



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Franconofurt AG
Frankfurt am Main

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	31.12.2021	31.12.2020
	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	67.148.202,69	57.327.832,43
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	109.638,77	146.683,89
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.599.919,41	0,00
	<u>68.857.760,87</u>	<u>57.474.516,32</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>68.932.774,87</u>	<u>57.549.530,32</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	329.947,31	340.906,60
2. Andere Vorräte	27.210.739,65	37.696.391,24
	<u>27.540.686,96</u>	<u>38.037.297,84</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	79.956,81	97.155,80
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	47.725,72	48.953,02
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	109,94	109,94
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	26.034,24	250.972,10
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1,00	161.194,70
6. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	590.509,77
--davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj. EUR 590.509,77)--		
	<u>153.827,71</u>	<u>1.148.895,33</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	<u>4.932.783,58</u>	<u>2.352.774,09</u>
	<u>32.627.298,25</u>	<u>41.538.967,26</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	8.356,07	0,00
	<u>101.568.429,19</u>	<u>99.088.497,58</u>

Franconofurt AG

PASSIVA	EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. EIGENKAPITAL			
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		12.644.119,12	13.100.873,91
		<u>41.790.812,61</u>	<u>42.247.567,40</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	435.791,00		1.560.966,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>540.955,20</u>		<u>492.303,01</u>
		976.746,20	<u>2.053.269,01</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.253.611,44		52.997.427,24
2. Erhaltene Anzahlungen	657.724,68		642.946,89
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	708.721,91		102.659,10
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	69.356,78		111.319,14
5. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	749.767,69		643.166,70
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>713.117,01</u>		<u>194.591,98</u>
--davon aus Steuern: EUR 700.355,92 (Vj. EUR 179.301,07)--			
		<u>58.152.299,51</u>	<u>54.692.111,05</u>
C. PASSIVE LATENTE STEUERN		<u>648.570,87</u>	<u>95.550,12</u>
		<u><u>101.568.429,19</u></u>	<u><u>99.088.497,58</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar - 31. Dezember 2021

Franconofurt AG

	01.01. - 31.12.2021		01.01. - 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.824.761,58		3.566.305,34
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	18.286.140,00		21.991.321,00
c) sonstige Umsatzerlöse	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
		22.110.901,58	25.557.626,34
2. Verminderung (i. Vj. Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		-10.959,29	37.355,03
3. Sonstige betriebliche Erträge		146.299,26	167.552,06
4. Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert		-12.011.510,86	-14.927.830,40
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.107.475,71		-1.154.402,93
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
		-1.107.475,71	-1.154.402,93
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-985.301,06		-916.806,53
b) Soziale Abgaben	-83.985,94		-83.487,58
davon für Altersversorgung EUR 2.230,56 (Vj. EUR 2.709,70)			
		<u>-1.069.287,00</u>	<u>-1.000.294,11</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.080.143,50	-852.705,18
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-857.084,87	-590.835,48
9. Erträge aus Beteiligungen		0,00	150.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj. EUR 150.000,00)			
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.147,62	1.455,94
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 10.147,62 (Vj. EUR 1.455,94)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-735.705,51	-756.873,94
davon an verbundene Unternehmen EUR 1.886,93 (Vj. EUR 5.138,64)			
12. Ergebnis vor Steuern		<u>5.395.181,72</u>	<u>6.631.047,33</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.851.211,51	-2.091.578,52
davon aus latenten Steuern EUR 553.020,75 (Vj. EUR 13.930,96)			
14. Ergebnis nach Steuern		<u>3.543.970,21</u>	<u>4.539.468,81</u>
15. Sonstige Steuern		-725,00	-501,00
16. Jahresüberschuss		<u>3.543.245,21</u>	<u>4.538.967,81</u>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		13.100.873,91	10.561.906,10
18. Dividendenausschüttung		-4.000.000,00	-2.000.000,00
19. Bilanzgewinn		<u>12.644.119,12</u>	<u>13.100.873,91</u>

ANHANG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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. Sonstige finanzielle Verpflichtungen	10
VI. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres	11
VII. Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses	11
VIII. 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. Im Falle dauerhafter Wertminderung erfolgen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 HGB.

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 gemäß § 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 bis EUR 800 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die **geleisteten Anzahlungen** sind mit ihrem Nennwert aktiviert. Unter den geleisteten Anzahlungen werden Vorleistungen (z.B. Grunderwerbsteuer, Maklercourtage) für Immobilienerwerbe erfasst, für die Nutzen und Lasten am Bilanzstichtag noch nicht übergegangen waren.

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 sowie umfassende Renovierungs- und Modernisierungsaufwendungen werden als nachträgliche Anschaffungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Immobilienerwerbs- und Bereitstellungskosten sowie Anschaffungsnebenkosten (z. B. Notargebühren, Maklercourtage). 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 **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.

Rechnungsabgrenzungsposten sind gemäß § 250 Abs. 1 HGB bilanziert.

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 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 %	-809.497 ¹	-275.243 ¹
OperaOne GmbH, Frankfurt am Main	100 %	83.811 ¹	-8.557 ¹
FranconoFund Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100 %	319.806 ¹	245.113 ¹
FranconoResidence GmbH, Frankfurt am Main	100 %	25.000 ²	0 ²

Das Stammkapital der OperaOne GmbH wurde zum Zwecke der Rückzahlung von Teilen des Stammkapitals um EUR 25.000 auf EUR 25.000 herabgesetzt.

Die FranconoResidence GmbH wurde als 100%iges Tochterunternehmen der Franconofurt AG am 7. Oktober 2021 zum Zwecke der Vermögensverwaltung gegründet. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 19. Oktober 2021.

¹Wert gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2020 (Jahresabschluss zum 31.12.2021 bisher nicht final aufgestellt)

²Wert gemäß Eröffnungsbilanz zum 07.10.2021 (Jahresabschluss zum 31.12.2021 bisher nicht final aufgestellt)

B. Umlaufvermögen

(I) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Darlehensforderungen gegen die FranconoFund Advisory GmbH in Höhe von EUR 26.034,24 (Vorjahr: EUR 250.972,10).

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht betreffen Darlehensforderungen gegen die Franconofurt Invest GmbH, die im Geschäftsjahr auf EUR 1,00 abgewertet wurden (Vorjahr: EUR 161.194,70).

Alle Forderungen und 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 523.450,64 (Vorjahr: EUR 446.173,27), 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 18. Mai 2021 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 4.000.000,00 und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von EUR 9.100.873,91 beschlossen. Zum 31. Dezember 2021 ergibt sich bei einem Jahresüberschuss von EUR 3.543.245,21 (Vorjahr: EUR 4.538.967,81) somit ein Bilanzgewinn von EUR 12.644.119,12 (Vorjahr: EUR 13.100.873,91).

D. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 540.955,20 (Vorjahr: EUR 492.303,01) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Tantieme in Höhe von TEUR 371, Rückstellungen für Gewährleistungen in Höhe von TEUR 65 und ausstehende Rechnungen von TEUR 64.

E. Verbindlichkeiten

in TEUR

Zum 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	bis 1 Jahr	von 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre	durch Pfand- rechte gesichert
1.) Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	55.254 (Vj. 52.997)	1.329 (Vj. 6.590)	6.893 (Vj. 7.747)	47.032 (Vj. 38.660)	55.254 (Vj. 52.997)
2.) Erhaltene Anzahlungen	658 (Vj. 643)	658 (Vj. 643)	0	0	0
3.) Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	709 (Vj. 103)	709 (Vj. 103)	0	0	0
4.) Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unter- nehmen	69 (Vj. 111)	69 (Vj. 111)	0	0	0
5.) Verbindlichkeiten aus über- lassenen Kautionen	749 (Vj. 643)	749 (Vj. 643)	0	0	0
6.) Sonstige Verbindlichkeiten	713 (Vj. 195)	713 (Vj. 195)	0	0	0
Summe	58.152 (Vj. 54.692)	4.227 (Vj. 8.285)	6.893 (Vj. 7.747)	47.032 (Vj. 38.660)	55.254 (Vj. 52.997)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 55.253.611,44 (Vorjahr: EUR 52.997.427,24) betreffen Darlehen, die zur teilweisen Refinanzierung des Immobilienportfolios aufgenommen wurden. Im Vorjahr hatten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 7.747 eine Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren und TEUR 38.660 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 EUR 69.356,78 (Vorjahr: EUR 111.319,14) gegenüber der OperaOne GmbH. Sie haben wie im Vorjahr 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 648.570,87 (Vorjahr: EUR 95.550,12) im Jahresabschluss berücksichtigt. Die Veränderung der latenten Steuern im Geschäftsjahr betrug EUR 553.020,75.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 40,0 (Vorjahr: TEUR 71,0) und betreffen im Berichtsjahr Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

SONSTIGE ANGABEN

I. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt elf (Vorjahr: neun) Mitarbeiter, davon 4 männlich und 7 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 18. Mai 2021 wurde der Vorstandsvertrag von Herrn Christian Wolf bis zum 31. Dezember 2022 verlängert.

III. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat bestand im Jahresverlauf aus:

Herr Bruno Otto Kling	Geschäftsführer der Kling GmbH, Karben (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Herr Joachim Fürst (ab 18.05.2021)	Geschäftsführer der JF Steuerberatungsgesellschaft mbH, Nürnberg (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Herr Uwe Pauli	Geschäftsführer der AMIGO Spiel + Freizeit GmbH, Dietzenbach
Herr Wolf Hartmut Adler (bis 18.05.2021)	Geschäftsführer der Fontis Family Office GmbH, Stuttgart

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 14.086.

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 2021 in Höhe von EUR 12.644.119,12 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	10.644.119,12 €
Bilanzgewinn	12.644.119,12 €

VIII. Unterschrift des Vorstands

Frankfurt am Main, den 21. März 2022

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

Anlagenpiegel

Historische Anschaffungskosten

	<u>Vortrag</u>			<u>Stand</u>
	01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2021 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	1.109.685,02
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.369.042,49	11.968.961,05	1.233.224,90	72.104.778,64
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	282.004,31	5.894,30	0,00	287.898,61
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	1.599.919,41	0,00	1.599.919,41
	61.651.046,80	13.574.774,76	1.233.224,90	73.992.596,66
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	25.000,00	25.000,00	75.000,00
Beteiligungen	12.500,00	0,00	0,00	12.500,00
	87.500,00	25.000,00	25.000,00	87.500,00
Anlagevermögen	62.848.231,82	13.599.774,76	1.258.224,90	75.189.781,68

Franconofurt AG

Abschreibungen			Buchwert		
<u>Vortrag</u>			<u>Stand</u>		
01.01.2021 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
1.109.672,02	0,00	0,00	1.109.672,02	13,00	13,00
<hr/>					
4.041.210,06	1.037.204,08	121.838,19	4.956.575,95	67.148.202,69	57.327.832,43
135.320,42	42.939,42	0,00	178.259,84	109.638,77	146.683,89
0,00	0,00	0,00	0,00	1.599.919,41	0,00
4.176.530,48	1.080.143,50	121.838,19	5.134.835,79	68.857.760,87	57.474.516,32
<hr/>					
0,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	75.000,00
12.499,00	0,00	0,00	12.499,00	1,00	1,00
12.499,00	0,00	0,00	12.499,00	75.001,00	75.001,00
<hr/>					
5.298.701,50	1.080.143,50	121.838,19	6.257.006,81	68.932.774,87	57.549.530,32
<hr/>					

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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 sehr beliebten Stadtteilen der Stadt Frankfurt am Main investiert.

Das in der Vergangenheit erfolgreiche Geschäftsmodell der Franconofurt AG basiert auf einer sehr schlank gehaltenen internen Organisationsstruktur, sodass als bedeutsamste 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

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2021 trotz der andauernden Corona-Pandemie und Lieferengpässen erholt. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im zweiten Coronajahr um 2,7 % höher als im Vorjahr. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Corona-Jahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019 war das BIP noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. In jeweiligen Preisen gerechnet, lag das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 mit 3.564 Milliarden Euro um 5,8 % höher als im Vorjahr. Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner stieg gegenüber dem Vorjahr um 5,8 % und betrug im Jahr 2021 durchschnittlich knapp 42.900 Euro.

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, erhöhte sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion zog sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe deutlich an. Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+3,0 %) waren es vor allem der Verkehr und das Gastgewerbe, die zulegten, allerdings ausgehend vom sehr niedrigen Niveau des Jahres 2020. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Handel nahm gegenüber 2020 nur leicht zu. Lediglich im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 %).

Auf der Nachfrageseite waren im zweiten Corona-Jahr erneut die privaten Haushalte besonders von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die preisbereinigten privaten Konsumausgaben stabilisierten sich 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Nachdem im Jahr 2020 aufgrund der temporär gesenkten Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr noch besonders viele langlebige Konsumgüter nachgefragt wurden, gab es 2021 eine starke Gegenbewegung. Grund hierfür waren unter anderem Sättigungseffekte: Käufe langlebiger Gebrauchsgüter wie Möbel oder Haushaltsgeräte wurden vorgezogen und fehlten im Jahr 2021. Kurzlebige Konsumgüter, wie beispielsweise Bekleidung und Schuhe, wurden hingegen wieder etwas mehr nachgefragt als im Vorjahr. Auch für Reisen gaben die Menschen wieder mehr Geld aus. Eine weitere Veränderung im Konsumverhalten war die merkliche Zunahme des Online-Handels seit Beginn der Corona-Krise.

Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen im zweiten Jahr der Corona-Pandemie, ausgehend von dem bereits hohen Vorjahresniveau, preisbereinigt um weitere 3,4 %.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde im Jahr 2021 preisbereinigt 3,2 % mehr investiert, allerdings nach einem starken Rückgang im Krisenjahr 2020.

Der Außenhandel erholte sich 2021 von den starken Rückgängen im Vorjahr. Deutschland exportierte preisbereinigt 9,4 % mehr Waren und Dienstleistungen ins Ausland als 2020. Die Importe legten gleichzeitig um preisbereinigt 8,6 % zu. Damit lag der Außenhandel Deutschlands 2021 nur noch leicht unter dem Niveau des Jahres 2019.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr.

2.2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

1. Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main

1.1 Allgemeine Informationen

Die Stadt Frankfurt am Main ist das wirtschaftliche Zentrum des Rhein-Main-Gebietes, in dem ca. 5,8 Millionen Menschen wohnen. Seit dem Jahr 2005 wuchs die Frankfurter Bevölkerung kontinuierlich. Die ausgeweitete Nutzung von Home-Office aufgrund der Corona-Pandemie könnte zu Abwanderungen ins Umland führen. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es hierfür allerdings noch keine Belege. Auf europäischer Ebene zählt Frankfurt neben London und Zürich zu den wichtigsten Finanz- und Dienstleistungszentren und stellt darüber hinaus einen bedeutenden Messestandort dar. Das internationale Luftfahrt Drehkreuz Rhein-Main gilt dabei als einer der wichtigsten Standortfaktoren der Region. 2019 wurden am Frankfurter Flughafen über 70,5 Millionen Passagiere befördert. Damit steht der Flughafen Frankfurt im Bereich Cargo auf Platz eins (2018) und im Passagierverkehr an vierter Stelle (2019) im Ranking der europäischen Airports. Im Schienenverkehr ist der Frankfurter Hauptbahnhof ein zentraler Bahnknotenpunkt für den Nah- und Fernverkehr mit sehr guten und schnellen Verbindungen zu anderen nationalen und internationalen Metropolregionen. Für den Individualverkehr sind die Anbindungen an die Autobahnen A3, A5 und A66 als sehr gut zu bewerten.

1.2 Bevölkerungsentwicklung

In den 90er Jahren bis ca. 2005 blieb die Zahl der Frankfurter Bevölkerung nahezu konstant bei ca. 650.000 Einwohnern; seitdem wächst die Stadt jedoch kontinuierlich. Die Frankfurter Bevölkerungsberechnung aus dem Jahr 2015 hatte Ende 2018 ein Überschreiten der 750.000er-Grenze prognostiziert, diese Schwelle wurde am 18.02.2019 überschritten. Der zuletzt im März 2021 veröffentlichte Bevölkerungsstand erfasste 758.847 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2020).

1.3 Immobilienmarkt

„Die Corona-Pandemie hat den Markt für Wohnimmobilien noch beflügelt. In Zeiten des anhaltend niedrigen Zinsniveaus ist der Eigentumserwerb als Wohnsitz für die Familie oder als Kapitalanlage zur Sicherung der Altersvorsorge seit Jahren ein attraktives Investment. Die veränderten Lebensbedingungen durch eingeschränkte Urlaubs- und Freizeitangebote und die in vielen Bereichen etablierten Homeoffice-Regelungen haben die Nachfrage nach Kaufimmobilien im IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Stadt Frankfurt, Main-Taunus- und Hochtaunuskreis) erhöht und zu Preiserhöhungen über alle Teilmärkte hinweg geführt“, sagt Ulrich Caspar, Präsident der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main, anlässlich der Veröffentlichung des Wohnungsmarktberichtes 2021/2022 im Februar 2022 der Frankfurter Immobilienbörse, ein Netzwerk von Branchenunternehmen unter der Trägerschaft der IHK Frankfurt am Main.

In dem Bericht führen die Experten aus, dass die Kaufpreise für Wohnimmobilien in den vergangenen Monaten noch einmal gestiegen sind. Das habe auch Auswirkungen auf die Eigenumbildung, da der Immobilienerwerb in Frankfurt und den präferierten, gut angebundenen Städten im Vordertaunus selbst für Haushalte aus der Mittelschicht trotz des anhaltend niedrigen Zinsniveaus nur noch schwer realisierbar sei.

Auf Grundlage der Umfrage unter den Mitgliedern der Frankfurter Immobilienbörse, hat sich in Frankfurt am Main die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Jahr 2021 über alle Lagen und Ausstattungsmerkmale hinweg noch einmal erhöht. Die Quadratmeterpreise mit einer einfacheren Ausstattungsqualität beginnen in den nördlichen Stadtteilen bei 2.000 Euro und betragen in den Toplagen im Westend in der Spitze im Schnitt 11.500 Euro. Auch im Hochtaunus- und Main-Taunus-Kreis wurden – insbesondere in den Städten und Gemeinden mit einer guten Verkehrsanbindung – Preiserhöhungen über alle Teilmärkte registriert. Die Homeoffice-Regelungen wurden in vielen Unternehmen ausgeweitet, sodass Wohnungen im Umland mit zum Teil größeren Grundrissen, einem Arbeitszimmer und dem Blick ins Grüne deutlich an Attraktivität gewonnen hat. Der Schwerpunkt bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen liegt aktuell bei den am Rande des IHK-Bezirks gelegenen Städten und Gemeinden bei 1.400 Euro und in den vorderen Taunusstädten bei 4.000 Euro pro Quadratmeter. Neubauwohnungen in guten Lagen liegen hier bei über 6.000 Euro pro Quadratmeter. Ein ähnliches Bild ergibt sich auf dem Häusermarkt: Die Preise für Bestandsimmobilien und für Neubauten sind in den vergangenen Monaten noch einmal gestiegen. Für Häuser in den an Frankfurt angrenzenden Städten starten die Verkaufspreise bei 440.000 Euro.

Verglichen mit den Kaufpreisen stagnieren die Preise bei den Mieten im IHK-Bezirk Frankfurt am Main aktuell überwiegend auf einem hohen Niveau. Während 80 % der an der Umfrage beteiligten Unternehmen angeben, dass die Kaufpreise seit dem Beginn der Corona-Pandemie noch einmal gestiegen sind, beobachten 60 % einen weitestgehend stabilen Vermietungsmarkt. Ein Großteil der – wenngleich moderaten – Preissteigerungen betrifft insbesondere die Spitzenmieten in den beliebten Lagen und im Neubausektor. In den Frankfurter Stadtteilen Fechenheim und Schwanheim liegen die Mietpreise im Schwerpunkt zwischen 10 und 11 Euro pro Quadratmeter. Mit zunehmender Nähe zur Innenstadt liegen die Schwerpunktmieten in Bockenheim bei 13,50 Euro, in Sachsenhausen bei 14,50 und in den Gründerzeitvierteln und den Neubaugebieten zwischen 15 und 18 Euro pro Quadratmeter. In den Städten und Gemeinden des Hintertaunus liegen die Mietpreise im Schwerpunkt aktuell im Schnitt bei rund 7,50 Euro. Mit zunehmender Nähe zu Frankfurt beträgt diese unter anderem in Friedrichsdorf und Steinbach 10 Euro und in Bad Homburg, Bad Soden, Hofheim und Kronberg 12 Euro pro Quadratmeter.

2.3. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2021 ist der Umsatz in Bezug auf den Verkauf von Immobilien der Francofurt AG gegenüber dem Vorjahr um ca. 16,8 % auf EUR 18,3 Mio. gesunken. Das ausgewiesene Jahresergebnis in Höhe von EUR 3,5 Mio. war niedriger als das im Vorjahr (EUR 4,5 Mio.). Die Prognose des Vorjahres (Umsatzerlöse: zw. EUR 15 -18 Mio.; Jahresüberschuss: zw. EUR 2,0 - 3,0 Mio.) wurde dennoch übertroffen, da der in 2021 verzeichnete Rückgang der Umsatzerlöse und des Jahresergebnisses nicht so stark ausfielen wie im Vorjahr prognostiziert.

Aufgrund des erfolgten Ausbaus der Bestandsimmobilien konnten die Vermietungsumsätze erhöht werden, nämlich um ca. 7,2 % auf EUR 3,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Der Bestand an Immobilien, die im Anlage- bzw. im Umlaufvermögen gehalten wurden, ist gegenüber dem Vorjahr fast unverändert, er hat sich um EUR 0,9 Mio. (inklusive geleisteter Anzahlungen) erhöht. Die Finanzierung der Immobilienankäufe erfolgte dabei im Wesentlichen durch Bankdarlehen.

Trotz des gegenüber dem Vorjahr verminderten Jahresüberschusses um EUR 1,0 Mio. auf EUR 3,5 Mio. war 2021 ein ausgesprochen positives Jahr und übertraf die Erwartungen, da der Jahresverlauf aufgrund der Coronakrise schwer vorherzusehen war und im ersten Halbjahr für einige Monate einen negativen Einfluss auf die Entwicklung hatte. Die Vermietungseinkünfte konnten gesteigert werden, während sich der Verkauf von Grundstücken vermindert 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 2020 aufgrund der verminderten Verkäufe niedriger und belaufen sich für das Geschäftsjahr auf insgesamt EUR 22,1 Mio. (Vorjahr: EUR 25,6 Mio.). Die Umsatzerlöse entfallen im Wesentlichen auf den Kerngeschäftsbereich Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von EUR 18,3 Mio. (Vorjahr: EUR 22,0 Mio.) und auf die Vermietung von Wohnungen in Höhe von EUR 3,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3,6 Mio.).

Aufgrund der Verminderung des Umsatzes sanken die Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken entsprechend auf EUR 12,0 Mio. (Vorjahr: EUR 15,0 Mio.), jedoch erwirtschaftete die Gesellschaft aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden einen Bruttogewinn in Höhe von EUR 6,3 Mio. (Vorjahr: EUR 7,0 Mio.).

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

Die Personalaufwendungen in Höhe von EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.) sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Im Durchschnitt waren 11 (Vorjahr: 9) Mitarbeiter bei der Gesellschaft beschäftigt.

Die Immobilien des Anlagevermögens werden mit 2 % bzw. 2,5 % abgeschrieben. Die Abschreibungen betragen EUR 1,04 Mio. (Vorjahr: EUR 0,82 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 1,08 Mio. (Vorjahr: EUR 0,85 Mio.) resultiert deshalb aus dem Anstieg der Immobilien des Anlagevermögens.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund von Wertberichtigungen auf Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, erhöht und lagen im Geschäftsjahr 2020 bei EUR 0,86 Mio. (Vorjahr: EUR 0,59 Mio.).

Das negative Zinsergebnis bewegt sich mit EUR 0,73 Mio. geringfügig unter dem Vorjahresniveau (negatives Zinsergebnis Vorjahr: EUR 0,76 Mio.). Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge sind in etwa unverändert (EUR 0,01 Mio.; Vorjahr: EUR 0,00 Mio.) während die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen etwas gesunken sind (EUR 0,74 Mio.; Vorjahr EUR 0,76 Mio.).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich auf EUR 1,85 Mio. (Vorjahr: EUR 2,10 Mio.).

Die Franconofurt AG weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 3,5 Mio. (Vorjahr: EUR 4,5 Mio.) aus.

2.5. Finanzlage

2.5.1. Liquidität

Die Gesellschaft verfügte zum 31. Dezember 2021 über einen frei verfügbaren Bankbestand in Höhe von EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.). Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Abschnitt B (II) des Anhangs verwiesen.

Die Franconofurt AG hat in 2021 an ihre Aktionäre eine Dividende in Höhe von EUR 4,0 Mio. ausgeschüttet.

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Gesellschaft einen positiven Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 16,8 Mio. (Vorjahr: positiver Cashflow EUR 16,0 Mio.) aufgrund des Bestandsabbaus an Vorratsimmobilien erwirtschaftet. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug EUR -12,5 Mio. (Vorjahr: EUR -18,3 Mio.). Aus der Finanzierungstätigkeit ergab sich ein Mittelabfluss in Höhe von EUR -1,7 Mio. (Vorjahr: Mittelzufluss EUR +1,0 Mio.). Den Ausschüttungen von EUR 4,0 Mio. stehen im Wesentlichen die Aufnahme neuer Darlehensbeträge gegenüber, die die Tilgungen überstiegen. Zum 31.12.2021 belaufen sich die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft auf EUR 55,3 Mio. (Vorjahr: EUR 53,0 Mio.).

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben.

2.5.2. Investitionen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr EUR 0,4 Mio. in Immobilien des Umlaufvermögens investiert. Darüber hinaus sind erhebliche Investitionen in Höhe von EUR 13,6 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 42,2 Mio. auf EUR 41,8 Mio. vermindert.

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

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 2021 in Höhe von EUR 12,6 Mio. aus (Vorjahr: EUR 13,1 Mio.). Der Jahresüberschuss beträgt EUR 3,5 Mio. (Vorjahr: EUR 4,5 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt 41,2 % (Vorjahr: 42,6 %) 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 55,3 Mio. (Vorjahr: EUR 53,0 Mio.).

2.6. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich von EUR 99,1 Mio. im Vorjahr um EUR 2,5 Mio. auf EUR 101,6 Mio. erhöht.

Das Anlagevermögen macht mit EUR 68,9 Mio. (Vorjahr: EUR 57,5 Mio.) 67,8 % (Vorjahr: 58,1 %) der Bilanzsumme aus.

Das Sachanlagevermögen in Höhe von EUR 68,9 Mio. (Vorjahr: EUR 57,5 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 32,6 Mio. (Vorjahr: EUR 41,5 Mio.) entspricht einem Anteil von 32,1 % (Vorjahr: 41,9 %) an der Bilanzsumme.

Der Bestand an Vorratsimmobilien hat sich nach Berücksichtigung von im Geschäftsjahr erfolgten Abgängen in Höhe von EUR 10,9 Mio. (Buchwert) aufgrund von Verkäufen sowie Zugängen an Vorratsgrundstücken in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Buchwert) aufgrund von Ankäufen insgesamt von EUR 37,7 Mio. auf EUR 27,2 Mio. (inklusive Anzahlungen) vermindert. Im Geschäftsjahr wurden mit dem Verkauf von Grundstücken korrespondierende Umsatzerlöse in Höhe von EUR 18,3 Mio. erzielt.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind zum Vorjahr um EUR 0,2 Mio. vermindert aufgrund von Darlehenstilgungen. Die Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht verminderten sich aufgrund von Wertberichtigungen von EUR 0,2 Mio. auf EUR 0 Mio.

Die sonstigen Vermögensgegenstände reduzierten sich im Wesentlichen bedingt durch den Rückgang der Steuerforderungen um EUR 0,6 Mio. auf EUR 0 Mio.

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 2022 weiter anhalten, da bei weiterhin relativ niedrigem Zinsniveau und entsprechend eingeschränkten Anlagealternativen sowie einem hohen Beschäftigungsstand positive Rahmenbedingungen herrschen.

Die Gesellschaft erwartet daher für das Geschäftsjahr 2022 insgesamt eine weiterhin sehr positive Unternehmensentwicklung. Aufgrund des erheblich gestiegenen Immobilienbestandes im Anlagevermögen, dessen Vermietungsstand und dem weiterhin noch sehr hohen Bestand im Umlaufvermögen sieht die Unternehmensleitung zuversichtlich in das kommende Geschäftsjahr. Für 2022 ist aber mit einem geringeren Jahresüberschuss im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 zu rechnen, da für 2022 die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken auf einem niedrigeren Niveau als im Geschäftsjahr 2021 erwartet werden. Der Vorstand erwartet deshalb für das Geschäftsjahr 2022 einen Umsatz zwischen EUR 14,5 Mio. und EUR 17,5 Mio. und einen Jahresüberschuss zwischen EUR 1,5 Mio. und EUR 2,5 Mio.

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

Das ursprüngliche für das Geschäftsjahr 2022 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 mehr ausgeht. Diese Prognose wurde daher weiterhin ohne Berücksichtigung etwaiger Effekte im Zusammenhang mit dem Corona Virus aufgestellt. Im ersten Halbjahr 2021 waren einige Monate negativ aufgrund der Corona Pandemie beeinflusst, jedoch wurde dies im zweiten Halbjahr wieder ausgeglichen.

3.2. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war auch im Jahr 2021 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 AG 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 in 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 und der Lage mit angespannten Wohnungsmärkten in den angestammten Stadtteillagen kann die Gesellschaft in Zukunft gerade dort keine Eigentumswohnungen mehr bilden und verkaufen. Dies wird das Geschäft möglicherweise stark beeinträchtigen.
- Durch das im Jahr 2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz werden Umwandlungen einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung zustimmungspflichtig. Dieser sogenannte Genehmigungsvorbehalt betrifft Mietwohnungen, die in einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten liegen. Die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt durch Landesverordnung steht noch aus. 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 ist bei der Finanzierung und dem Verkauf ihrer Immobilien einem Zinsänderungsrisiko sowie dem Risiko der Verfügbarkeit von Fremdkapital ausgesetzt. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital oder dessen Prolongation zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein, könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Franconofurt AG haben.
- Umfassende wohnungswirtschaftliche und energetische Modernisierung sowie die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse von Mietern mit eingeschränkter Mobilität können zu höheren Investitionen führen, die die Gesellschaft zusätzlich finanziell belasten.

Die Franconofurt AG hat Vorkehrungen getroffen, um diese Chancen zu nutzen bzw. die Auswirkung dieser Risiken zu minimieren. Durch massive Ausweitungen des Milieuschutzes und des Umwandlungsverbotes durch Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes auf das Aufteilergeschäft werden als kompensatorische Maßnahmen das Ausweichen auf Gebiete, in denen keine solche Restriktionen vorliegen, bzw. vermehrt Globalverkäufe, 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 21. März 2022

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 21. März 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Pürsün
Wirtschaftsprüfer

Scheffer-Hüller
Wirtschaftsprüferin