresüberschuss zwischen EUR 1,0 Mio. und EUR 1,5 Mio.

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

3.2. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war auch im Jahr 2016 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.

Die 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.

3.3. 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.

3.4. 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 6. März 2017

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 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, 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 13. März 2017

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Pürsün
Wirtschaftsprüfer



Scheffer-Hüller
Wirtschaftsprüferin

