



# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und Lagebericht

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Franconofurt AG  
Frankfurt am Main

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	31.12.2017	31.12.2016
	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	233,49	399,61
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.956.285,73	35.220.036,01
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.416,71	73.710,52
3. Geleistete Anzahlungen	1.031.637,52	900.000,00
	<u>36.101.339,96</u>	<u>36.193.746,53</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	75.001,00
2. Beteiligungen	1,00	1,00
	<u>100.001,00</u>	<u>75.002,00</u>
	<u>36.201.574,45</u>	<u>36.269.148,14</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	269.033,29	232.721,51
2. Andere Vorräte	38.914.106,77	24.496.930,88
3. Geleistete Anzahlungen	1.364.487,31	1.676.796,78
	<u>40.547.627,37</u>	<u>26.406.449,17</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	42.938,99	38.626,93
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	68.389,93	198.389,83
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	482,96	214,20
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	513.377,04	543.617,66
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	41.588,57	168,33
6. Sonstige Vermögensgegenstände	537.839,20	3.212.542,00
	<u>1.204.616,69</u>	<u>3.993.558,95</u>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	<u>2.481.568,41</u>	<u>1.969.367,64</u>
	<u>44.233.812,47</u>	<u>32.369.375,76</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	3.749,19	0,00
	<u>80.439.136,11</u>	<u>68.638.523,90</u>

## Franconofurt AG

PASSIVA	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	7.000.000,00	7.000.000,00
II. Kapitalrücklage	29.002.057,60	29.002.057,60
III. Gewinnrücklage Gesetzliche Rücklage	94.635,89	94.635,89
IV. Bilanzgewinn	7.226.909,55	6.131.742,29
	43.323.603,04	42.228.435,78
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	10.896,00	63.029,00
2. Sonstige Rückstellungen	270.060,75	205.627,25
	280.956,75	268.656,25
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.412.218,37	25.172.667,22
2. Erhaltene Anzahlungen	390.978,40	295.973,56
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	365.653,66	287.180,07
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46.460,01	0,00
5. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	438.981,59	359.082,65
6. Sonstige Verbindlichkeiten	180.284,29	26.528,37
--davon aus Steuern: EUR 173.692,28 (Vj. TEUR 26)--		
	36.834.576,32	26.141.431,87
	<b>80.439.136,11</b>	<b>68.638.523,90</b>



## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2017

Franconofurt AG

	01.01. - 31.12.2017		01.01. - 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.760.374,52		2.104.561,57
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	17.102.000,00		7.500.999,00
c) sonstige Umsatzerlöse	<u>0,00</u>		<u>35.026,24</u>
		19.862.374,52	9.640.586,81
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		36.311,78	94.015,88
3. Sonstige betriebliche Erträge		43.018,48	91.806,87
4. Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert		-13.359.220,71	-5.683.579,59
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-910.501,78		-586.699,24
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-83.153,25</u>		<u>-18.959,16</u>
		-993.655,03	-605.658,40
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-587.743,21		-537.909,82
b) Soziale Abgaben	<u>-59.272,07</u>		<u>-70.347,73</u>
		-647.015,28	-608.257,55
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-687.896,09	-576.704,17
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-743.398,59	-523.558,45
9. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		0,00	-55.433,64
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.417,25 (Vj. TEUR 13)		56.148,22	282.681,67
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (Vj. TEUR 95)		-432.454,40	-404.422,71
12. Ergebnis vor Steuern		3.134.212,90	1.651.476,72
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-989.133,64	-525.778,04
14. Ergebnis nach Steuern		2.145.079,26	1.125.698,68
15. Sonstige Steuern		88,00	-316,00
16. Jahresüberschuss		<u>2.145.167,26</u>	<u>1.125.382,68</u>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		5.081.742,29	5.006.359,61
18. Bilanzgewinn		<u>7.226.909,55</u>	<u>6.131.742,29</u>



**ANHANG**  
**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR**  
**VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017**

**FRANCONOFURT AG**

**FRANKFURT AM MAIN**





## Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINE ANGABEN .....	1
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN .....	1
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ.....	4
<b>A. Anlagevermögen.....</b>	<b>4</b>
<b>B. Umlaufvermögen .....</b>	<b>5</b>
<b>C. Eigenkapital .....</b>	<b>6</b>
<b>D. Sonstige Rückstellungen .....</b>	<b>7</b>
<b>E. Verbindlichkeiten.....</b>	<b>7</b>
ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	9
SONSTIGE ANGABEN .....	9
<b>I. Mitarbeiter .....</b>	<b>9</b>
<b>II. Vorstand .....</b>	<b>9</b>
<b>III. Aufsichtsrat.....</b>	<b>10</b>
<b>IV. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG .....</b>	<b>10</b>
<b>V. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des         Geschäftsjahres.....</b>	<b>10</b>
<b>VI. Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses .....</b>	<b>11</b>
<b>VII. Unterschrift des Vorstands .....</b>	<b>11</b>



## **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.

## **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 2016 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 31.12.2017 (in EUR)</b>	<b>Ergebnis 2017 (in EUR)</b>
FranconoResidence GmbH, Frankfurt am Main	100 %	23.330	-1.670
Franconofurt Invest GmbH, Frankfurt am Main	50 %	-690.955	-515.978
OperaOne GmbH, Frankfurt am Main	100 %	154.282	-50.338
FranconoFund Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100 %	-14.234	-6.714

## **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 513.377,04 (Vorjahr: EUR 506.107,09) und betreffen sonstige Forderungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten mit EUR 537.838,20 (Vorjahr: EUR 2.412.542,00) 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 313.133,90 (Vorjahr: EUR 288.229,26), 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 beträgt EUR°7.000.000,00 (Vorjahr EUR°7.000.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 7.000.000,00 auf den Inhaber lautende nennbeitragslose 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.

### **(III) Kapitalrücklage**

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem rechnerischen Wert und den Anschaffungskosten der eigenen Anteile betrug im Vorjahr EUR 1.028.375,00 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 1. Juni 2017 wurde die Zahlung einer Dividende in Höhe von EUR 0,15 je Aktie im Gesamtwert von EUR 1.050.000,00 und der Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von EUR 5.081.742,29 beschlossen.

Zum 31. Dezember 2017 ergibt sich bei einem Jahresüberschuss von EUR 2.145.167,26 (Vorjahr: EUR 1.125.382,68) somit ein Bilanzgewinn von EUR 7.226.909,55 (Vorjahr: EUR 6.131.742,29).

## D. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Gewährleistungen in Höhe von TEUR 130 und ausstehende Rechnungen von TEUR 61.

## E. Verbindlichkeiten

in TEUR

Zum 31.12.2017	Buchwert 31.12.2017	bis 1 Jahr	von 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre	durch Pfand- rechte gesichert
1.) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.412	1.610	1.510	32.292	35.412
2.) Erhaltene Anzahlungen	391	391	0	0	0
3.) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	366	366	0	0	0
4.) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46	46	0	0	0
5.) Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	439	439	0	0	0
6.) Sonstige Verbindlichkeiten	180	180	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>36.834</b>	<b>3.032</b>	<b>1.510</b>	32.292	<b>35.412</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 35.412.218,37 (Vorjahr: EUR 25.172.667,22) betreffen Darlehen, die zur teilweisen Refinanzierung des Immobilienportfolios aufgenommen wurden. Im Vorjahr hatten Verbindlichkeiten

gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 2.196 eine Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren und TEUR 22.423 eine Restlaufzeit über 5 Jahren.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte (Grundschuld eintragung 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**

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 30) und betreffen im Berichtsjahr die Erträge aus der Zuschreibung der Anteile der FranconoFundAdvisory GmbH.

## **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.

In der Aufsichtsratssitzung vom 6. September 2016 wurde Herr Christian Wolf bis zum 31. Dezember 2017 als Vorstand der Gesellschaft bestellt. In der Aufsichtsratssitzung vom 17. August 2017 wurde der Vorstandsvertrag von Herrn Christian Wolf bis zum 31. Dezember 2018 verlängert.

### **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 35.700,00 (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 der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von EUR 7.226.909,55 auf neue Rechnung vorzutragen.

## **VII. Unterschrift des Vorstands**

Frankfurt am Main, den 12. März 2018

---

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>
	01.01.2017 EUR	Zugänge EUR	Umgliederung EUR	Abgänge EUR	31.12.2017 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	36.260.141,05	411.763,23	0,00	0,00	<b>36.671.904,28</b>
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	153.628,06	51.922,65	0,00	0,00	<b>205.550,71</b>
Geleistete Anzahlungen	900.000,00	131.637,52	0,00	0,00	<b>1.031.637,52</b>
	<b>37.313.769,11</b>	<b>595.323,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37.909.092,51</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	0,00	0,00	0,00	<b>100.000,00</b>
Beteiligungen	12.500,00	0,00	0,00	0,00	<b>12.500,00</b>
	<b>112.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>112.500,00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>38.535.954,13</b>	<b>595.323,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39.131.277,53</b>

## Franconofurt AG

Abschreibungen				Buchwert		
<u>Vortrag</u>				<u>Stand</u>		
01.01.2017 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Zuschreibungen EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
1.109.285,41	166,12	0,00	0,00	1.109.451,53	233,49	399,61
1.040.105,04	675.513,51	0,00	0,00	1.715.618,55	34.956.285,73	35.220.036,01
79.917,54	12.216,46	0,00	0,00	92.134,00	113.416,71	73.710,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.031.637,52	900.000,00
<b>1.120.022,58</b>	<b>687.729,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.807.752,55</b>	<b>36.101.339,96</b>	<b>36.193.746,53</b>
24.999,00	0,00	0,00	24.999,00	0,00	100.000,00	75.001,00
12.499,00	0,00	0,00	0,00	12.499,00	1,00	1,00
<b>37.498,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.999,00</b>	<b>12.499,00</b>	<b>100.001,00</b>	<b>75.002,00</b>
<b>2.266.805,99</b>	<b>687.896,09</b>	<b>0,00</b>	<b>24.999,00</b>	<b>2.929.703,08</b>	<b>36.201.574,45</b>	<b>36.269.148,14</b>





# **Franconofurt AG, Frankfurt am Main**

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017**

### **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.

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**

Die deutsche Wirtschaft ist 2017 so kräftig gewachsen wie seit sechs Jahren nicht mehr. Das Bruttoinlandsprodukt stieg um 2,2 Prozent. Im Staatshaushalt führte das zu einem Rekordüberschuss. Dauer-Wachstum und Rekordüberschuss: Deutschland hat seine Sonderstellung in Europa im vergangenen Jahr behauptet. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs mit 2,2 Prozent so stark wie seit 2011 nicht mehr und damit bereits das achte Jahr in Folge, wie das Statistische Bundesamt mitteilte.

Die gute Konjunktur macht sich auch positiv im Staatshaushalt bemerkbar: Bund, Länder, Kommunen und Sozialversicherung nahmen zusammen 38,4 Milliarden Euro mehr ein als sie ausgaben. Einen so hohen Überschuss hat es noch nicht gegeben - es ist der höchste Wert seit der Wiedervereinigung.

### **2.2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die Wohnungspreise in Frankfurt sind im vergangenen Jahr abermals gestiegen; um 13 Prozent auf 5.380 Euro pro Quadratmeter für eine Neubauwohnung, wie der Gutachterausschuss für Immobilienwerte ermittelt hat. Damit schließt Frankfurt zu den teuersten Großstädten in Deutschland auf und spielt nun in einer Liga mit Stuttgart und Hamburg. Nur in München sind die Preise noch höher: Dort zahlt man im Neubau durchschnittlich 7.600 Euro je Quadratmeter.

Ein Grund für den Anstieg der Kaufpreise ist das zunehmende Angebot an Hochhauswohnungen in Frankfurt. „Diese Wohnungen sind Preistreiber“, sagt der Vorsitzende des Gutachterausschusses, Michael Debus. Sie hätten zwar nur einen Marktanteil von 15 Prozent an den insgesamt verkauften Wohnungen. Weil die Wohnungen in den Türmen aber unverhältnismäßig teuer sind und 2017 im Schnitt 7.230 Euro je Quadratmeter kosteten, steigt auch insgesamt der Durchschnittspreis. Im vergangenen Jahr wurden die meisten Wohnungen zu Quadratmeterpreisen zwischen 5.000 und 7.000 Euro verkauft. „Wir erleben eine Marktverschiebung in ein höheres Preissegment“, sagt Debus.

Besonders beliebt sind die innerstädtischen Viertel. Neuer Wohnraum kostete in der Alt- und Innenstadt 6.660 Euro pro Quadratmeter. Nur leicht verteuert haben sich im vergangenen Jahr Altbauwohnungen, die vor 1949 errichtet wurden. Die Quadratmeterpreise stiegen um vier Prozent auf durchschnittlich 4.460 Euro. Den höchsten Preissprung gab es bei Wohnungen aus der Nachkriegszeit mit einem Baujahr zwischen 1950 und 1974. Sie verteuerten sich um 17 Prozent auf 3.050 Euro je Quadratmeter.

Des Weiteren könnte der erwartete Ansturm von bis 10.000 Brexit-Bankern die ohnehin angespannte Lage auf dem Frankfurter Markt für Eigentumswohnungen weiter verschärfen. Immobilien sind im Vergleich zu London oft günstiger und damit für viele aus der Finanzbranche erschwinglicher.

Die Angebots-Kaufpreise für Eigentumswohnungen hatten sich bereits im zweiten Halbjahr 2017 um 10,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöht, zeigt eine Erhebung des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle Inc. Im Vergleich zu 2004 liegt das Plus sogar bei 99 Prozent.

„Jeder zusätzliche Zuzug, und selbst wenn es nur einige tausend Mitarbeiter der Banken sind, wird die Kaufpreise in Frankfurt weiter antreiben“, sagt Julius Stinauer, Associate Director Valuation & Transaction Advisory bei JLL, in einem Interview mit Bloomberg. „Londoner Banker sind hohe Preise gewöhnt. Frankfurt ist im Vergleich preiswert und Wohnungsangebote sind knapp. Daher könnte der Brexit zu einer Verlängerung der Aufschwungphase und zu einer Verstärkung des Preisanstiegs führen.“

### **2.3. Geschäftsverlauf**

Das Geschäftsjahr 2017 war ein umsatzstarkes Jahr in Bezug auf den Verkauf von Immobilien der Franconofurt AG gegenüber dem Vorjahr. Das ausgewiesene Jahresergebnis war erheblich höher als das im Vorjahr.

Aufgrund des weiterhin erfolgten Ausbaus der Bestandsimmobilien konnten die Vermietungsumsätze um ca. 31% auf EUR 2,7 Mio gegenüber dem Vorjahr erhöht werden.

Der Bestand an Immobilien, die im Anlage- bzw. im Umlaufvermögen gehalten wurden, hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 14,1 Mio. (inklusive geleisteter Anzahlungen) erhöht. Die Finanzierung der Immobilienankäufe erfolgte dabei im Wesentlichen durch Bankdarlehen.

Insgesamt bedeutet der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2,1 Mio. wiederum ein positives Jahr. Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft übertraf die Erwartungen, er ist insgesamt sehr 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 haben erheblich das Geschäftsjahr 2016 übertroffen und belaufen sich für das Geschäftsjahr 2017 auf insgesamt EUR 19,9 Mio. (Vorjahr: EUR 9,6 Mio.). Die Umsatzerlöse entfallen im Wesentlichen auf den Kerngeschäftsbereich Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von EUR 17,1 Mio. (Vorjahr: EUR 7,5 Mio.) und auf die Vermietung von Wohnungen in Höhe von EUR 2,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,1 Mio.). Die höheren Vermietungserträge sind auf den höheren Bestand an langfristig gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

Aufgrund der Erhöhung des Umsatzes erhöhten sich die Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken entsprechend auf EUR 13,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5,7 Mio.), so dass die Gesellschaft aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden einen Bruttogewinn in Höhe von EUR 3,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 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 0,9 Mio. sind gegenüber dem Vorjahr entsprechend gestiegen.

Die Personalaufwendungen haben sich auf EUR 0,65 Mio. gegenüber EUR 0,61 Mio. im Vorjahr geringfügig erhöht. Im Durchschnitt waren 7 (Vorjahr: 8) Mitarbeiter bei der Gesellschaft beschäftigt.

Die Immobilien des Anlagevermögens werden mit 2% bzw. 2,5% abgeschrieben. Die Abschreibungen betragen EUR 0,69 Mio. (Vorjahr: EUR 0,58 Mio.). Aufgrund der erhöhten In-

vestitionen 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 Sachanlagen auf insgesamt EUR 0,69 Mio. (Vorjahr: EUR 0,58 Mio.) resultiert deshalb aus dem Anstieg der Immobilien des Anlagevermögens.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Sie lagen bei EUR 0,74 Mio. (Vorjahr: EUR 0,52 Mio.).

Es wurden keine Aufwendungen aus Verlustübernahme durch die Franconofurt AG im Geschäftsjahr getragen. Im Vorjahr beinhalten die Aufwendungen aus Verlustübernahmen den Jahresfehlbetrag 2016 (vor Ergebnisabführung) der Francono-Residence GmbH in Höhe von EUR 0,05 Mio. Der Ergebnisabführungsvertrag mit dieser Gesellschaft wurde zum 31. Dezember 2016 gekündigt.

Das negative Zinsergebnis bewegt sich mit EUR 0,38 Mio. über dem Vorjahresniveau (negatives Zinsergebnis: EUR 0,12 Mio.). Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge sind gesunken (EUR 0,06 Mio.; Vorjahr: EUR 0,28 Mio.) während die Zinsen und ähnliche Aufwendungen angestiegen sind (EUR 0,43 Mio.; Vorjahr EUR 0,40 Mio.).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich auf EUR 0,99 Mio. (Vorjahr: EUR 0,53 Mio.).

Die Franconofurt AG weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2,15 Mio. (Vorjahr: EUR 1,13 Mio.) aus.

## **2.5. Finanzlage**

### **2.5.1. Liquidität**

Die Gesellschaft verfügte zum 31.12.2017 über einen frei verfügbaren Bankbestand in Höhe von EUR 2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.). Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Abschnitt B (II) des Anhangs verwiesen.

Die Franconofurt AG hat in 2017 an ihre Aktionäre einen Werktag nach Beendigung der Hauptversammlung EUR 0,15 pro Aktie (Vorjahr: EUR 0,50 pro Aktie) eine Dividende in Höhe von insgesamt EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3,5 Mio.) ausgeschüttet.

Im Geschäftsjahr 2017 hat die Gesellschaft einen negativen Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR -8,0 Mio. (Vorjahr: EUR -3,2 Mio.) erwirtschaftet. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug EUR -0,6 Mio. (Vorjahr: EUR -10,1 Mio.). Aus der Finanzierungstätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss in Höhe von EUR +9,1 Mio. (Vorjahr: EUR +10,7 Mio.). Zum 31.12.2017 belaufen sich die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft auf EUR 35,4 Mio. (Vorjahr: EUR 25,2 Mio.).

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben.

### **2.5.2. Investitionen**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 14,1 Mio. wiederum in Immobilien des Umlaufvermögens investiert. Darüber hinaus erfolgten auch Investitionen in Immobilien des Anlagevermögens (EUR 0,4 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 42,2 Mio. auf EUR 43,3 Mio. erhöht.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 7,0 Mio. und ist eingeteilt in 7,0 Mio. nennwertlose Stückaktien. 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. 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](http://www.franconofurt.de) veröffentlicht.

Die Franconofurt AG weist einen Bilanzgewinn zum 31.12.2017 in Höhe von EUR 7,2 Mio. aus (Vorjahr: EUR 6,1 Mio.). Der Jahresüberschuss beträgt EUR 2,15 Mio. (Vorjahr: EUR 1,13 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt 53,9% (Vorjahr: 61,5%) und zeigt die weiterhin solide Finanzierungsstruktur der Franconofurt AG.

Zur Finanzierung von Immobilienankäufen im Anlage- und Umlaufvermögen erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf EUR 35,4 Mio. (Vorjahr: EUR 25,2 Mio.).

## **2.6. Vermögenslage**

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich von EUR 68,6 Mio. im Vorjahr um EUR 11,8 Mio. auf EUR 80,4 Mio. erhöht.

Das Anlagevermögen macht mit EUR 36,2 Mio. (Vorjahr: EUR 36,3 Mio.) 45 % (Vorjahr: 53 %) der Bilanzsumme aus.

Das Sachanlagevermögen in Höhe von EUR 36,1 Mio. (Vorjahr: EUR 36,2 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.

Das Umlaufvermögen in Höhe von EUR 44,2 Mio. (Vorjahr: EUR 32,4 Mio.) entspricht einem Anteil von 55% (Vorjahr: 47%) an der Bilanzsumme.

Der Bestand an Vorratsimmobilien hat sich nach Berücksichtigung von im Geschäftsjahr erfolgten Verkäufen in Höhe von EUR 17,1 Mio. und Ankäufen von Vorratsgrundstücken in Höhe von EUR 31,5 Mio. insgesamt von EUR 24,5 Mio. auf EUR 38,9 Mio. erhöht.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind zum Vorjahr mit EUR 0,5 Mio. unverändert geblieben.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,7 Mio. auf EUR 0,5 Mio. gesunken. Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus verringerten Forderungen gegen das Finanzamt (EUR 0,5 Mio.; Vorjahr: EUR 2,4 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 2017 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 2018 insgesamt eine weiterhin positive Unternehmensentwicklung. Aufgrund des gestiegenen Immobilienbestandes im Anlage- und Umlaufvermögen, dessen Vermietungsstands und die Chancen im Hinblick auf den Brexit sieht die Unternehmensleitung zuversichtlich in das kommende Geschäftsjahr. Da die im Geschäftsjahr 2017 erzielten Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken die Erwartungen bei weitem überstiegen haben, ist für 2018 mit einem niedrigeren Gewinn zu rechnen. Aufgrund der stärkeren Ausrichtung der Gesellschaft auf die Vermietung von Wohnungen ist deshalb damit zu rechnen, dass sich der Umsatz und der Jahresüberschuss in 2018 gegenüber 2017 vermindern werden. Denn mit einem ähnlich hohen Umsatz aus dem Verkauf von Grundstücken kann nicht gerechnet werden. Der Vorstand erwartet deshalb für das Geschäftsjahr 2018 einen Umsatz zwischen EUR 8,0 Mio. und EUR 12,0 Mio. und einen Jahresüberschuss zwischen EUR 0,8 Mio. und EUR 1,2 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 2017 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 12. März 2018

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 2017 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 12. März 2018

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Pürsün  
Wirtschaftsprüfer



Scheffer-Hüller  
Wirtschaftsprüferin

