



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Franconofurt AG
Frankfurt am Main

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	67,37	233,49
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.846.866,80	34.956.285,73
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.634,41	113.416,71
3. Geleistete Anzahlungen	900.000,00	1.031.637,52
	<u>40.842.501,21</u>	<u>36.101.339,96</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	100.000,00
2. Beteiligungen	12.500,00	1,00
	<u>87.500,00</u>	<u>100.001,00</u>
	<u>40.930.068,58</u>	<u>36.201.574,45</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	306.281,47	269.033,29
2. Andere Vorräte	39.428.695,81	38.914.106,77
3. Geleistete Anzahlungen	2.149.184,88	1.364.487,31
	<u>41.884.162,16</u>	<u>40.547.627,37</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	64.757,33	42.938,99
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	65.926,33	68.389,93
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	482,96	482,96
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	339.319,31	513.377,04
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	195.703,65	41.588,57
6. Sonstige Vermögensgegenstände	455.098,95	537.839,20
	<u>1.121.288,53</u>	<u>1.204.616,69</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	4.839.417,34	2.481.568,41
	<u>47.844.868,03</u>	<u>44.233.812,47</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	0,00	3.749,19
	<u>88.774.936,61</u>	<u>80.439.136,11</u>

5

Franconofurt AG

PASSIVA	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	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	9.578.957,50	7.226.909,55
	<u>38.725.650,99</u>	<u>43.323.603,04</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	628.938,00	10.896,00
2. Sonstige Rückstellungen	260.399,10	270.060,75
	<u>889.337,10</u>	<u>280.956,75</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.904.242,18	35.412.218,37
2. Erhaltene Anzahlungen	593.859,55	390.978,40
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	258.823,95	365.653,66
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	504.835,01	46.460,01
5. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	577.190,23	438.981,59
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.253.309,40	180.284,29
--davon aus Steuern: EUR 26.432,84 (Vj. TEUR 174)--		
	<u>49.092.260,32</u>	<u>36.834.576,32</u>
C. PASSIVE LATENTE STEUERN	67.888,20	0,00
	<u>88.774.936,61</u>	<u>80.439.136,11</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2018

Franconofurt AG

	01.01. - 31.12.2018		01.01. - 31.12.2017
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.212.487,79		2.760.374,52
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	18.164.000,00		17.102.000,00
c) sonstige Umsatzerlöse	0,00		0,00
		21.376.487,79	19.862.374,52
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		37.248,18	36.311,78
3. Sonstige betriebliche Erträge		169.718,90	43.018,48
4. Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert		-14.148.514,50	-13.359.220,71
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.071.177,94		-910.501,78
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		-83.153,25
		-1.071.177,94	-993.655,03
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-586.401,46		-587.743,21
b) Soziale Abgaben	-60.494,96		-59.272,07
		-646.896,42	-647.015,28
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-759.026,89	-687.896,09
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-616.690,59	-743.398,59
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.373,57 (Vj. TEUR 1)		25.659,89	56.148,22
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 8.375,00 (Vj. TEUR 0)		-797.269,81	-432.454,40
11. Ergebnis vor Steuern		3.569.538,61	3.134.212,90
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.216.989,66	-989.133,64
13. Ergebnis nach Steuern		2.352.548,95	2.145.079,26
14. Sonstige Steuern		-501,00	88,00
15. Jahresüberschuss		2.352.047,95	2.145.167,26
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		7.226.909,55	5.081.742,29
17. Bilanzgewinn		9.578.957,50	7.226.909,55

ANHANG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

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	10
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.

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 jeweils des Abrechnungsjahres des Vorjahres 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 31.12.2018 (in EUR)	Ergebnis 2018 (in EUR)
Franconofurt Invest GmbH, Frankfurt am Main	50 %	-854.852	-163.897
OperaOne GmbH, Frankfurt am Main	100 %	160.013	5.731
FranconoFund Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100 %	230.630	244.864

Im Juli 2018 hat die Franconofurt AG die Anteile an der Francono Residence GmbH zu einem Preis von EUR 23.000,00 verkauft. Bei der Gesellschaft handelte es sich zum Zeitpunkt des Verkaufs um eine inaktive Gesellschaft, da kein eigenes Personal beschäftigt wurde.

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 334.523,03 (Vorjahr: EUR 513.377,04).

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen kurzfristige Darlehensforderungen gegen den Vorstand in Höhe von TEUR 347. Die Darlehen wurden Anfang Januar 2019 zurückgezahlt.

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 399.536,51 (Vorjahr: EUR 313.133,90), 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 6.950.000,00 herabgesetzt und beträgt EUR 50.000,00 (Vorjahr EUR 7.000.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 50.000,00 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien.

(II) Gewinnverwendung

In der ordentlichen Hauptversammlung am 9. Mai 2018 wurde der Vortrag des Bilanzgewinns in Höhe von EUR 7.226.909,55 beschlossen. Zum 31. Dezember 2018 ergibt sich bei einem Jahresüberschuss von EUR 2.352.047,95 (Vorjahr: EUR 2.145.167,26) somit ein Bilanzgewinn von EUR 9.578.957,50 (Vorjahr: EUR 7.226.909,55).

D. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Gewährleistungen in Höhe von TEUR 80 und ausstehende Rechnungen von TEUR 61.

E. Verbindlichkeiten

in TEUR

Zum 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	bis 1 Jahr	von 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre	durch Pfand- rechte gesichert
1.) Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	44.904	1.387	7.351	36.166	44.904
2.) Erhaltene Anzahlungen	594	594	0	0	0
3.) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistun- gen	259	259	0	0	0
4.) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unterneh- men	505	505	0	0	0
5.) Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	577	577	0	0	0
6.) Sonstige Verbindlichkeiten	2.253	31	2.222	0	0
Summe	49.092	3.353	9.573	36.166	44.904

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 44.904.242,18 (Vorjahr: EUR 35.412.218,37) betreffen Darlehen, die zur teilweisen Refinanzierung des Immobilienportfolios aufgenommen wurden. Im Vorjahr hatten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 1.510 eine Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren und TEUR 32.292 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 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Darlehens- und Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 458 (Vorjahr: TEUR 0) gegenüber der OperaOne GmbH. Sie haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.222 gegenüber der Aktionärin SKI Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart. Das Darlehen von Nominal EUR 5,1 Mio. wurde zur Finanzierung der im Geschäftsjahr 2018 durchgeführten Kapitalherabsetzung und dem Erwerb von Immobilien gewährt.

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

F. Passive latente Steuern

Es wurden erstmalig passive latente Steuern in Höhe von 67.688,20 Euro im Jahresabschluss berücksichtigt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalteten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 127,5 (Vorjahr: TEUR 25) und betreffen im Berichtsjahr die Erträge aus der Zuschreibung der Anteile der FranconolInvest GmbH sowie aus einem Vergleich.

SONSTIGE ANGABEN

I. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt sieben (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.

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. In der Aufsichtsratssitzung vom 5. September 2018 wurde der Vorstandsvertrag von Herrn Christian Wolf bis zum 31. Dezember 2019 verlängert.

III. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus:

Herr Bruno Otto Kling	Geschäftsführer der Kling GmbH, Karben (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 35.700,00).

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 2018 in Höhe von EUR 9.578.957,50 wie folgt zu verwenden.

Zahlung einer Dividende von € 20,00 je Inhaber-Stammaktie auf Stück 50.000 dividendenberechtigte Stammaktien	1.000.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	8.578.957,50
Bilanzgewinn	9.578.957,50

VII. Unterschrift des Vorstands

Frankfurt am Main, den 20. März 2019

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>
	01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Umgliederung EUR	Abgänge EUR	31.12.2018 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	36.671.904,28	5.496.577,84	131.637,52	0,00	42.300.119,64
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	205.550,71	3.444,18	0,00	0,00	208.994,89
Geleistete Anzahlungen	1.031.637,52	0,00	- 131.637,52	0,00	900.000,00
	37.909.092,51	5.500.022,02	0,00	0,00	43.409.114,53
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	0,00	0,00	25.000,00	75.000,00
Beteiligungen	12.500,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00
	112.500,00	0,00	0,00	25.000,00	87.500,00
Anlagevermögen	39.131.277,53	5.500.022,02	0,00	25.000,00	44.606.299,55

Franconofurt AG

<u>Vortrag</u>	Abschreibungen			Buchwert		
	<u>01.01.2018</u> EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Zuschreibungen EUR	<u>31.12.2018</u> EUR	31.12.2018 EUR
1.109.451,53	166,12	0,00	0,00	1.109.617,65	67,37	233,49
1.715.618,55	737.634,29	0,00	0,00	2.453.252,84	39.846.866,80	34.956.285,73
92.134,00	21.226,48	0,00	0,00	113.360,48	95.634,41	113.416,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	900.000,00	1.031.637,52
1.807.752,55	758.860,77	0,00	0,00	2.566.613,32	40.842.501,21	36.101.339,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	100.000,00
12.499,00	0,00	0,00	12.499,00	0,00	12.500,00	1,00
12.499,00	0,00	0,00	12.499,00	0,00	87.500,00	100.001,00
2.929.703,08	759.026,89	0,00	12.499,00	3.676.230,97	40.930.068,58	36.201.574,45

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

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.

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, sowie im weiteren Rhein-Main-Gebiet (Stadt Offenbach) 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 Mieteinnahmen zu generieren. Diese Erwerbe werden auch mit entsprechenden Bankdarlehen finanziert.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2018 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,5 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das neunte Jahr in Folge gewachsen, das Wachstum hat aber an Schwung verloren.

Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem aus dem Inland: Sowohl die privaten Konsumausgaben (+1,0 %) als auch die staatlichen Konsumausgaben (+1,1 %) waren höher als im Vorjahr. Die Zuwächse fielen jedoch deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die deutschen Ausfuhren stiegen im Jahresdurchschnitt 2018 weiter, aber nicht mehr so stark wie in den Vorjahren: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 2,4 % höher als 2017. Die Importe nahmen im gleichen Zeitraum mit +3,4 % stärker zu.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2018 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen waren das rund 562 000 Personen mehr als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg von 1,3 % resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte aus.

Der Staat erzielte im Jahr 2018 einen Rekordüberschuss in Höhe von 59,2 Milliarden Euro (2017: 34,0 Milliarden Euro). Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen beendeten das Jahr nach vorläufigen Berechnungen zum fünften Mal in Folge mit einem Überschuss.

2.2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Trotz stark gestiegener Mieten und Kaufpreise für Wohnungen zieht Frankfurt immer mehr Menschen an. Schon bald könnte die Stadt zum ersten Mal in ihrer Geschichte 750 000 Einwohner zählen. Davon geht auch der für Statistik zuständige Dezernent Jan Schneider (CDU) aus. Schon zum Jahresende waren nach dessen Mitteilung genau 747 848 Menschen mit Erstwohnsitz in Frankfurt gemeldet. Das sind 6.755 mehr als im Jahr zuvor. Im Schnitt wächst die Stadt also jeden Tag um mehr als 18 Einwohner. Seit 2002 legt die Zahl der Einwohner nun schon Jahr für Jahr zu. 123 000 Menschen mehr als noch zur Jahrtausendwende leben in der Stadt.

Mit 7,4 Mrd. Euro hat der Umsatz am Frankfurter Immobilienmarkt im vergangenen Jahr gegenüber 2017 noch einmal leicht zugelegt. Der örtliche Gutachterausschuss warnt begleitend zur Verkündung dieses Werts vor negativen Auswirkungen immer höherer Wohnungspreise auf die Sozialstruktur in der Stadt.

Die Umsätze mit Wohnimmobilien nahmen gegenüber 2017 um rund 204 Mio. auf 2,7 Mrd. Euro ab. Die Eigentumswohnungen (ETW, jeweils ohne Penthäuser und Maisonetten), die daran den größten Anteil haben, kosteten quer durch alle Lagen und Baujahre durchschnittlich 4.830 Euro/qm, rund 6 % mehr als 2017. Neubau-ETW verteuerten sich um 12,5 % auf durchschnittlich 6.130 Euro/qm. Der höchste Preis wurde mit 16.200 Euro/qm für eine ETW

in Mainnähe bezahlt. Die absolut teuerste Wohnung wechselte für 4,5 Mio. Euro den Eigentümer.

Die stärksten ETW-Bauaktivitäten wurden in den Stadtvierteln Gutleut und Gallus (ohne Europaviertel) registriert. Dort gingen beim Gutachterausschuss 140 Kaufverträge über neu errichtete ETW ein, gefolgt von Riederwald und Fechenheim mit 105 und der Alt- und Innenstadt mit 90. Im Verlauf des Jahres 2018 endete die Frankfurter Sondersituation gegenüber anderen Großstädten, dass über viele Jahre hinweg besonders große Wohnungen auch im Quadratmeterpreis sehr hoch lagen. Inzwischen erreichen ETW mit maximal 30 qm den höchsten Durchschnittspreis von 7.431 Euro/qm, während Wohnungen ab 130 qm mit 5.772 Euro/qm binnen Jahresfrist sogar geringfügig günstiger geworden sind.

Für 2019 erwartet der Gutachterausschuss in nahezu allen Immobilienkategorien steigende Preise. Was den Wohnungsmarkt betrifft, warnt das Gremium davor, dass weite Bevölkerungskreise kein Wohneigentum in Frankfurt mehr erwerben können, und empfiehlt die verstärkte Entwicklung von Bauflächen.

2.3. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2018 ist der Umsatz in Bezug auf den Verkauf von Immobilien der Francofurt AG gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Das ausgewiesene Jahresergebnis war etwas höher als das im Vorjahr.

Aufgrund des weiterhin erfolgten Ausbaus der Bestandsimmobilien konnten die Vermietungsumsätze wieder erhöht werden, nämlich um ca. 16,4 % auf EUR 3,2 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Der Bestand an Immobilien, die im Anlage- bzw. im Umlaufvermögen gehalten wurden, hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 6,0 Mio. (inklusive geleisteter Anzahlungen) erhöht. Die Finanzierung der Immobilienankäufe erfolgte dabei im Wesentlichen durch Bankdarlehen.

Insgesamt bedeutet der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2,4 Mio. wiederum ein sehr positives Jahr. Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft übertraf bei weitem 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 das Geschäftsjahr 2017 übertroffen und belaufen sich für das Geschäftsjahr 2018 auf insgesamt EUR 21,4 Mio. (Vorjahr: EUR 19,9 Mio.). Die Umsatzerlöse entfallen im Wesentlichen auf den Kerngeschäftsbereich Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von EUR 18,2 Mio. (Vorjahr: EUR 17,1 Mio.) und auf die Vermietung von Wohnungen in Höhe von EUR 3,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2,8 Mio.). Die höheren Vermietungserträge sind auf den wieder gestiegenen Bestand an langfristig gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

Aufgrund der Erhöhung des Umsatzes erhöhten sich die Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken entsprechend auf EUR 14,2 Mio. (Vorjahr: EUR 13,4 Mio.), so dass die Gesellschaft aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden einen Bruttogewinn in Höhe von EUR 4,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,7 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 1,1 Mio. sind gegenüber dem Vorjahr entsprechend gestiegen.

Die Personalaufwendungen in Höhe von EUR 0,65 Mio. sind gegenüber dem Vorjahr unverändert. Im Durchschnitt waren 7 (Vorjahr: 7) Mitarbeiter bei der Gesellschaft beschäftigt.

Die Immobilien des Anlagevermögens werden mit 2 % bzw. 2,5 % abgeschrieben. Die Abschreibungen betragen EUR 0,74 Mio. (Vorjahr: EUR 0,68 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 Sachanlagen auf insgesamt EUR 0,76 Mio. (Vorjahr: EUR 0,69 Mio.) resultiert deshalb aus dem Anstieg der Immobilien des Anlagevermögens.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr vermindert und lagen im Geschäftsjahr 2018 bei EUR 0,62 Mio. (Vorjahr: EUR 0,74 Mio.).

Das negative Zinsergebnis bewegt sich mit EUR 0,77 Mio. über dem Vorjahresniveau (negatives Zinsergebnis Vorjahr: EUR 0,38 Mio.). Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge sind gesunken (EUR 0,03 Mio.; Vorjahr: EUR 0,06 Mio.) während die Zinsen und ähnliche Aufwendungen angestiegen sind (EUR 0,80 Mio.; Vorjahr EUR 0,43 Mio.).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich auf EUR 1,22 Mio. (Vorjahr: EUR 0,99 Mio.).

Die Franconofurt AG weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2,35 Mio. (Vorjahr: EUR 2,15 Mio.) aus.

2.5. Finanzlage

2.5.1. Liquidität

Die Gesellschaft verfügte zum 31.12.2018 über einen frei verfügbaren Bankbestand in Höhe von EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,2 Mio.). Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Abschnitt B (II) des Anhangs verwiesen.

Die Franconofurt AG hat in 2018 an ihre Aktionäre keine Dividende ausgeschüttet.

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Gesellschaft einen positiven Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 5,3 Mio. (Vorjahr negativer Cashflow: EUR -8,0 Mio.) erwirtschaftet. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug EUR -5,5 Mio. (Vorjahr: EUR -0,6 Mio.). Aus der Finanzierungstätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss in Höhe von EUR +2,5 Mio. (Vorjahr: EUR +9,1 Mio.). Zum 31.12.2018 belaufen sich die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft auf EUR 44,9 Mio. (Vorjahr: EUR 35,4 Mio.).

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben.

2.5.2. Investitionen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 14,6 Mio. wiederum in Immobilien des Umlaufvermögens investiert. Darüber hinaus erfolgten auch Investitionen in Immobilien des Anlagevermögens (EUR 5,5 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 43,3 Mio. auf EUR 38,7 Mio. vermindert.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 9. Mai 2018 wurde beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 7.000.000,00, eingeteilt in 7.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien, nach den Vorschriften über die ordentliche Kapitalherabsetzung (§§ 222 ff. AktG) um EUR 6.950.000,00 auf EUR 50.000,00 zum Zwecke der Rückzahlung von Teilen des Grundkapitals herabzusetzen. Das Grundkapital wird im Verhältnis 140:1 (in Worten: einhundertvierzig zu eins) herabgesetzt und in der Weise durchgeführt, dass jeweils 140 auf den Inhaber lautende Stückaktien zu einer auf den Inhaber lautenden Stückaktie zusammengelegt werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 50.000,00 und ist eingeteilt in 50.000 nennbetragslose Stückaktien.

Der Vorstand ist ermächtigt, in der Zeit bis zum 8. Mai 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital einmalig oder in Teilbeträgen mehrfach um bis zu EUR 25.000 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen ("Genehmigtes Kapital 2018"). Der Vorstand ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre insbesondere für folgende Fälle auszuschließen:

- für die aufgrund des Bezugsverhältnisses entstehenden Spitzenbeträge;
- für eine im wohlverstandenen Interesse der Gesellschaft liegende Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen oder sonstigen Vermögensgegenständen (auch wenn neben den Aktien eine Kaufpreiskomponente in bar ausgezahlt wird) oder im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder Verschmelzungen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates einen vom Gesetz abweichenden Beginn der Gewinnberechtigung zu bestimmen sowie die weiteren Einzelheiten einer Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung, insbesondere den Ausgabebetrag und das für die neuen Aktien zu leistende Entgelt festzusetzen sowie die Einräumung des Bezugsrechts im Wege eines mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 5 AktG zu bestimmen.

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 veröffentlicht.

Die Franconofurt AG weist einen Bilanzgewinn zum 31.12.2018 in Höhe von EUR 9,6 Mio. aus (Vorjahr: EUR 7,2 Mio.). Der Jahresüberschuss beträgt EUR 2,35 Mio. (Vorjahr: EUR 2,15 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt 43,6% (Vorjahr: 53,9%) 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 44,9 Mio. (Vorjahr: EUR 35,4 Mio.).

2.6. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich von EUR 80,4 Mio. im Vorjahr um EUR 8,4 Mio. auf EUR 88,8 Mio. erhöht.

Das Anlagevermögen macht mit EUR 40,9 Mio. (Vorjahr: EUR 36,2 Mio.) 46,1 % (Vorjahr: 45,0 %) der Bilanzsumme aus.

Das Sachanlagevermögen in Höhe von EUR 40,8 Mio. (Vorjahr: EUR 36,1 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 47,8 Mio. (Vorjahr: EUR 44,2 Mio.) entspricht einem Anteil von 53,9 % (Vorjahr: 55,0 %) an der Bilanzsumme.

Der Bestand an Vorratsimmobilien hat sich nach Berücksichtigung von im Geschäftsjahr erfolgten Abgängen in Höhe von EUR 14,1 Mio. (Buchwert) aufgrund von Verkäufen sowie Zugängen an Vorratsgrundstücken in Höhe von EUR 14,6 Mio. (Buchwert) aufgrund von Ankäufen insgesamt von EUR 38,9 Mio. auf EUR 39,4 Mio. erhöht. Im Geschäftsjahr wurden mit dem Verkauf von Grundstücken Umsatzerlöse in Höhe von EUR 18,2 Mio. erzielt.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind zum Vorjahr mit EUR 0,3 Mio. leicht vermindert.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 0,5 Mio. sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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 2019 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 Mietpreisbremse erwarten wir nicht.

Die Gesellschaft erwartet daher für das Geschäftsjahr 2019 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. Für 2019 ist mit einem ähnlich hohen Gewinn wie im Geschäftsjahr 2018 zu rechnen, obwohl die im Geschäftsjahr 2018 erzielten Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken die Erwartungen wieder erheblich überstiegen haben. Aufgrund der immer weiter verstärkten Ausrichtung der Gesellschaft auf die Vermietung von Wohnungen und aufgrund von erwarteten Beteiligungserträgen ist deshalb auch damit zu rechnen, dass sich der Umsatz und der Jahresüberschuss in 2019 gegenüber 2018 auf einem ähnlichen Niveau bewegt. Der Vorstand erwartet deshalb für das Geschäftsjahr 2019 einen Umsatz zwischen EUR 18,0 Mio. und EUR 22,0 Mio. und einen Jahresüberschuss zwischen EUR 2,0 Mio. und EUR 2,3 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 2018 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 stark.

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- als 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 20. März 2019

Christian Wolf

- Vorstand -

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Franconofurt AG, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Franconofurt AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften

und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit

den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 20. März 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Pürsün
Wirtschaftsprüfer

Scheffer-Hüller

Scheffer-Hüller
Wirtschaftsprüferin

