



# **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und Lagebericht**

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Franconofurt AG  
Frankfurt am Main

**KPMG AG**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13,00	13,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.424.668,68	67.148.202,69
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.631,97	109.638,77
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.308.132,52</u>	<u>1.599.919,41</u>
	<u>86.806.433,17</u>	<u>68.857.760,87</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	75.000,00
2. Beteiligungen	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>
	<u>75.001,00</u>	<u>75.001,00</u>
	<u>86.881.447,17</u>	<u>68.932.774,87</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	416.423,99	329.947,31
2. Andere Vorräte	<u>31.865.516,22</u>	<u>27.210.739,65</u>
	<u>32.281.940,21</u>	<u>27.540.686,96</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	97.240,49	79.956,81
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	45.844,43	47.725,72
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	109,94
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	26.034,24
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1,00	1,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>835.865,28</u>	<u>0,00</u>
--davon aus Steuern: EUR 830.865,28 (Vj. EUR 0,00)--	<u>978.951,20</u>	<u>153.827,71</u>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	<u>637.500,52</u>	<u>4.932.783,58</u>
	<u>33.898.391,93</u>	<u>32.627.298,25</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	224,00	8.356,07
	<u>120.780.063,10</u>	<u>101.568.429,19</u>

**Franconofurt AG**

<b>PASSIVA</b>	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	50.000,00	50.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	29.002.057,60	29.002.057,60
<b>III. Gewinnrücklage</b>		
Gesetzliche Rücklage	94.635,89	94.635,89
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	13.613.046,89	12.644.119,12
	<b>42.759.740,38</b>	<b>41.790.812,61</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	0,00	435.791,00
2. Sonstige Rückstellungen	388.343,80	540.955,20
	<b>388.343,80</b>	<b>976.746,20</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.588.568,80	55.253.611,44
2. Erhaltene Anzahlungen	742.102,44	657.724,68
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	120.387,55	708.721,91
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	756.141,79	69.356,78
5. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	780.076,53	749.767,69
6. Sonstige Verbindlichkeiten	250.503,01	713.117,01
--davon aus Steuern: EUR 237.924,63 (Vj. EUR 700.355,92)--		
	<b>76.237.780,12</b>	<b>58.152.299,51</b>
<b>C. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	1.394.198,80	648.570,87
	<b>120.780.063,10</b>	<b>101.568.429,19</b>



## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar - 31. Dezember 2022

Franconofurt AG

	01.01. - 31.12.2022		01.01. - 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.103.039,01		3.824.761,58
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	11.848.400,00		18.286.140,00
		15.951.439,01	22.110.901,58
2. Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen		86.476,68	-10.959,29
3. Sonstige betriebliche Erträge		74.243,73	146.299,26
4. Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert		-6.174.483,89	-12.011.510,86
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.377.343,89		-1.107.475,71
		-1.377.343,89	-1.107.475,71
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-765.610,41		-985.301,06
b) Soziale Abgaben	-76.510,06		-83.985,94
-- davon für Altersversorgung EUR 0,00 (Vj. EUR 2.230,56)			
		-842.120,47	-1.069.287,00
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.263.500,33	-1.080.143,50
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-867.760,17	-857.084,87
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2,17	10.147,62
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2,17 (Vj. EUR 10.147,62)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.064.517,42	-735.705,51
davon an verbundene Unternehmen EUR 1.777,97 (Vj. EUR 1.886,93)			
11. Ergebnis vor Steuern		4.522.435,42	5.395.181,72
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.552.782,65	-1.851.211,51
davon aus latenten Steuern EUR 745.627,93 (Vj. EUR 553.020,75)			
13. Ergebnis nach Steuern		2.969.652,77	3.543.970,21
14. Sonstige Steuern		-725,00	-725,00
15. Jahresüberschuss		2.968.927,77	3.543.245,21
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		12.644.119,12	13.100.873,91
17. Dividendenausschüttung		-2.000.000,00	-4.000.000,00
18. Bilanzgewinn		13.613.046,89	12.644.119,12



**ANHANG**  
**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022**

**FRANCONOFURT AG**

**FRANKFURT AM MAIN**





## Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINE ANGABEN .....	1
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN .....	1
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ .....	4
<b>A. Anlagevermögen .....</b>	<b>4</b>
<b>B. Umlaufvermögen .....</b>	<b>5</b>
<b>C. Eigenkapital .....</b>	<b>6</b>
<b>D. Sonstige Rückstellungen .....</b>	<b>7</b>
<b>E. Verbindlichkeiten .....</b>	<b>7</b>
<b>F. Passive latente Steuern .....</b>	<b>8</b>
ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	9
SONSTIGE ANGABEN .....	10
<b>I. Mitarbeiter .....</b>	<b>10</b>
<b>II. Vorstand .....</b>	<b>10</b>
<b>III. Aufsichtsrat .....</b>	<b>11</b>
<b>IV. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG .....</b>	<b>11</b>
<b>V. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des         Geschäftsjahres .....</b>	<b>11</b>
<b>VI. Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses .....</b>	<b>12</b>
<b>VII. Unterschrift des Vorstands .....</b>	<b>12</b>



## **Allgemeine Angaben**

Die Gesellschaft Franconofurt AG mit Sitz in Frankfurt am Main ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 51764 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Gemäß § 267 Abs. 2 HGB gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften. Die größenabhängigen Erleichterungsvorschriften des § 288 Abs. 2 HGB wurden in Anspruch genommen.

Das handelsrechtliche Gliederungsschema der §§ 266, 275 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 HGB wurde entsprechend den Vorschriften der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen ergänzt, um den Besonderheiten der Geschäftstätigkeit des Unternehmens als Wohnungsunternehmen Rechnung zu tragen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

## **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden linear über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren abgeschrieben. 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 Anschaffungskosten umfassen die einzeln zuordenbaren Anschaffungsnebenkosten und nachträgliche Anschaffungskosten; Anschaffungspreisminderungen werden abgesetzt. 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. Kaufpreis, 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:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Anteil am Kapital</b>	<b>Eigenkapital (in EUR)</b>	<b>Ergebnis (in EUR)</b>
Franconofurt Invest GmbH, Frankfurt am Main	50 %	-809.497 <sup>1</sup>	-275.243 <sup>1</sup>
OperaOne GmbH, Frankfurt am Main	100 %	52.034 <sup>2</sup>	-6.777 <sup>2</sup>
FranconoFund Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100 %	614.277 <sup>2</sup>	294.471 <sup>2</sup>
FranconoResidence GmbH, Frankfurt am Main	100 %	25.000 <sup>3</sup>	0 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Wert gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2020 (Jahresabschluss zum 31.12.2021 bisher nicht final aufgestellt)

<sup>2</sup> Wert gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2021 (Jahresabschluss zum 31.12.2022 bisher nicht final aufgestellt)

<sup>3</sup> Wert gemäß Eröffnungsbilanz zum 07.10.2021 (Jahresabschluss zum 31.12.2021 bisher nicht final aufgestellt)

## **B. Umlaufvermögen**

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

Die Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von EUR 630.865,28 (Vorjahr: EUR 0,00) beinhalten Steuerforderungen aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das Jahr 2022.

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 1,00).

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 549.427,55 (Vorjahr: EUR 523.450,64), 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 02. Juni 2022 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 10.644.119,12 beschlossen. Zum 31. Dezember 2022 ergibt sich bei einem Jahresüberschuss von EUR 2.968.927,77 (Vorjahr: EUR 3.543.245,21) somit ein Bilanzgewinn von EUR 13.613.046,89 (Vorjahr: EUR 12.644.119,12).



## D. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 388.343,80 (Vorjahr: EUR 540.955,20) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Tantieme in Höhe von EUR 201.820, Rückstellungen für Gewährleistungen in Höhe von EUR 65.000 und ausstehende Rechnungen von TEUR 64.000.

## E. Verbindlichkeiten

in TEUR

Zum 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	bis 1 Jahr	von 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre	durch Pfand- rechte gesichert
1.) Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	73.588 (Vj. 55.254)	1.689 (Vj. 1.329)	20.155 (Vj. 6.893)	51.744 (Vj. 47.032)	73.401 (Vj. 55.254)
2.) Erhaltene Anzahlungen	742 (Vj. 658)	742 (Vj. 658)	0	0	0
3.) Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	120 (Vj. 709)	120 (Vj. 709)	0	0	0
4.) Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unter- nehmen	756 (Vj. 69)	756 (Vj. 69)	0	0	0
5.) Verbindlichkeiten aus über- lassenen Kautionen	780 (Vj. 749)	780 (Vj. 749)	0	0	0
6.) Sonstige Verbindlichkeiten	251 (Vj. 713)	251 (Vj. 713)	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>76.237</b> (Vj. 58.152)	<b>4.338</b> (Vj. 4.227)	<b>20.155</b> (Vj. 6.893)	<b>51.744</b> (Vj. 47.032)	<b>73.401</b> (Vj. 55.254)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 73.588.568,80 (Vorjahr: EUR 55.253.611,44) betreffen Darlehen, die zur teilweisen Refinanzierung des Immobilienportfolios aufgenommen wurden.

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.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten i.H.v. EUR 73.588.569 sind EUR 28.943.141 variabel verzinsliche Darlehen mit einer Laufzeit zwischen 2 und 9 Jahren enthalten (2024 - 2031).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Darlehens- und Zinsverbindlichkeiten in Höhe von EUR 756.141,79 (Vorjahr: EUR 69.356,78); davon gegenüber der Francono FundAdvisory GmbH in Höhe von EUR 693.683,22, der OperaOne GmbH in Höhe von EUR 52.441,91 und der FranconoResidence GmbH in Höhe von EUR 10.016,66. 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 1.394.198,80 (Vorjahr: EUR 648.570,87) im Jahresabschluss berücksichtigt. Die Veränderung der latenten Steuern im Geschäftsjahr betrug EUR 745.627,93.

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

### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse in Höhe von EUR 15.951.439,01 (Vorjahr: EUR 22.110.901,58) setzen sich aus Erlösen aus dem Verkauf von Immobilien EUR 11.848.400,00 (Vorjahr: EUR 18.286.140,00) und Erlöse aus der Vermietung in Höhe von EUR 4.103.039,01 (Vorjahr: EUR 3.824.761,58) zusammen.

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus Versicherungsansprüchen in Höhe von EUR 26.355,05 (Vorjahr: EUR 45.231,20).

### **Sonstige betrieblichen Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Wertberichtigungen gegen Darlehensforderungen gegenüber beteiligten Unternehmen in Höhe von EUR 225.000,00 (Vorjahr: EUR 341.279,18) und Finanzierungskosten für die Darlehensaufnahme in Höhe von EUR 146.806,46 (Vorjahr: EUR 57.568,85) zusammen.

## **SONSTIGE ANGABEN**

### **I. Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt elf (Vorjahr: elf) 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 02. Juni 2022 wurde der Vorstandsvertrag von Herrn Christian Wolf bis zum 31. Dezember 2023 verlängert.

### **III. Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat bestand im Jahresverlauf aus:

Herr Bruno Otto Kling	Geschäftsführer der Kling GmbH, Karben (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Herr Joachim Fürst	Geschäftsführer der JF Steuerberatungsgesellschaft mbH, Nürnberg (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 30.000,00 (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 2022 in Höhe von EUR 13.613.046,89 wie folgt zu verwenden.

Vortrag auf neue Rechnung	13.613.046,89 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>13.613.046,89 €</b>

## VII. Unterschrift des Vorstands

Frankfurt am Main, den 23. März 2023

---

Christian Wolf

Franconofurt AG  
Hochstr. 27  
60313 Frankfurt am Main  
Telefon 069/920 374 100  
wolf@franconofurt.de  
www.franconofurt.de



## Anlagenspiegel

### Historische Anschaffungskosten

	<u>Vortrag</u>				<u>Stand</u>
	01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2022 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.109.685,02	0,00	0,00	0,00	1.109.685,02
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.104.778,64	20.144.704,16	599.544,58	1.422.117,98	91.426.909,40
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	287.898,61	7.756,90	0,00	1.948,61	293.706,90
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.599.919,41	1.063.554,62	- 599.544,58	755.796,93	1.308.132,52
	<b>73.992.596,66</b>	<b>21.216.015,68</b>	<b>0,00</b>	<b>2.179.863,52</b>	<b>93.028.748,82</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
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
	<b>87.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>87.500,00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>75.189.781,68</b>	<b>21.216.015,68</b>	<b>0,00</b>	<b>2.179.863,52</b>	<b>94.225.933,84</b>



## Franconofurt AG

Abschreibungen			Buchwert		
<u>Vortrag</u>			<u>Stand</u>		
01.01.2022 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
1.109.672,02	0,00	0,00	1.109.672,02	13,00	13,00
<hr/>					
4.956.575,95	1.221.100,66	175.435,89	6.002.240,72	85.424.668,68	67.148.202,69
178.259,84	42.399,67	584,58	220.074,93	73.631,97	109.638,77
0,00	0,00	0,00	0,00	1.308.132,52	1.599.919,41
5.134.835,79	1.263.500,33	176.020,47	6.222.315,65	86.806.433,17	68.857.760,87
<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/>					
6.257.006,81	1.263.500,33	176.020,47	7.344.486,67	86.881.447,17	68.932.774,87
<hr/>					



# **Franconofurt AG, Frankfurt am Main**

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022**

### **1. Grundlagen der Gesellschaft**

#### **1.1. Geschäftsmodell**

Die Unternehmenstätigkeit der Franconofurt AG ist hauptsächlich wohnungswirtschaftlich orientiert. Die Gesellschaft ist spezialisiert auf den Ankauf – und Verkauf 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 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**

Aus: [Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen](#) | [Handelsdaten.de](#) | [Statistik-Portal zum Handel](#)

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine wie den extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 wachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamts um 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

In jeweiligen Preisen lag das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2022 mit EUR 3.858 Milliarden um 7,1 Prozent höher als im Vorjahr. Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner stieg gegenüber dem Vorjahr um 6,3 Prozent und betrug im Jahr 2022 durchschnittlich EUR 46.020.

Die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen verlief sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Unter anderen profitierte das Gastgewerbe von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen und trug zum kräftigen Plus im Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe bei (+4,0 Prozent). Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war.

Im Baugewerbe führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 Prozent). Die steigenden Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsten auch die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe, die im Vorjahresvergleich kaum zunahm (+0,2 Prozent). Das Verarbeitende Gewerbe litt weiterhin unter gestörten internationalen Lieferketten. Hinzu kam der massive Anstieg der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine.

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen. Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte wieder mehr aus als noch vor einem Jahr.

Die Konsumausgaben des Staates stiegen im Jahr 2022 moderat (+1,1 Prozent). Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu verpflegen und unterzubringen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden.

Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 Prozent ab. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. In Ausrüstungen – das sind vor allem

Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde 2022 dagegen preisbereinigt 2,5 Prozent mehr investiert als im Vorjahr.

Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,2 Prozent mehr Waren und Dienstleistungen als im Vorjahr. Die Importe legten gleichzeitig sehr viel stärker um preisbereinigt 6,7 Prozent zu. Der Außenbeitrag dämpfte dadurch insgesamt das BIP-Wachstum.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2022 von 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 Prozent mehr als im Vorjahr.

## **2.2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen**

**[Aus: Preise für Wohnimmobilien nach langem Anstieg 2022 erstmalig gesunken | Deutsche Bundesbank](#)**

### **Allgemeine Entwicklung**

Die gestiegenen Finanzierungskosten und hohe Inflation schlugen sich laut Bundesbank-Monatsbericht auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt nieder. „Dadurch engte sich der Finanzierungsspielraum für viele Kaufinteressenten stark ein und die Wohnungsnachfrage ließ nach“, schreiben die Fachleute der Bundesbank in ihrem aktuellen Bericht. Ging es bis zur Hälfte des Jahres 2022 bei den Preisen für Wohnimmobilien weiter nach oben, sind sie in der zweiten Jahreshälfte erstmalig seit langem recht deutlich gesunken. Preisdruck kam hingegen von den enorm gestiegenen Baupreisen und der gebremsten Ausweitung des Wohnraumangebots. Insgesamt waren Wohnimmobilien gemäß Bericht in Deutschland im Jahresmittel weiterhin überbewertet.

### **Jahrelanger Preisanstieg am Wohnimmobilienmarkt ist vorbei**

Laut Angaben des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) stiegen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im vergangenen Jahr um 9 Prozent. Die Teuerung konzentrierte sich dabei auf die erste Jahreshälfte 2022, wohingegen es im zweiten Halbjahr zu Preisnachlässen kam. Ein ähnliches Bild ergibt der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes. Er ist im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2022 mit 8,6 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zwar deutlich angestiegen. Ab dann änderten sich die Preise aber gegenüber dem Vorjahresquartal praktisch nicht mehr. Gemäß dem EPX-Häuserpreisindex der Hypoport AG stiegen die Wohnimmobilienpreise in Deutschland im Mittel des Jahres 2022 um 7,7 Prozent. Sie fielen im vierten Quartal jedoch unter ihren Wert vom Jahresende 2021. „Alle drei Indikatoren weisen damit darauf hin, dass der jahrelange Aufschwung am Wohnimmobilienmarkt vorüber ist“, schreiben die Bundesbank-Fachleute.

### **Preise für Wohnimmobilien in deutschen Städten stiegen 2022 langsamer, blieben aber hoch**

Die Preise für Wohnimmobilien in den deutschen Städten erhöhten sich laut Berechnungen auf Basis der jährlichen Angaben der bulwiengesa AG für 127 deutsche Städte im Jahresdurchschnitt 2022 um 6 Prozent und damit etwas weniger stark als zuvor. In den sieben Großstädten war der Preisanstieg ebenfalls niedriger als im Vorjahr und lag bei 6,2 Prozent. Zu den sieben Großstädten zählen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Auch den vierteljährlichen Angaben des vdp zufolge verteuerten sich Wohnimmobilien 2022 in den sieben Großstädten mit 7,9 Prozent etwas weniger stark als im Vorjahr. Im letzten Vierteljahr gingen die Preise dort zudem überdurchschnittlich stark zurück.

## **Neu angemietete Wohnungen 2022 so stark verteuert wie seit langem nicht**

Anders als bei den Preisen nahmen die Anstiege bei den Neuvertragsmieten in Deutschland im Jahresverlauf zu, heißt es im Monatsbericht. Ihre Vorjahresraten legten laut Angaben des vdp von 3,7 Prozent im ersten Vierteljahr auf 6,5 Prozent im letzten Vierteljahr zu. Mit der Jahresrate von 4,9 Prozent erhöhten sich die Neuvertragsmieten am stärksten seit Beginn des Aufschwungs am Immobilienmarkt zu Beginn des vergangenen Jahrzehnts. In den Städten – und darunter den Großstädten – verteuerten sich Mieten bei Neuabschluss sowohl laut Berechnungen auf Basis von Angaben der bulwiengesa AG als auch des vdp zufolge stärker als in den beiden Vorjahren.

## **Hohe Baukosten, weniger Wohnungen, und viele Immobilien überbewertet**

Bei Mietern und Kaufinteressierten verschlechterte sich im vergangenen Jahr der finanzielle Spielraum. Die verfügbaren Einkommen legten zwar mit einer Steigerung von gut 7 Prozent stark zu. Dieser Beitrag zur Kaufkraft wurde jedoch nach Einschätzung der Fachleute durch die hohe Inflation mehr als aufgezehrt. Außerdem erhöhte sich der Zinssatz für Hypothekendarlehen stark auf jahresdurchschnittlich 2,6 Prozent. „Dies verteuerte den kreditfinanzierten Erwerb von Wohneigentum maßgeblich und dürfte die Nachfrage nach Wohnimmobilien massiv gedämpft haben“, schreiben die Expertinnen und Experten

Auch die Ausweitung des Wohnraumangebots verlor 2022 laut Bericht deutlich an Schwung. Die Verknappung bei Roh- und Baustoffen, die zur bestehenden Arbeitskräfteknappheit hinzukam, verteuerte die Materialien für Bauleistungen massiv. „Die stark gestiegenen Baupreise machten Neubauten im Vergleich zu Bestandsimmobilien finanziell unattraktiver“, heißt es im Bericht. Die rasch und massiv gestiegenen Preise für Baumaterial beeinträchtigten außerdem die Kalkulation von Bauprojekten. Daher nahm die Zahl der Stornierungen bei Bauvorhaben 2022 enorm zu. Insgesamt dürften nach Einschätzung der Fachleute weniger Wohnungen fertiggestellt worden sein als die knapp 295.000 Einheiten im Jahr zuvor. Auch die Zahl der genehmigten Wohnungen nahm im Jahresverlauf ab und lag mit schätzungsweise 355.000 Einheiten unter dem Niveau des Vorjahres.

Wohnimmobilien blieben laut Bundesbank im Jahresmittel 2022 überbewertet. Das heißt: Waren die Preise für Wohnimmobilien in der zweiten Jahreshälfte 2022 zwar leicht rückläufig, glich dies den sehr kräftigen Anstieg zu Jahresbeginn 2022 nur ansatzweise aus. Nach Schätzungen der Fachleute lagen die Immobilienpreise in den Städten zwischen 25 Prozent und 40 Prozent über dem Preis, der durch soziodemografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angezeigt ist. Das Kaufpreis-Jahresmiete-Verhältnis bei Wohnungen in Städten lag im Jahresdurchschnitt nach wie vor gut 30 Prozent und in den sieben Großstädten rund 40 Prozent über seinem längerfristigen Mittelwert.

Der Frankfurter Immobilienmarkt hat sich im vergangenen Jahr uneinheitlich gezeigt. Während es im ersten Halbjahr in vielen Teilmärkten noch einen Preisanstieg gegeben hatte, waren die Preise im zweiten Halbjahr dann rückläufig, wie das Planungsdezernat mitteilte. Gründe dafür seien vor allem die Verunsicherung durch den Ukraine-Krieg, die Baukostensteigerung sowie der starke Anstieg der Kreditzinsen. Hinzu komme die hohe Inflation, die preiserhöhende als auch -senkende Elemente enthalte.

## Entwicklung in Frankfurt am Main

Aus: [Kommunen - Frankfurt am Main - Immobilienmarkt: Preisrückgang im zweiten Halbjahr 2022 - Panorama - SZ.de \(sueddeutsche.de\)](#)

"Über die Preisberuhigung des Immobilienmarktes bin ich zwar erfreut, allerdings beobachte ich die Ursachen und die Auswirkungen mit Sorge", sagte Planungsdezernent Mike Josef (SPD). Viele Investoren beendeten zwar Projekte, stark gestiegene Kosten und Kreditzinsen machten aber Anpassungen der städtischen Förderbedingungen nötig.

Vor allem Preissteigerungen der Vorjahre und gestiegenen Kreditzinsen hätten dazu geführt, dass die bezahlbaren Wohnungen von Jahr zu Jahr in der Größe schrumpften: 2010 lag die mittlere Wohnungsgröße einer neuen Eigentumswohnung den Angaben zufolge noch bei 97 Quadratmetern, 2021 bei 74 Quadratmeter und 2022 nur noch bei 65 Quadratmeter.

Dezernent Josef betonte, die Stadt werde weiter an der Ausweisung von Bauland und an verbesserten Förderbedingungen insbesondere für den Bau bezahlbarer Wohnungen arbeiten. "Mit der Überarbeitung der Richtlinien für den geförderten Wohnungsbau geht eine Verdopplung der Mittel auf EUR 120 Millionen einher", betonte der Dezernent.

Aus: [Immobilienpreise in Frankfurt am Main - Entwicklungen \(engelvoelkers.com\)](#)

### 1. Mieten in Frankfurt am Main

Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in Frankfurt am Main ließ den durchschnittlichen Mietzins in der Mainmetropole seit Jahren kontinuierlich steigen. Zum ersten Mal seit Jahren konnten bei den Mieten jedoch stellenweise auch Preissenkungen verzeichnet werden. Hierbei muss allerdings zwischen bestehenden und neu geschaffenen Wohnimmobilien unterschieden werden.

So zahlten Mieter eines Neubaus im zweiten Quartal 2022 eine durchschnittliche Angebotsmiete von EUR 18,43 pro Quadratmeter Wohnfläche. Dies entspricht einem leichten Rückgang von -2,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Anders verläuft die Entwicklungskurve der Mietpreise in Frankfurt bei den Bestandsimmobilien. In diesem Teilmarkt legte die durchschnittliche Angebotsmiete zwischen 2021 und dem zweiten Quartal 2022 um +1,2 Prozent zu, sodass Mieter in solchen Objekttypen aktuell durchschnittlich EUR 14,76 pro Quadratmeter zahlen.

### 2. Immobilienpreise in Frankfurt: Eigentumswohnungen

Parallel zum Mietzins verzeichnen auch die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main ein seit Jahren anhaltendes Wachstum.

Für einen Neubau zahlten Käufer in diesem Jahr durchschnittlich EUR 9.300 pro Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorjahr vollzog sich ein Wachstum von +6 Prozent für neu gebaute Eigentumswohnungen.

Einen großen Wertzuwachs in diesem Marktsegment konnten auch die bestehenden Eigentumswohnungen verzeichnen. Hier zahlten Käufer im zweiten Quartal 2022 Quadratmeterpreise von durchschnittlich EUR 6.952.

### **2.3. Geschäftsverlauf**

Im Geschäftsjahr 2022 ist der Umsatz in Bezug auf den Verkauf von Immobilien der Francofurt AG gegenüber dem Vorjahr um ca. 35,2 % auf EUR 11,85 Mio. gesunken. Das ausgewiesene Jahresergebnis in Höhe von EUR 3,0 Mio. war niedriger als das im Vorjahr (EUR 3,5 Mio.). Die Prognose des Vorjahres (Umsatzerlöse: zwischen EUR 14,5 -17,5 Mio.; Jahresüberschuss: zwischen EUR 1,5 – 2,5 Mio.) wurde dennoch bei dem Jahresergebnis übertroffen, da der im Jahr 2022 verzeichnete Rückgang des Jahresergebnisses nicht so stark ausfielen, wie im Vorjahr prognostiziert.

Aufgrund des erfolgten Ausbaus der Bestandsimmobilien konnten die Vermietungsumsätze erhöht werden, nämlich um ca. 7,3 % auf EUR 4,1 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Der Bestand an Immobilien, die im Anlage- bzw. im Umlaufvermögen gehalten wurden, ist gegenüber dem Vorjahr stark erhöht, er hat sich um EUR 22,6 Mio. (inklusive geleisteter Anzahlungen) erhöht. Die Finanzierung der Immobilienankäufe erfolgte dabei im Wesentlichen durch Bankdarlehen.

Trotz des gegenüber dem Vorjahr verminderten Jahresüberschusses um EUR 0,6 Mio. auf EUR 3,0 Mio. war 2022 ein ausgesprochen positives Jahr und übertraf die Erwartungen, da der Jahresverlauf aufgrund des Ukrainekrieges, der Zinserhöhungen und der weiterhin bestehenden Coronakrise schwer vorherzusehen war.

Die Vermietungseinkünfte konnten gesteigert werden, während sich der Verkauf von Grundstücken vermindert hat. Der Geschäftsverlauf ist trotz der schwierigen Rahmenbedingungen insgesamt günstig verlaufen und hat sich positiv auf die Vermögens- 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 2021 aufgrund der verminderten Verkäufe niedriger und belaufen sich für das Geschäftsjahr auf insgesamt EUR 16,0 Mio. (Vorjahr: EUR 22,1 Mio.). Die Umsatzerlöse entfallen im Wesentlichen auf den Kerngeschäftsbereich Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von EUR 11,8 Mio. (Vorjahr: EUR 18,3 Mio.) und auf die Vermietung von Wohnungen in Höhe von EUR 4,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3,8 Mio.). Die Verminderung des Verkaufes von Grundstücken und Gebäuden ist aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wie z.B. Zinsanstieg und der Schwierigkeit bei anfallenden Renovierungsaufwendungen geeignete Handwerker und Materialien zu erhalten, zu erklären.

Aufgrund der Verminderung des Umsatzes sanken die Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken unterproportional entsprechend auf EUR 6,2 Mio. (Vorjahr: EUR 12,0 Mio.), jedoch erwirtschaftete die Gesellschaft aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden einen nur geringfügig geringeren Bruttogewinn in Höhe von EUR 5,7 Mio. (Vorjahr: EUR 6,3 Mio.).

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.) sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Anstieg resultiert aufgrund des erhöhten Bestandes von Immobilien im Anlagevermögen.



Die Personalaufwendungen in Höhe von EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.) sind gegenüber dem Vorjahr gesunken. Im Durchschnitt waren 11 (Vorjahr: 11) Mitarbeiter bei der Gesellschaft beschäftigt.

Die Immobilien des Anlagevermögens werden mit 2 % bzw. 2,5 % abgeschrieben. Die Abschreibungen betragen EUR 1,22 Mio. (Vorjahr: EUR 1,04 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 1,26 Mio. (Vorjahr: EUR 1,08 Mio.) resultiert deshalb aus dem Anstieg der Immobilien des Anlagevermögens.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind fast unverändert gegenüber dem Vorjahr und lagen im Geschäftsjahr 2022 bei EUR 0,87 Mio. (Vorjahr: EUR 0,86 Mio.).

Das negative Zinsergebnis hat sich mit EUR 1,06 Mio. gegenüber dem Vorjahresniveau (negatives Zinsergebnis Vorjahr: EUR 0,73 Mio.) erhöht. Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge sind in etwa unverändert (EUR 0,00 Mio.; Vorjahr: EUR 0,01 Mio.) während die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen etwas erhöht sind (EUR 1,06 Mio.; Vorjahr EUR 0,74 Mio.).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich auf EUR 1,55 Mio. (Vorjahr: EUR 1,85 Mio.).

Die Franconofurt AG weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,5 Mio.) aus.

## **2.5. Finanzlage**

### **2.5.1. Liquidität**

Die Gesellschaft verfügte zum 31. Dezember 2022 über einen Bankbestand in Höhe von EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 4,9 Mio.). Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Abschnitt B (II) des Anhangs verwiesen.

Die Franconofurt AG hat im Jahr 2022 an ihre Aktionäre eine Dividende in Höhe von EUR 2,0 Mio. ausgeschüttet.

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Gesellschaft einen negativen Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR -0,8 Mio. (Vorjahr: positiver Cashflow EUR 16,8 Mio.) aufgrund des Bestandsaufbaus an Vorratsimmobilien erwirtschaftet.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit im Wesentlichen für den Zugang von Immobilien in das Anlagevermögen betrug EUR -19,8 Mio. (Vorjahr: EUR -12,5 Mio.). Aus der Finanzierungstätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 16,3 Mio. (Vorjahr: Mittelabfluss EUR - 1,7 Mio.). Den Ausschüttungen von EUR 2,0 Mio. stehen im Wesentlichen die Aufnahme neuer Darlehensbeträge gegenüber, die die Tilgungen überstiegen. Zum 31.12.2022 belaufen sich die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft auf EUR 73,6 Mio. (Vorjahr: EUR 55,3 Mio.).

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben.

### **2.5.2. Investitionen**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr EUR 8,8 Mio. in Immobilien des Umlaufvermögens investiert. Darüber hinaus sind erhebliche Investitionen in Höhe von EUR 20,1 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 41,8 Mio. auf EUR 42,8 Mio. erhöht.

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

Die Aktien werden an der Börse Hamburg im Freiverkehr gehandelt. Es bedarf keine Beauftragung durch die Gesellschaft. Die Börse Hamburg kann den Handel jederzeit einstellen. Der Streubesitz der Anteile beträgt ca. 8 %.

Aktien mit Sonderrechten, Genussscheine oder ähnliche Sonderrechte bestehen nicht. Hinsichtlich der Bedingungen für die Bestellung/Abberufung von Vorstandsmitgliedern sowie Satzungsänderungen sieht die Satzung keine vom Aktiengesetz abweichenden Regelungen vor.

Die Satzung ist auf der Internetseite der Gesellschaft [www.franconofurt.de](http://www.franconofurt.de) veröffentlicht.

Die Franconofurt AG weist einen Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2022 in Höhe von EUR 13,6 Mio. aus (Vorjahr: EUR 12,6 Mio.). Der Jahresüberschuss beträgt EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,5 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt 35,4 % (Vorjahr: 41,2 %) 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 73,6 Mio. (Vorjahr: EUR 55,3 Mio.). Davon sind EUR 28,9 Mio variabel verzinslich. Die Darlehen haben eine Laufzeit zwischen zwei und neun Jahren. Die Darlehenszinsen sind derzeit zum 31. Dezember 2022 auf einem durchschnittlichen Niveau von 2,05 % des Bestands.

## **2.6. Vermögenslage**

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich von EUR 101,6 Mio. im Vorjahr um EUR 19,2 Mio. auf EUR 120,8 Mio. erhöht.

Das Anlagevermögen macht mit EUR 86,9 Mio. (Vorjahr: EUR 68,9 Mio.) 71,9 % (Vorjahr: 67,8 %) der Bilanzsumme aus.

Das Sachanlagevermögen in Höhe von EUR 86,9 Mio. (Vorjahr: EUR 68,9 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 selbstgenutzte Bürogebäude ausgewiesen.

Das Umlaufvermögen in Höhe von EUR 33,9 Mio. (Vorjahr: EUR 32,6 Mio.) entspricht einem Anteil von 28,1 % (Vorjahr: 32,1 %) an der Bilanzsumme.

Der Bestand an Vorratsimmobilien hat sich nach Berücksichtigung von im Geschäftsjahr erfolgten Abgängen in Höhe von EUR 4,9 Mio. (Buchwert) aufgrund von Verkäufen sowie Zugängen an Vorratsgrundstücken in Höhe von EUR 9,6 Mio. (Buchwert) aufgrund von Ankäufen insgesamt von EUR 27,2 Mio. auf EUR 31,9 Mio. (inklusive Anzahlungen) erhöht.

In den Zugängen an Vorratsgrundstücken in Höhe von EUR 9,6 Mio. (Buchwert) sind EUR 0,8 Mio. Zugänge aus dem Anlagevermögen enthalten. Im Geschäftsjahr wurden mit dem Verkauf von Grundstücken korrespondierende Umsatzerlöse in Höhe von EUR 11,8 Mio. erzielt.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind zum Vorjahr um EUR 0,02 Mio. vermindert und betragen EUR 0,00.

Die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich im Wesentlichen bedingt durch die Zunahme an Steuerforderungen um EUR 0,8 Mio. auf EUR 0,8 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 2023 nicht weiter anhalten, da bei dem gestiegenen Zinsniveau, dem Ukrainekrieg, der Bewertung der Immobilien und der hohen Inflation nicht mehr so positive Rahmenbedingungen herrschen.

Die Gesellschaft erwartet daher für das Geschäftsjahr 2023 insgesamt eine schwächere Unternehmensentwicklung. Aufgrund des erheblich gestiegenen Immobilienbestandes im Anlagevermögen, dessen Vermietungsstand und dem weiterhin noch sehr hohen Bestand im Umlaufvermögen sieht die Unternehmensleitung trotzdem zuversichtlich in das kommende Geschäftsjahr. Für 2023 ist aber mit einem geringeren Jahresüberschuss im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022 zu rechnen, da für 2023 die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken auf einem niedrigeren Niveau als im Geschäftsjahr 2022 erwartet werden. Der Vorstand erwartet deshalb für das Geschäftsjahr 2023 einen Umsatz zwischen EUR 12,5 Mio. und EUR 14,5 Mio. und einen Jahresüberschuss zwischen EUR 1,0 Mio. und EUR 2,0 Mio.

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

#### **3.2. Chancenbericht**

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war auch im Jahr 2022 unvermindert hoch. Die Nachfrage, insbesondere in guten Lagen von Frankfurt am Main, wie zum Beispiel im Westend, Nordend, Sachsenhausen-Nord, Bornheim etc., ist weiterhin gegeben.

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 bzw. kurzfristig Immobilienfinanzierung zu kontrahieren.

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):

- Die Franconofurt AG ist bei der Finanzierung und dem Verkauf ihrer Immobilien einem Zinsänderungsrisiko sowie dem Risiko der Verfügbarkeit von Fremdkapital ausgesetzt. Weitere Erhöhung der Kapitalmarktzinsen infolge von Maßnahmen der Zentralbanken würden bei den variablen verzinslichen Darlehen (derzeit ca. 39% der Darlehen) zu höheren Zinsbelastungen führen. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital oder dessen Pro-longation 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.
- 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. 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 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 erfolgte 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 23. März 2023

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften, Grundsätzen und Standards ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 sowie unter ergänzender Beachtung der ISA durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 bedeutsame 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 23. März 2023

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Pürsün  
Wirtschaftsprüfer

Neuser  
Wirtschaftsprüfer