



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Franconofurt AG
Frankfurt am Main

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13,00	13,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.327.832,43	39.900.669,40
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	146.683,89	95.088,28
	<u>57.474.516,32</u>	<u>39.995.757,68</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	75.000,00
2. Beteiligungen	1,00	1,00
	<u>75.001,00</u>	<u>75.001,00</u>
	<u>57.549.530,32</u>	<u>40.070.771,68</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	340.906,60	303.551,57
2. Andere Vorräte	37.696.391,24	46.993.722,73
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	101.338,39
	<u>38.037.297,84</u>	<u>47.398.612,69</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	97.155,80	44.675,53
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	48.953,02	71.880,91
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	109,94	575,11
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	250.972,10	639.710,86
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	161.194,70	0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	590.509,77	698.661,13
--davon aus Steuern: EUR 590.509,77 (Vj. EUR 670.735,47)--	<u>1.148.895,33</u>	<u>1.455.503,54</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	<u>2.352.774,09</u>	<u>3.726.746,81</u>
	<u>41.538.967,26</u>	<u>52.580.863,04</u>
	<u>99.088.497,58</u>	<u>92.651.634,72</u>

Franconofurt AG

PASSIVA

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	<u>50.000,00</u>	<u>50.000,00</u>
II. Kapitalrücklage	<u>29.002.057,60</u>	<u>29.002.057,60</u>
III. Gewinnrücklage		
Gesetzliche Rücklage	<u>94.635,89</u>	<u>94.635,89</u>
IV. Bilanzgewinn	<u>13.100.873,91</u>	<u>10.561.906,10</u>
	<u>42.247.567,40</u>	<u>39.708.599,59</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	1.560.966,00	146.506,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>492.303,01</u>	<u>198.115,59</u>
	<u>2.053.269,01</u>	<u>344.621,59</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.997.427,24	50.022.430,92
2. Erhaltene Anzahlungen	642.946,89	565.692,50
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	102.659,10	176.098,72
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	111.319,14	357.948,08
5. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	643.166,70	593.522,19
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>194.591,98</u>	<u>801.101,97</u>
--davon aus Steuern: EUR 179.301,07 (Vj. EUR 779.026,29)--		
	<u>54.692.111,05</u>	<u>52.516.794,38</u>
C. PASSIVE LATENTE STEUERN	<u>95.550,12</u>	<u>81.619,16</u>
	<u>99.088.497,58</u>	<u>92.651.634,72</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar - 31. Dezember 2020

Franconofurt AG

	01.01. - 31.12.2020		01.01. - 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.566.305,34		3.543.598,06
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	21.991.321,00		8.187.500,00
c) sonstige Umsatzerlöse	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
		25.557.626,34	11.731.098,06
2. Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen		37.355,03	-2.729,90
3. Sonstige betriebliche Erträge		167.552,06	145.476,87
4. Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert		-14.927.830,40	-5.813.501,50
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.154.402,93		-996.705,94
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
		-1.154.402,93	-996.705,94
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-916.806,53		-608.571,07
b) Soziale Abgaben	<u>-83.487,58</u>		<u>-75.151,56</u>
		-1.000.294,11	-683.722,63
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-852.705,18	-792.892,89
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-590.835,48	-476.621,39
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 150.000,00 (Vj. EUR 550.000)		150.000,00	550.000,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.455,94 (Vj. EUR 11.513,42)		1.455,94	12.179,84
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	-12.499,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 5.138,64 (Vj. EUR 9.205,26)		-756.873,94	-961.565,44
13. Ergebnis vor Steuern		<u>6.631.047,33</u>	<u>2.698.516,08</u>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.091.578,52	-715.066,48
15. Ergebnis nach Steuern		<u>4.539.468,81</u>	<u>1.983.449,60</u>
16. Sonstige Steuern		-501,00	-501,00
17. Jahresüberschuss		<u>4.538.967,81</u>	<u>1.982.948,60</u>
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		10.561.906,10	9.578.957,50
19. Dividendenausschüttung 2020		-2.000.000,00	-1.000.000,00
20. Bilanzgewinn		<u>13.100.873,91</u>	<u>10.561.906,10</u>

ANHANG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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
F. Passive latente Steuern	8
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 sowie im Vorjahr 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.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden und ihren steuerlichen Wertansätzen werden diese mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung nicht abgezinst. Auf die Angabe nach § 285 Nr. 29 HGB wurde unter Inanspruchnahme der Erleichterungsvorschrift nach § 288 HGB verzichtet.

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 (in EUR)	Ergebnis (in EUR)
Franconofurt Invest GmbH, Frankfurt am Main	50 %	-534.255 ¹	320.598 ¹
OperaOne GmbH, Frankfurt am Main	100 %	83.811 ²	-8.557 ²
FranconoFund Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100 %	319.806 ²	294.806 ²

¹Wert gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2019 (Jahresabschluss zum 31.12.2020 bisher nicht final aufgestellt)

²Wert gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2020

B. Umlaufvermögen

(I) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Darlehensforderungen gegen die FranconoFund Advisory GmbH in Höhe von EUR 250.972,10 (Vorjahr: EUR 639.710,86).

Die Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht betreffen in Höhe von EUR 161.194,70 (Vorjahr: EUR 0,00) Darlehensforderungen gegen die Franconofurt Invest GmbH.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 590.509,77 (Vorjahr: EUR 698.661,13) enthalten kurzfristige Forderungen gegen das Finanzamt.

Alle Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr Restlaufzeiten bis zu einem Jahr.

(II) Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Ausgewiesen werden im Wesentlichen frei verfügbare Bankguthaben. Die Bankguthaben enthalten vereinnahmte Mietkautionen und vereinnahmte Zinsen in Höhe von EUR 446.173,27 (Vorjahr: EUR 444.504,87), die auf einem separaten Bankkonto der Gesellschaft geführt werden. Die Bankguthaben aus Mietkautionen dienen als Sicherungsinstrument und können von der Gesellschaft nur im Bedarfsfall genutzt werden.

C. Eigenkapital

(I) Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt EUR 50.000,00 (Vorjahr EUR 50.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 50.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien.

(II) Gewinnverwendung

Die ordentliche Hauptversammlung vom 28. Oktober 2020 wurde aufgrund der Pandemie nur als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre und ihrer Bevollmächtigten abgehalten. Es wurde eine Gewinnausschüttung in Höhe von EUR 2.000.000,00 und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von EUR 8.561.906,10 beschlossen. Zum 31. Dezember 2020 ergibt sich bei einem Jahresüberschuss von EUR 4.538.967,81 (Vorjahr: EUR 1.982.948,60) somit ein Bilanzgewinn von EUR 13.100.873,91 (Vorjahr: EUR 10.561.906,10).

D. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 492.303,01 (Vorjahr: EUR 198.115,59) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Tantieme in Höhe von TEUR 323, Rückstellungen für Gewährleistungen in Höhe von TEUR 105 und ausstehende Rechnungen von TEUR 43.

E. Verbindlichkeiten

in TEUR

Zum 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	bis 1 Jahr	von 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre	durch Pfand- rechte gesichert
1.) Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	52.997	6.590	7.747	38.660	52.997
2.) Erhaltene Anzahlungen	643	643	0	0	0
3.) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistun- gen	103	103	0	0	0
4.) Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unter- nehmen	111	111	0	0	0
5.) Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	643	643	0	0	0
6.) Sonstige Verbindlichkeiten	195	195	0	0	0
Summe	54.692	8.285	7.747	38.660	52.997

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 52.997.427,24 (Vorjahr: EUR 50.022.430,92) betreffen Darlehen, die zur teilweisen Refinanzierung des Immobilienportfolios aufgenommen wurden. Im Vorjahr hatten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 9.262 eine Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren und TEUR 38.492 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 111 (Vorjahr: TEUR 358) gegenüber der OperaOne GmbH. Sie haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

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

F. Passive latente Steuern

Es wurden passive latente Steuern in Höhe von EUR 95.550,12 (Vorjahr: EUR 81.619,16) im Jahresabschluss berücksichtigt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 71,0 (Vorjahr: TEUR 63,0) und betreffen im Berichtsjahr Erträge aus der Erstattung von Gerichtskosten etc. im Zusammenhang mit einer Immobilie.

SONSTIGE ANGABEN

I. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt neun (Vorjahr: sieben) Mitarbeiter, davon 4 männlich und 5 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 3. September 2019 wurde der Vorstandsvertrag von Herrn Christian Wolf bis zum 31. Dezember 2020 verlängert. In der Aufsichtsratssitzung vom 28. Oktober 2020 wurde der Vorstandsvertrag von Herrn Christian Wolf bis zum 31. Dezember 2021 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 2020 in Höhe von EUR 13.100.873,91 wie folgt zu verwenden.

Zahlung einer Dividende von 80,00 € je Inhaber-Stammaktie auf Stück 50.000 dividendenberechtigte Stammaktien	4.000.000,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	9.100.873,91 €
Bilanzgewinn	13.100.873,91 €

VII. Unterschrift des Vorstands

Frankfurt am Main, den 16. März 2021

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>
	01.01.2020	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	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	43.119.339,28	18.249.703,21	0,00	0,00	61.369.042,49
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	227.864,84	82.327,71	0,00	28.188,24	282.004,31
	43.347.204,12	18.332.030,92	0,00	28.188,24	61.651.046,80
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00
Beteiligungen	12.500,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00
	87.500,00	0,00	0,00	0,00	87.500,00
Anlagevermögen	44.544.389,14	18.332.030,92	0,00	28.188,24	62.848.231,82

Franconofurt AG

Abschreibungen				Buchwert		
<u>Vortrag</u>				<u>Stand</u>		
01.01.2020 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Zuschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
1.109.672,02	0,00	0,00	0,00	1.109.672,02	13,00	13,00
3.218.669,88	822.540,18	0,00	0,00	4.041.210,06	57.327.832,43	39.900.669,40
132.776,56	30.165,00	0,00	27.621,14	135.320,42	146.683,89	95.088,28
3.351.446,44	852.705,18	0,00	27.621,14	4.176.530,48	57.474.516,32	39.995.757,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	75.000,00
12.499,00	0,00	0,00	0,00	12.499,00	1,00	1,00
12.499,00	0,00	0,00	0,00	12.499,00	75.001,00	75.001,00
4.473.617,46	852.705,18	0,00	27.621,14	5.298.701,50	57.549.530,32	40.070.771,68

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

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.

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

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die deutsche Volkswirtschaft durchlebte im vergangenen Jahr aufgrund der Corona-Pandemie eine schwere Rezession, vergleichbar mit der Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009. Im Jahr 2020 ist das Bruttoinlandsprodukt um 5,0 % zurückgegangen. Als Folge des Teil-Lockdowns im November und der anschließenden Verschärfung und Verlängerung dürfte die Wirtschaftsleistung nach einer kräftigen Erholung im dritten Quartal 2020 von 8,5 % im Schlussquartal lediglich stagnieren. Trotz des Teil-Lockdowns hat die Industrieproduktion im November weiter zugenommen, ebenso wie die Auftragseingänge des Verarbeitenden Gewerbes. Dies deutet darauf hin, dass die Industrie – anders als noch im Frühjahr – von den Maßnahmen bisher weniger stark betroffen ist. Die Umsätze im Einzelhandel ohne Kfz sind im November weiter gestiegen, die Entwicklung im Einzelnen verlief allerdings recht unterschiedlich. Während die Umsätze im Internet- und Versandhandel deutlich zunahm, litt der stationäre Handel insbesondere unter den Maßnahmen der Pandemiebekämpfung. Die Frühindikatoren haben sich im Dezember eingetrübt, obwohl die Verschärfung des Lockdowns noch nicht maßgeblich mit eingeflossen ist. Die Zahl der monatlichen Pkw-Neuzulassungen privater Halter erreichte im Dezember saisonbereinigt die Marke von über 135.000 und lag damit spürbar über ihren durchschnittlichen Monatswerten der Jahre 2018 und 2019. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich trotz des Teil-Lockdowns stabil. Die Erwerbstätigkeit ging im November nur leicht zurück und die um saisonale Einflüsse bereinigte Arbeitslosigkeit sank im Dezember erneut merklich. Die Anzeigen für Kurzarbeit im November und Dezember deuten indes auf einen Anstieg der Menschen in Kurzarbeit hin.

Die wirtschaftliche Erholung legt angesichts des neuen Lockdowns eine Pause ein

Pandemiebedingt ist das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 insgesamt um 5,0 % zurückgegangen, nachdem es zehn Jahre lang zuvor Jahr für Jahr zunahm. Letztlich fällt das Minus aber deutlich niedriger aus, als es im Verlauf des letzten Jahres von vielen Experten erwartet worden war. Dies ist neben der Resilienz der deutschen Wirtschaft auch auf die sehr umfangreichen Maßnahmenpakete der Bundesregierung zur Stützung der Wirtschaft und zur Stabilisierung der Einkommen zurückzuführen. Nach dem historischen Einbruch im zweiten Quartal von 9,8 % war mit der schrittweisen Rücknahme der Einschränkungen ein bemerkenswerter Aufholprozess zu beobachten. Im dritten Quartal konnte die deutsche Wirtschaft ein Plus von 8,5 % verbuchen und erreichte damit wieder rund 96 % ihres Niveaus vom Schlussquartal 2019 vor Ausbruch der Pandemie. Obwohl die weitere Erholung allmählich an Fahrt verlor, waren auch noch im November überwiegend Steigerungen der Wirtschaftsleistung zu beobachten. Als Folge des erneuten Lockdowns dürfte es im vierten Quartal zu einer Stagnation des Bruttoinlandsprodukts gekommen sein.

Am aktuellen Rand zeigt der konjunkturelle Verlauf ein zweigeteiltes Bild: Einerseits ist der Dienstleistungssektor von den Einschränkungen der sozialen Kontakte wieder stärker betroffen, während andererseits sich die Industrie weiter robust entwickelt. Die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe und die Industrieproduktion haben im November trotz des Teillockdowns weiter zugenommen. Auch der Warenhandel konnte erneut zulegen. Im Dezember verbesserten sich die Geschäfts- und Exporterwartungen im Verarbeitenden Gewerbe, obwohl die zum Zeitpunkt der Umfragen noch ausstehende Einigung über ein umfassendes Abkommen zwischen der EU und dem Vereinigten Königreich zum Brexit für Unsicherheit gesorgt haben dürfte. Auch der Arbeitsmarkt erweist sich bislang als recht widerstandsfähig. In den letzten Monaten hat die Beschäftigung tendenziell zugenommen, während die Arbeitslosigkeit weiter zurückging. Die Kurzarbeit dürfte aber zuletzt wieder verstärkt in Anspruch genommen worden sein.

2.2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Mietpreise in Frankfurt am Main bis 2020

Im 4. Quartal 2020 belief sich die Angebotsmiete einer Wohnung in Frankfurt am Main (KS) auf durchschnittlich etwa 13,49 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich zum 4. Quartal des Vorjahres stiegen die Mieten in der hessischen Bankenmetropole somit um knapp 2 %.

Eigentumswohnungs- und Hauspreise

Auf dem Markt für Kaufimmobilien zeichnet sich ein ähnliches Bild. Im 4. Quartal des Jahres 2020 zahlte man beim Kauf einer Eigentumswohnung in Frankfurt am Main im Durchschnitt etwa 5.903 Euro pro Quadratmeter – rund 7 % mehr als zum selben Zeitpunkt des Vorjahres. Auch die Hauspreise in Frankfurt sind in den vergangenen Jahren nahezu stetig gestiegen.

Wohnungsleerstand

Im Jahr 2019 standen etwa 0,2 % der Wohnungen in Frankfurt leer – im Jahr 2006 waren es noch 3,4 %. Damit zählt die Bankenmetropole zu den Städten mit dem geringsten Wohnungsleerstand in Deutschland. Lediglich München weist eine noch geringere Leerstandsquote auf.

Die Leerstandsquote setzt die Zahl der leerstehenden Wohneinheiten, die unmittelbar bzw. innerhalb von sechs Monaten vermietbar wären, in Bezug zum gesamten Wohnungsbestand.

EXKURS CORONA UND DER WOHNIMMOBILIENMARKT

Auch in der Bau- und Immobilienwirtschaft sind die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie spürbar, die Branche zeigt sich jedoch vergleichsweise krisenfest. Aufgrund der Attraktivität des Standortes ist nach dem Abklingen der Pandemie von einer erneut stärkeren Zuwanderung auszugehen. Daher wird die Wohnungsnachfrage in Frankfurt am Main und in den beiden angrenzenden Landkreisen weiterhin hoch bleiben. Die Entwicklungen auf dem Markt für Wohnimmobilien seit dem Frühjahr 2020 zeigen, dass der individuelle Wert einer Wohnung in Zeiten von Homeoffice und begrenzten Urlaubs- und Freizeitaktivitäten gestiegen ist. Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten ist die Nachfrage nach Eigentum ungebrochen hoch. Wie eine Umfrage unter den Mitgliedern der Frankfurter Immobilienbörse zeigt, verzeichnen 60 % der befragten Unternehmen seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie einen Rückgang des Angebotes auf dem Markt. Zugleich bleibt die Nachfrage weitestgehend stabil. Vereinzelt beobachten die Unternehmen eine Zurückhaltung bei der Kaufentscheidung.

2.3. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2020 ist der Umsatz in Bezug auf den Verkauf von Immobilien der Francofurt AG gegenüber dem Vorjahr um ca. 168,6 % auf EUR 22,0 Mio. gestiegen. Das ausgewiesene Jahresergebnis war wesentlich höher als das im Vorjahr.

Aufgrund des erfolgten Ausbaus der Bestandsimmobilien konnten die Vermietungsumsätze geringfügig erhöht werden, nämlich um ca. 0,1 % auf EUR 3,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Der Bestand an Immobilien, die im Anlage- bzw. im Umlaufvermögen gehalten wurden, hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 8,0 Mio. (inklusive geleisteter Anzahlungen) durch Bestandsaufbau und Modernisierung erhöht. Die Finanzierung der Immobilienankäufe erfolgte dabei im Wesentlichen durch Bankdarlehen.

Aufgrund des gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,6 Mio. gestiegenen Jahresüberschusses auf EUR 4,5 Mio. war 2020 ein ausgesprochen positives Jahr. Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft beinhaltet eine Gewinnausschüttung von einer Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 150 und übertraf erheblich die Erwartungen. Die Vermietungseinkünfte konnten geringfügig gesteigert werden, während sich der Verkauf von Grundstücken erheblich erhöht hat. Der Geschäftsverlauf 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 waren gegenüber dem Geschäftsjahr 2019 aufgrund der gestiegenen Verkäufe wesentlich höher und belaufen sich für das Geschäftsjahr 2020 auf insgesamt EUR 25,6 Mio. (Vorjahr: EUR 11,7 Mio.). Die Umsatzerlöse entfallen im Wesentlichen auf den Kerngeschäftsbereich Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von EUR 22,0 Mio. (Vorjahr: EUR 8,2 Mio.) und auf die Vermietung von Wohnungen in Höhe von EUR 3,6 Mio. (Vorjahr: EUR 3,5 Mio.).

Aufgrund der Erhöhung des Umsatzes stiegen die Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken entsprechend auf EUR 15,0 Mio. (Vorjahr: EUR 5,8 Mio.), so dass die Gesellschaft aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden einen Bruttogewinn in Höhe von EUR 7,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) erwirtschaften konnte.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von EUR 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.) sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Personalaufwendungen in Höhe von EUR 1,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.) sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Durchschnitt waren 9 (Vorjahr: 7) Mitarbeiter bei der Gesellschaft beschäftigt.

Die Immobilien des Anlagevermögens werden mit 2 % bzw. 2,5 % abgeschrieben. Die Abschreibungen betragen EUR 0,82 Mio. (Vorjahr: EUR 0,77 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 Anlage-

vermögens und Sachanlagen auf insgesamt EUR 0,85 Mio. (Vorjahr: EUR 0,79 Mio.) resultiert deshalb aus dem Anstieg der Immobilien des Anlagevermögens.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht und lagen im Geschäftsjahr 2020 bei EUR 0,59 Mio. (Vorjahr: EUR 0,48 Mio.).

Aufgrund von Gewinnausschüttungen einer Tochtergesellschaft konnten Beteiligungserträge von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 550) vereinnahmt werden.

Das negative Zinsergebnis bewegt sich mit EUR 0,76 Mio. unter dem Vorjahresniveau (negatives Zinsergebnis Vorjahr: EUR 0,95 Mio.). Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge sind in etwa unverändert (EUR 0,00 Mio.; Vorjahr: EUR 0,01 Mio.) während die Zinsen und ähnliche Aufwendungen gesunken sind (EUR 0,76 Mio.; Vorjahr EUR 0,96 Mio.).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich auf EUR 2,10 Mio. (Vorjahr: EUR 0,72 Mio.).

Die Franconofurt AG weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 4,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.) aus.

2.5. Finanzlage

2.5.1. Liquidität

Die Gesellschaft verfügte zum 31. Dezember 2020 über einen frei verfügbaren Bankbestand in Höhe von EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.). Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Abschnitt B (II) des Anhangs verwiesen.

Die Franconofurt AG hat in 2020 an ihre Aktionäre eine Dividende in Höhe von EUR 2,0 Mio. ausgeschüttet.

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Gesellschaft einen positiven Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 16,0 Mio. (Vorjahr: negativer Cashflow EUR 5,4 Mio.) aufgrund des Bestandsabbaus an Vorratsimmobilien erwirtschaftet. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug EUR -18,3 Mio. (Vorjahr: Mittelzufluss EUR +0,2 Mio.). Aus der Finanzierungstätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss in Höhe von EUR +1,0 Mio. (Vorjahr: EUR +4,1 Mio.) im Wesentlichen bedingt durch die Aufnahme neuer Darlehensbeträge. Zum 31.12.2020 belaufen sich die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft auf EUR 53,0 Mio. (Vorjahr: EUR 50,0 Mio.).

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben.

2.5.2. Investitionen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 5,5 Mio. in Immobilien des Umlaufvermögens investiert. Darüber hinaus sind erheblich Investitionen in Höhe von EUR 18,3 Mio. 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 39,7 Mio. auf EUR 42,2 Mio. 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 25.000,00 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. Dezember 2020 in Höhe von EUR 13,1 Mio. aus (Vorjahr: EUR 10,6 Mio.). Der Jahresüberschuss beträgt EUR 4,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt 42,6 % (Vorjahr: 42,9 %) 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 53,0 Mio. (Vorjahr: EUR 50,0 Mio.).

2.6. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich von EUR 92,7 Mio. im Vorjahr um EUR 6,4 Mio. auf EUR 99,1 Mio. erhöht.

Das Anlagevermögen macht mit EUR 57,5 Mio. (Vorjahr: EUR 40,1 Mio.) 58,1 % (Vorjahr: 43,2 %) der Bilanzsumme aus.

Das Sachanlagevermögen in Höhe von EUR 57,5 Mio. (Vorjahr: EUR 40,0 Mio.) betrifft im Wesentlichen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten von mehreren Objekten, die von der Gesellschaft für Vermietungszwecke und zur Erzielung von längerfristigen Wertsteigerungen erworben wurden. Des Weiteren wird hierin das eigene Bürogebäude ausgewiesen.

Das Umlaufvermögen in Höhe von EUR 41,5 Mio. (Vorjahr: EUR 52,6 Mio.) entspricht einem Anteil von 41,9 % (Vorjahr: 56,8 %) an der Bilanzsumme.

Der Bestand an Vorratsimmobilien hat sich nach Berücksichtigung von im Geschäftsjahr erfolgten Abgängen in Höhe von EUR 14,9 Mio. (Buchwert) aufgrund von Verkäufen sowie Zugängen an Vorratsgrundstücken in Höhe von EUR 5,5 Mio. (Buchwert) aufgrund von Ankäufen insgesamt von EUR 47,1 Mio. auf EUR 37,7 Mio. (inklusive Anzahlungen) vermindert. Im Geschäftsjahr wurden mit dem Verkauf von Grundstücken Umsatzerlöse in Höhe von EUR 22,0 Mio. erzielt.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind zum Vorjahr um EUR 0,4 Mio. vermindert.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 0,6 Mio. sind gegenüber dem Vorjahr etwas vermindert.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

Der Aufwärtstrend der Immobilienpreise und -mieten in den Ballungsräumen, insbesondere im Rhein-Main Gebiet, wird unseres Erachtens auch 2021 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 2021 insgesamt eine weiterhin sehr positive Unternehmensentwicklung. Aufgrund des erheblich gestiegenen Immobilienbestandes im Anlagevermögen, dessen Vermietungsstand und dem weiterhin noch sehr hohen Bestand im Umlaufvermögen, sowie den Chancen im Hinblick auf den Brexit sieht die Unternehmensleitung zuversichtlich in das kommende Geschäftsjahr. Für 2021 ist aber mit einem geringeren Gewinn im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 zu rechnen, da für 2021 die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken auf einem niedrigeren Niveau als im Geschäftsjahr 2020 erwartet werden. Der Vorstand erwartet deshalb für das Geschäftsjahr 2021 einen Umsatz zwischen EUR 15,0 Mio. und EUR 18,0 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.

Das ursprüngliche für das Geschäftsjahr 2021 aufgestellte Budget wurde nicht an die Rahmenbedingungen aufgrund der Corona Pandemie angepasst, da der Vorstand von keinen nennenswerten negativen Auswirkungen aufgrund der Corona Pandemie auf die Gesellschaft ausgeht. Diese Prognose wurde daher weiterhin ohne Berücksichtigung etwaiger Effekte im Zusammenhang mit dem Coronavirus aufgestellt. Auf das ganze Jahr 2020 betrachtet, waren keine wesentlich negativen Effekte im Zusammenhang mit dem Coronavirus zu vermerken.

3.2. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war auch im Jahr 2020 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 am Main 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.
- Durch den Gesetzentwurf zum Baulandmobilisierungsgesetz werden Umwandlungen einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung zustimmungspflichtig. Dieser sogenannte Genehmigungsvorbehalt betrifft Mietwohnungen, die in einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten liegen. Dies wird das Geschäft möglicherweise stark beeinträchtigen. Als kompensatorische Maßnahmen soll vermehrt versucht werden, Immobilien einzukaufen, die auch ohne Aufteilung als Ganzes mit Gewinn verkauft werden können, bzw. die außerhalb der Innenstadtlage Frankfurt am Main liegen.
- 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 2021

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 Vor-

schriften 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 16. März 2021

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Schrum
Wirtschaftsprüfer

Scheffer-Hüller
Wirtschaftsprüferin