



# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und Lagebericht

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Franconofurt AG  
Frankfurt am Main

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

### AKTIVA

|   | EUR           | 31.12.2019<br>EUR    | 31.12.2018<br>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 |               | 13,00                | 67,37                |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |               |                      |                      |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten   | 39.900.669,40 |                      | 39.846.866,80        |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 95.088,28     |                      | 95.634,41            |
| 3. Geleistete Anzahlungen   | 0,00          |                      | 900.000,00           |
|   |               | 39.995.757,68        | 40.842.501,21        |
| <b>III. Finanzanlagen</b>   |               |                      |                      |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen   | 75.000,00     |                      | 75.000,00            |
| 2. Beteiligungen  | 1,00          |                      | 12.500,00            |
|   |               | 75.001,00            | 87.500,00            |
|   |               | 40.070.771,68        | 40.930.068,58        |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>  |               |                      |                      |
| <b>I. Vorräte</b>   |               |                      |                      |
| 1. Unfertige Leistungen   | 303.551,57    |                      | 306.281,47           |
| 2. Andere Vorräte   | 46.993.722,73 |                      | 39.428.695,81        |
| 3. Geleistete Anzahlungen   | 101.338,39    |                      | 2.149.184,88         |
|   |               | 47.398.612,69        | 41.884.162,16        |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>  |               |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Vermietung   | 44.675,53     |                      | 64.757,33            |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden  | 71.880,91     |                      | 65.926,33            |
| 3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   | 575,11        |                      | 482,96               |
| 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen   | 639.710,86    |                      | 339.319,31           |
| 5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht  | 0,00          |                      | 195.703,65           |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände  | 698.661,13    |                      | 455.098,95           |
| --davon aus Steuern: EUR 670.735,47 (Vj. EUR 43.629,00)--   |               | 1.455.503,54         | 1.121.288,53         |
| <b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>   |               |                      |                      |
|   |               | 3.726.746,81         | 4.839.417,34         |
|   |               | 52.580.863,04        | 47.844.868,03        |
|   |               | <b>92.651.634,72</b> | <b>88.774.936,61</b> |

**Franconofurt AG**

| PASSIVA   | EUR           | 31.12.2019<br>EUR           | 31.12.2018<br>EUR           |
|---|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>A. EIGENKAPITAL</b>                                    |               |                             |                             |
| I. Gezeichnetes Kapital                                   |               | 50.000,00                   | 50.000,00                   |
| II. Kapitalrücklage                                       |               | 29.002.057,60               | 29.002.057,60               |
| III. Gewinnrücklage                                       |               |                             |                             |
| Gesetzliche Rücklage                                      |               | 94.635,89                   | 94.635,89                   |
| IV. Bilanzgewinn  |               | 10.561.906,10               | 9.578.957,50                |
|   |               | <u>39.708.599,59</u>        | <u>38.725.650,99</u>        |
| <b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>                                  |               |                             |                             |
| 1. Steuerrückstellungen                                   | 146.506,00    |                             | 628.938,00                  |
| 2. Sonstige Rückstellungen                                | 198.115,59    |                             | 260.399,10                  |
|   |               | <u>344.621,59</u>           | <u>889.337,10</u>           |
| <b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>                               |               |                             |                             |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten           | 50.022.430,92 |                             | 44.904.242,18               |
| 2. Erhaltene Anzahlungen                                  | 565.692,50    |                             | 593.859,55                  |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen       | 176.098,72    |                             | 258.823,95                  |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen    | 357.948,08    |                             | 504.835,01                  |
| 5. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen           | 593.522,19    |                             | 577.190,23                  |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten                             | 801.101,97    |                             | 2.253.309,40                |
| --davon aus Steuern: EUR 779.026,29 (Vj. EUR 26.432,84)-- |               |                             |                             |
|   |               | <u>52.516.794,38</u>        | <u>49.092.260,32</u>        |
| <b>C. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>                         |               | <u>81.619,16</u>            | <u>67.688,20</u>            |
|   |               | <u><u>92.651.634,72</u></u> | <u><u>88.774.936,61</u></u> |



**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2019**
**Franconofurt AG**

|  | 01.01. - 31.12.2019 |                      | 01.01. - 31.12.2018 |
|--|---------------------|----------------------|---------------------|
|  | EUR                 | EUR                  | EUR                 |
| 1. Umsatzerlöse  |                     |                      |                     |
| a) aus der Hausbewirtschaftung   | 3.543.598,06        |                      | 3.212.487,79        |
| b) aus dem Verkauf von Grundstücken  | 8.187.500,00        |                      | 18.164.000,00       |
| c) sonstige Umsatzerlöse   | <u>0,00</u>         |                      | <u>0,00</u>         |
|  |                     | 11.731.098,06        | 21.376.487,79       |
| 2. Verminderung (i. Vj. Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen  |                     | -2.729,90            | 37.248,18           |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge   |                     | 145.476,87           | 169.718,90          |
| 4. Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert                                       |                     | -5.813.501,50        | -14.148.514,50      |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen  |                     |                      |                     |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  | -996.705,94         |                      | -1.071.177,94       |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke  | <u>0,00</u>         |                      | <u>0,00</u>         |
|  |                     | -996.705,94          | -1.071.177,94       |
| 6. Personalaufwand   |                     |                      |                     |
| a) Löhne und Gehälter  | -608.571,07         |                      | -586.401,46         |
| b) Soziale Abgaben   | <u>-75.151,56</u>   |                      | <u>-60.494,96</u>   |
|  |                     | -683.722,63          | -646.896,42         |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                    |                     | -792.892,89          | -759.026,89         |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen  |                     | -476.621,39          | -616.690,59         |
| 9. Erträge aus Beteiligungen<br>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 550.000,00 (Vj. TEUR 0,00)               |                     | 550.000,00           | 0,00                |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge<br>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 11.513,42 (Vj. EUR 4.373,57) |                     | 12.179,84            | 25.659,89           |
| 11. Abschreibungen auf Finanzanlagen   |                     | -12.499,00           | 0,00                |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>davon an verbundene Unternehmen EUR 9.205,26 (Vj. TEUR 8.375,00)       |                     | -961.565,44          | -797.269,81         |
| 13. Ergebnis vor Steuern   |                     | <u>2.698.516,08</u>  | <u>3.569.538,61</u> |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag   |                     | -715.066,48          | -1.216.989,66       |
| 15. Ergebnis nach Steuern  |                     | <u>1.983.449,60</u>  | <u>2.352.548,95</u> |
| 16. Sonstige Steuern   |                     | -501,00              | -501,00             |
| 17. Jahresüberschuss   |                     | <u>1.982.948,60</u>  | <u>2.352.047,95</u> |
| 18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr  |                     | 9.578.957,50         | 7.226.909,55        |
| 19. Dividendenausschüttung 2019  |                     | -1.000.000,00        | 0,00                |
| 20. Bilanzgewinn   |                     | <u>10.561.906,10</u> | <u>9.578.957,50</u> |



**ANHANG**  
**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR**  
**VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019**

**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>  |
| <b>F. Passive latente Steuern .....</b>   | <b>8</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. Sonstige finanzielle Verpflichtungen .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>VI. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des<br/>        Geschäftsjahres .....</b> | <b>11</b> |
| <b>VII. Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses .....</b>                                  | <b>11</b> |
| <b>VIII. 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 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:

| <b>Gesellschaft</b>                           | <b>Anteil am Kapital</b> | <b>Eigenkapital (in EUR)</b> | <b>Ergebnis (in EUR)</b> |
|---|--------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Franconofurt Invest GmbH, Frankfurt am Main   | 50 %                     | -854.852 <sup>1</sup>        | -163.897 <sup>1</sup>    |
| OperaOne GmbH, Frankfurt am Main              | 100 %                    | 160.013 <sup>1</sup>         | 5.731 <sup>1</sup>       |
| FranconoFund Advisory GmbH, Frankfurt am Main | 100 %                    | 74.693 <sup>2</sup>          | 244.062 <sup>2</sup>     |

<sup>1</sup>Wert gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2018 (Jahresabschluss zum 31.12.2019 bisher nicht final aufgestellt)

<sup>2</sup>Wert gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2019

## **B. Umlaufvermögen**

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Darlehensforderungen gegen die FranconoFund Advisory GmbH in Höhe von EUR 639.710,86 (Vorjahr: EUR 334.523,03).

Die Sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 698.661,13 (Vorjahr: EUR 455.098,95) enthalten im Wesentlichen kurzfristige Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von EUR 670.735,47.

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 444.504,87 (Vorjahr: EUR 399.536,51), 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 50.000,00 (Vorjahr EUR 50.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 50.000,00 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien.

### **(II) Gewinnverwendung**

In der ordentlichen Hauptversammlung am 22. Mai 2019 wurde eine Gewinnausschüttung von EUR 1.000.000,00 und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von EUR 8.578.957,50 beschlossen. Zum 31. Dezember 2019 ergibt sich bei einem Jahresüberschuss von EUR 1.982.948,60 (Vorjahr: EUR 2.352.047,95) somit ein Bilanzgewinn von EUR 10.561.906,10 (Vorjahr: EUR 9.578.957,50).



## D. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 198.115,59 (Vorjahr: EUR 260.399,10) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Gewährleistungen in Höhe von TEUR 80 und ausstehende Rechnungen von TEUR 61.

## E. Verbindlichkeiten

in TEUR

| Zum 31.12.2019  | Buchwert<br>31.12.2019 | bis 1 Jahr   | von 1 Jahr<br>bis 5 Jahre | über 5 Jahre | durch Pfand-<br>rechte<br>gesichert |
|---|------------------------|--------------|---------------------------|--------------|-------------------------------------|
| 1.) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 50.022                 | 2.268        | 9.262                     | 38.492       | 50.022                              |
| 2.) Erhaltene Anzahlungen                               | 566                    | 566          | 0                         | 0            | 0                                   |
| 3.) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 176                    | 176          | 0                         | 0            | 0                                   |
| 4.) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 358                    | 358          | 0                         | 0            | 0                                   |
| 5.) Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen        | 594                    | 594          | 0                         | 0            | 0                                   |
| 6.) Sonstige Verbindlichkeiten                          | 801                    | 801          | 0                         | 0            | 0                                   |
| <b>Summe</b>  | <b>52.517</b>          | <b>4.763</b> | <b>9.262</b>              | 38.492       | <b>50.022</b>                       |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 50.022.430,92 (Vorjahr: EUR 44.904.242,18) betreffen Darlehen, die zur teilweisen Refinanzierung des Immobilienportfolios aufgenommen wurden. Im Vorjahr hatten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 7.351 eine Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren und TEUR 36.166 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 358 (Vorjahr: TEUR 458) gegenüber der OperaOne GmbH. Sie haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die übrigen Verbindlichkeiten haben jeweils Restlaufzeiten bis zu einem Jahr.

## **F. Passive latente Steuern**

Es wurden passive latente Steuern in Höhe von 81.619,16 Euro (Vorjahr: 67.688,20 Euro) im Jahresabschluss berücksichtigt.

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

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 127,5) und betreffen im Berichtsjahr Erträge aufgrund einer Betriebsprüfung.

## **SONSTIGE ANGABEN**

### **I. Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt sieben (Vorjahr: sieben) Mitarbeiter, davon 3 männlich und 4 weiblich.

### **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 5. September 2018 wurde der Vorstandsvertrag von Herrn Christian Wolf bis zum 31. Dezember 2019 verlängert. In der Aufsichtsratssitzung vom 3. September 2019 wurde der Vorstandsvertrag von Herrn Christian Wolf bis zum 31. Dezember 2020 verlängert.

### **III. Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat besteht aus:

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Herr Bruno Otto Kling   | Geschäftsführer der Kling GmbH, Karben<br>(Vorsitzender des Aufsichtsrats)   |
| Herr Wolf Hartmut Adler | Geschäftsführer der Fontis Family Office<br>GmbH, Stuttgart<br>(stellvertretender Vorsitzender des<br>Aufsichtsrats) |
| Herr Uwe Pauli          | Geschäftsführer der AMIGO Spiel + Freizeit<br>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. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus vor dem Bilanzstichtag abgeschlossenen Kaufverträgen für Immobilien, für die das wirtschaftliche Eigentum am Bilanzstichtag noch nicht auf die Franconofurt AG übergegangen ist, beträgt TEUR 1.914.

## VI. 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.

## VII. Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses

Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von EUR 10.561.906,10 wie folgt zu verwenden.

|  |                        |
|--|------------------------|
| Zahlung einer Dividende von 40,00 € je Inhaber-Stammaktie auf Stück 50.000 dividendenberechtigte Stammaktien | 2.000.000,00 €         |
| Vortrag auf neue Rechnung  | 8.561.906,10 €         |
| <b>Bilanzgewinn</b>  | <b>10.561.906,10 €</b> |

## VIII. Unterschrift des Vorstands

Frankfurt am Main, den 16. März 2020

---

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>             |
|---|--------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------|
|   | <u>01.01.2019</u><br>EUR | <u>Zugänge</u><br>EUR | <u>Umgliederung</u><br>EUR | <u>Abgänge</u><br>EUR | <u>31.12.2019</u><br>EUR |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  |                          |                       |                            |                       |                          |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | <b>1.109.685,02</b>      | 0,00                  | 0,00                       | 0,00                  | <b>1.109.685,02</b>      |
| <b>Sachanlagen</b>  |                          |                       |                            |                       |                          |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten  | 42.300.119,64            | 693.093,19            | 176.126,45                 | 50.000,00             | <b>43.119.339,28</b>     |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 208.994,89               | 22.110,44             | 0,00                       | 3.240,49              | <b>227.864,84</b>        |
| Geleistete Anzahlungen  | 900.000,00               | 0,00                  | - 176.126,45               | 723.873,55            | <b>0,00</b>              |
|   | <b>43.409.114,53</b>     | <b>715.203,63</b>     | <b>0,00</b>                | <b>777.114,04</b>     | <b>43.347.204,12</b>     |
| <b>Finanzanlagen</b>  |                          |                       |                            |                       |                          |
| Anteile an verbundenen Unternehmen  | 75.000,00                | 0,00                  | 0,00                       | 0,00                  | <b>75.000,00</b>         |
| Beteiligungen   | 12.500,00                | 0,00                  | 0,00                       | 0,00                  | <b>12.500,00</b>         |
|   | <b>87.500,00</b>         | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>           | <b>87.500,00</b>         |
| <b>Anlagevermögen</b>   | <b>44.606.299,55</b>     | <b>715.203,63</b>     | <b>0,00</b>                | <b>777.114,04</b>     | <b>44.544.389,14</b>     |

## Franconofurt AG

| Abschreibungen    |   |   |                | Buchwert          |                   |                   |
|-------------------|---|---|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Vortrag</u>    |   |   |                | <u>Stand</u>      |                   |                   |
| 01.01.2019<br>EUR | Abschreibungen<br>des<br>Geschäftsjahres<br>EUR | Zuschreibungen<br>des<br>Geschäftsjahres<br>EUR | Abgänge<br>EUR | 31.12.2019<br>EUR | 31.12.2019<br>EUR | 31.12.2018<br>EUR |
| 1.109.617,65      | 54,37   | 0,00  | 0,00           | 1.109.672,02      | 13,00             | 67,37             |
| 2.453.252,84      | 770.184,95                                      | 0,00  | 4.767,91       | 3.218.669,88      | 39.900.669,40     | 39.846.866,80     |
| 113.360,48        | 22.653,57                                       | 0,00  | 3.237,49       | 132.776,56        | 95.088,28         | 95.634,41         |
| 0,00              | 0,00  | 0,00  | 0,00           | 0,00              | 0,00              | 900.000,00        |
| 2.566.613,32      | 792.838,52                                      | 0,00  | 8.005,40       | 3.351.446,44      | 39.995.757,68     | 40.842.501,21     |
| 0,00              | 0,00  | 0,00  | 0,00           | 0,00              | 75.000,00         | 75.000,00         |
| 0,00              | 12.499,00                                       | 0,00  | 0,00           | 12.499,00         | 1,00              | 12.500,00         |
| 0,00              | 12.499,00                                       | 0,00  | 0,00           | 12.499,00         | 75.001,00         | 87.500,00         |
| 3.676.230,97      | 805.391,89                                      | 0,00  | 8.005,40       | 4.473.617,46      | 40.070.771,68     | 40.930.068,58     |





# **Franconofurt AG, Frankfurt am Main**

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019**

### **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 den 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 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat 2019 aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Verglichen mit dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %. Die privaten und staatlichen Konsumausgaben wuchsen damit stärker als in den beiden Jahren zuvor (Private Konsumausgaben 2017 und 2018 jeweils +1,3 % zum Vorjahr; Konsumausgaben des Staates 2017 +2,4 % und 2018 +1,4 % zum Vorjahr).

Die deutschen Exporte nahmen im Jahresdurchschnitt 2019 weiter zu, aber nicht mehr so stark wie in den Vorjahren: Preisbereinigt exportierte die deutsche Wirtschaft 0,9 % mehr Waren und Dienstleistungen als 2018. Die preisbereinigten Importe stiegen mit +1,9 % stärker.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen waren 45,3 Millionen und damit rund 400 000 Personen mehr als 2018 erwerbstätig. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte sowie Abwanderungen aus Deutschland.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2019 nach vorläufigen Berechnungen zum achten Mal in Folge mit einem Überschuss, der mit 49,8 Milliarden Euro nicht ganz an das Rekordergebnis von 62,4 Milliarden Euro im Jahr 2018 heranreicht. Der Bund hatte mit 19,2 Milliarden Euro den größten Anteil am Überschuss, gefolgt von Ländern mit 13,3 Milliarden Euro, Sozialversicherungen mit 10,7 Milliarden Euro und Gemeinden mit 6,6 Milliarden Euro. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2019 eine Überschussquote von 1,5 %.

### **2.2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen**

#### **Neubauten und Altbauten fast gleich teuer**

Insgesamt knapp 6.800 Kaufverträge mit einem Gesamtvolumen von 8,2 Milliarden Euro wurden im gerade abgelaufenen Jahr abgeschlossen - von Grundstücken über Eigenheime und Wohnungen bis hin zu Gewerbeimmobilien. Rund 60 Prozent der Transaktionen betrafen Eigentumswohnungen.

Bei Neubauten lag der Preis pro Quadratmeter dabei bei circa 7.000 Euro, eine Steigerung von 13 Prozent im Vergleich zu 2018. Fast die gleiche Summe (6.900 Euro) wurde für Altbauwohnungen hingebblättert. Übergreifend erreichte der durchschnittliche Kaufpreis für eine

Eigentumswohnung 5.300 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Auch hier betrug die Steigerung binnen zwei Jahren satte 16 Prozent. Frankfurt liegt damit auf den bundesweiten Spitzenplätzen.

### **Trend zu kleineren Wohnungen**

Neben den absolut hochpreisigen Lagen in den oberen Geschossen von Wohnhochhäusern etwa im Europaviertel musste vor allem in den traditionell teuren Stadtteilen Westend, Nordend und Sachsenhausen besonders tief in die Tasche gegriffen werden. Für Stilaltbauten im Westend betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis 10.580 Euro, im Nordend wurde für Neubauten im Schnitt 8.540 Euro bezahlt.

Dass die absoluten Kaufpreise für Eigentumswohnungen zwischen 2017 und 2019 um vergleichsweise moderate 6 Prozent auf knapp 400.000 Euro zulegten, hängt mit dem zwangsläufigen Trend zu kleineren Wohnungen zusammen. So schrumpfte die mittlere Größe von verkauften Wohnungen im gleichen Zeitraum von 81 auf 74 Quadratmeter. Die durchschnittliche Neubauwohnung kostete 2019 510.000 Euro. Die kleinste Wohnung hatte 15, die größte verkaufte 407 Quadratmeter Wohnfläche.

## **2.3. Geschäftsverlauf**

Im Geschäftsjahr 2019 ist der Umsatz in Bezug auf den Verkauf von Immobilien der Francofurt AG gegenüber dem Vorjahr um ca. 54,9 % auf EUR 8,2 Mio. gesunken. Das ausgewiesene Jahresergebnis war niedriger als das im Vorjahr.

Aufgrund des erfolgten Ausbaus der Bestandsimmobilien konnten die Vermietungsumsätze wieder erhöht werden, nämlich um ca. 10,3 % auf EUR 3,5 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Der Bestand an Immobilien, die im Anlage- bzw. im Umlaufvermögen gehalten wurden, hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 4,7 Mio. (inklusive geleisteter Anzahlungen) durch Bestandsaufbau und Modernisierung erhöht. Die Finanzierung der Immobilienankäufe erfolgte dabei im Wesentlichen durch Bankdarlehen.

Trotz des gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,3 Mio. gesunkenen Jahresüberschusses auf EUR 2,0 Mio. bedeutet es wiederum ein sehr positives Jahr. Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft ist auch durch Gewinnausschüttungen von Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 550 beeinflusst und entsprach den Erwartungen. Die Vermietungseinkünfte konnten gesteigert werden, während sich der Verkauf von Grundstücken erheblich reduziert hat. Der Geschäftsverlauf ist insgesamt günstig verlaufen und hat sich positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ausgewirkt. Diese Entwicklung hat sich auch bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts fortgesetzt.

## **2.4. Ertragslage**

Die Umsatzerlöse waren gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 aufgrund der geringeren Verkäufe wesentlich geringer und belaufen sich für das Geschäftsjahr 2019 auf insgesamt EUR 11,7 Mio. (Vorjahr: EUR 21,4 Mio.). Die Umsatzerlöse entfallen im Wesentlichen auf den Kerngeschäftsbereich Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von EUR 8,2 Mio. (Vorjahr: EUR 18,2 Mio.) und auf die Vermietung von Wohnungen in Höhe von EUR 3,5 Mio. (Vorjahr: EUR 3,2 Mio.).

Aufgrund der Reduzierung des Umsatzes sanken die Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken entsprechend auf EUR 5,8 Mio. (Vorjahr: EUR 14,2 Mio.), so dass die

Gesellschaft aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden einen Bruttogewinn in Höhe von EUR 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 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 1,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.) sind gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Die Personalaufwendungen in Höhe von EUR 0,68 Mio. sind gegenüber dem Vorjahr nahezu 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 0,77 Mio. (Vorjahr: EUR 0,74 Mio.). Aufgrund der erheblichen Investitionen in Immobilien des Anlagevermögens wird auch in Zukunft mit steigenden Abschreibungsbeträgen und damit negativen Auswirkungen auf das Jahresergebnis zu rechnen sein. Der Anstieg der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen auf insgesamt EUR 0,79 Mio. (Vorjahr: EUR 0,76 Mio.) resultiert deshalb aus dem Anstieg der Immobilien des Anlagevermögens.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr vermindert und lagen im Geschäftsjahr 2019 bei EUR 0,48 Mio. (Vorjahr: EUR 0,62 Mio.).

Aufgrund von Gewinnausschüttungen der Tochtergesellschaften konnten Beteiligungserträge von TEUR 550 (Vorjahr: TEUR 0) vereinnahmt werden.

Das negative Zinsergebnis bewegt sich mit EUR 0,95 Mio. etwas über dem Vorjahresniveau (negatives Zinsergebnis Vorjahr: EUR 0,77 Mio.). Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge sind gesunken (EUR 0,01 Mio.; Vorjahr: EUR 0,03 Mio.) während die Zinsen und ähnliche Aufwendungen angestiegen sind (EUR 0,96 Mio.; Vorjahr EUR 0,80 Mio.).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich auf EUR 0,72 Mio. (Vorjahr: EUR 1,22 Mio.).

Die Franconofurt AG weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) aus.

## **2.5. Finanzlage**

### **2.5.1. Liquidität**

Die Gesellschaft verfügte zum 31. Dezember 2019 über einen frei verfügbaren Bankbestand in Höhe von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 Mio.). Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Abschnitt B (II) des Anhangs verwiesen.

Die Franconofurt AG hat in 2019 an ihre Aktionäre eine Dividende in Höhe von EUR 1,0 Mio. ausgeschüttet.

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Gesellschaft einen negativen Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 5,4 Mio. (Vorjahr: positiver Cashflow EUR 5,3 Mio.) aufgrund des Bestandsaufbaus erwirtschaftet. Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit betrug EUR +0,2 Mio. (Vorjahr: Mittelabfluß EUR -5,5 Mio.). Aus der Finanzierungstätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss in Höhe von EUR +4,1 Mio. (Vorjahr: EUR +2,5 Mio.) im Wesent-

lichen bedingt durch die Aufnahme neuer Darlehensbeträge. Zum 31.12.2019 belaufen sich die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft auf EUR 50,0 Mio. (Vorjahr: EUR 44,9 Mio.).

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben.

### **2.5.2. Investitionen**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 11,3 Mio. wiederum in Immobilien des Umlaufvermögens investiert. Darüber hinaus sind keine Wesentlichen Investitionen in Immobilien des Anlagevermögens zu verzeichnen.

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 38,7 Mio. auf EUR 39,7 Mio. leicht erhöht.

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](http://www.franconofurt.de) veröffentlicht.

Die Franconofurt AG weist einen Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2019 in Höhe von EUR 10,6 Mio. aus (Vorjahr: EUR 9,6 Mio.). Der Jahresüberschuss beträgt EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,35 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt 42,9% (Vorjahr: 43,6%) 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 50,0 Mio. (Vorjahr: EUR 44,9 Mio.).

## **2.6. Vermögenslage**

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich von EUR 88,8 Mio. im Vorjahr um EUR 3,8 Mio. auf EUR 92,6 Mio. erhöht.

Das Anlagevermögen macht mit EUR 40,1 Mio. (Vorjahr: EUR 40,9 Mio.) 43,2 % (Vorjahr: 46,1 %) der Bilanzsumme aus.

Das Sachanlagevermögen in Höhe von EUR 40,0 Mio. (Vorjahr: EUR 40,8 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 52,6 Mio. (Vorjahr: EUR 47,8 Mio.) entspricht einem Anteil von 56,8 % (Vorjahr: 53,9 %) an der Bilanzsumme.

Der Bestand an Vorratsimmobilien hat sich nach Berücksichtigung von im Geschäftsjahr erfolgten Abgängen in Höhe von EUR 5,8 Mio. (Buchwert) aufgrund von Verkäufen sowie Zugängen an Vorratsgrundstücken in Höhe von EUR 11,3 Mio. (Buchwert) aufgrund von Ankäufen insgesamt von EUR 41,6 Mio. auf EUR 47,1 Mio. (inklusive Anzahlungen) erhöht. Im Geschäftsjahr wurden mit dem Verkauf von Grundstücken Umsatzerlöse in Höhe von EUR 8,2 Mio. erzielt.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind zum Vorjahr mit EUR 0,6 Mio. leicht erhöht.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 0,70 Mio. sind gegenüber dem Vorjahr etwas erhöht.

### **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.

Der Aufwärtstrend der Immobilienpreise und -mieten in den Ballungsräumen, insbesondere im Rhein-Main Gebiet, wird unseres Erachtens auch 2020 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 2020 insgesamt eine weiterhin sehr 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 2020 ist mit einem höheren Gewinn im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 zu rechnen, da für 2020 die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken auf einem höheren Niveau als im Geschäftsjahr 2020 erwartet werden. Der Vorstand erwartet deshalb für das Geschäftsjahr 2020 einen Umsatz zwischen EUR 19,0 Mio. und EUR 23,0 Mio. und einen Jahresüberschuss zwischen EUR 2,0 Mio. und EUR 3,0 Mio.

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

Diese Prognose wurde ohne Berücksichtigung der derzeitigen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit dem Coronavirus aufgestellt.

#### **3.2. Chancenbericht**

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war auch im Jahr 2019 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. Diese sind in der Rangfolge ihrer Bedeutung für das Unternehmen dargestellt (beginnend mit dem bedeutsamsten Risiko):

- Durch die massive Ausweitung der Milieuschutzgebiete in den angestammten Stadtteilen kann die Gesellschaft in Zukunft gerade dort keine Eigentumswohnungen mehr bilden und verkaufen. Dies wird das Geschäft möglicherweise stark beeinträchtigen.
- Eine Verschlechterung der steuerlichen Rahmenbedingungen oder Änderungen im regulatorischen Umfeld in Deutschland könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Franconofurt AG auswirken.
- 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.
- 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.
- Die Franconofurt AG ist von der Entwicklung der Rahmenbedingungen dieses speziellen Immobilienmarktes in Frankfurt am Main sowie allgemein des deutschen Immobilienmarktes abhängig.
- 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 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.

Die Franconofurt AG hat Vorkehrungen getroffen, um diese Chancen zu nutzen bzw. die Auswirkung dieser Risiken zu minimieren. Durch massive Ausweitungen des Milieuschutzes auf das Aufteilergeschäft werden als kompensatorische Maßnahmen das Ausweichen auf Gebiete, in denen kein Milieuschutz vorliegt, vorgenommen. 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 Risikomanagements verantwortlich. Die Risiken werden regelmäßig neu bewertet und weiterverfolgt. Zudem werden über festgelegte Berichtswege die Aufsichtsräte regelmäßig vom Vorstand 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 16. März 2020

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 gesetzli-

chen 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 Ge-

schäftsvorfälle 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 16. März 2020

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Schrum  
Wirtschaftsprüfer



Scheffer-Hüller  
Wirtschaftsprüferin

