



# **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und Lagebericht**

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Franconofurt AG  
Frankfurt am Main

**KPMG AG**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	31.12.2023	31.12.2022
	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	94.306.353,54	85.424.668,68
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	85.325,76	73.631,97
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	1.308.132,52
	<u>94.391.679,30</u>	<u>86.806.433,17</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	75.000,00
2. Beteiligungen	0,00	1,00
	<u>75.000,00</u>	<u>75.001,00</u>
	<u>94.466.692,30</u>	<u>86.881.447,17</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	409.389,82	416.423,99
2. Andere Vorräte	11.362.640,94	31.865.516,22
	<u>11.772.030,76</u>	<u>32.281.940,21</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	121.855,26	97.240,49
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	0,00	45.844,43
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	475.790,86	0,00
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	1,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.775.588,70	835.865,28
--davon aus Steuern: EUR 1.564.520,91 (Vj. EUR 630.865,28)--		
	<u>2.373.234,82</u>	<u>978.951,20</u>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	<u>2.189.392,73</u>	<u>637.500,52</u>
	<u>16.334.658,31</u>	<u>33.898.391,93</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	224,00	224,00
	<u>110.801.574,61</u>	<u>120.780.063,10</u>

**Franconofurt AG**

<b>PASSIVA</b>	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<u>50.000,00</u>	<u>50.000,00</u>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<u>29.002.057,60</u>	<u>29.002.057,60</u>
<b>III. Gewinnrücklage</b>		
Gesetzliche Rücklage	<u>94.635,89</u>	<u>94.635,89</u>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	<u>14.988.043,29</u>	<u>13.613.046,89</u>
	<u>44.134.736,78</u>	<u>42.759.740,38</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>144.174,80</u>	<u>388.343,80</u>
	<u>144.174,80</u>	<u>388.343,80</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.178.924,48	73.588.568,80
2. Erhaltene Anzahlungen	990.361,91	742.102,44
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49.073,08	120.387,55
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.070.343,40	756.141,79
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.000.000,00	0,00
6. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	809.707,73	780.076,53
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>37.962,89</u>	<u>250.503,01</u>
--davon aus Steuern: EUR 34.841,43 (Vj. EUR 237.924,63)--		
	<u>65.136.373,49</u>	<u>76.237.780,12</u>
<b>D. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	<u>1.386.289,54</u>	<u>1.394.198,80</u>
	<u>110.801.574,61</u>	<u>120.780.063,10</u>



## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar - 31. Dezember 2023

Franconofurt AG

	01.01. - 31.12.2023		01.01. - 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.502.696,41		4.103.039,01
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	13.324.000,00		11.848.400,00
		17.826.696,41	15.951.439,01
2. Verminderung (i. Vj. Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		-7.034,17	86.476,68
3. Sonstige betriebliche Erträge		148.638,65	74.243,73
4. Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert		-11.567.020,29	-6.174.483,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.697.126,23		-1.377.343,89
		-1.697.126,23	-1.377.343,89
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-713.277,33		-765.610,41
b) Soziale Abgaben	-83.309,20		-76.510,06
-- davon für Altersversorgung EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)			
		-796.586,53	-842.120,47
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.413.135,90	-1.263.500,33
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-562.850,86	-867.760,17
9. Erträge aus Beteiligungen			
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.465.000,00 (Vj. EUR 0,00)		1.465.000,00	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		464,39	2,17
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj. EUR 2,17)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.899.001,70	-1.064.517,42
davon an verbundene Unternehmen EUR 4.785,92 (Vj. EUR 1.777,97)			
12. Ergebnis vor Steuern		1.498.043,77	4.522.435,42
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-122.322,37	-1.552.782,65
davon aus latenten Steuern EUR -7.909,26 (Vj. EUR 745.627,93)			
14. Ergebnis nach Steuern		1.375.721,40	2.969.652,77
15. Sonstige Steuern		-725,00	-725,00
16. Jahresüberschuss		1.374.996,40	2.968.927,77
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		13.613.046,89	12.644.119,12
18. Dividendenausschüttung		0,00	-2.000.000,00
19. Bilanzgewinn		14.988.043,29	13.613.046,89



**ANHANG**  
**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023**

**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 §§ 265 Abs. 5; 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. Es wurden im Geschäftsjahr drei Objekte im Wert von 10,1 Mio. EUR aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen umgliedert, da diese dem Unternehmen längerfristig dienen werden.

#### **(II) Finanzanlagen**

Die Franconofurt AG besitzt an den nachstehend aufgeführten Gesellschaften folgende Anteile:

Die Anteile an der Francono Invest GmbH wurden im Geschäftsjahr für 1,00 EUR veräußert.

<b>Gesellschaft</b>	<b>Anteil am Kapital</b>	<b>Eigenkapital (in EUR)</b>	<b>Ergebnis GJ (in EUR)</b>
OperaOne GmbH, Frankfurt am Main	100 %	39.990 <sup>1</sup>	- 12.044 <sup>2</sup>
Francono FundAdvisory GmbH, Frankfurt am Main	100 %	32.461	-381
FranconoResidence GmbH, Frankfurt am Main	100 %	19.090	-255

<sup>1</sup> Wert gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2022 (Jahresabschluss zum 31.12.2023 bisher nicht final aufgestellt)

<sup>2</sup> Wert gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2022 (Jahresabschluss zum 31.12.2023 bisher nicht final aufgestellt)

## **B. Umlaufvermögen**

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

Die Forderungen gegen das Finanzamt und der Gemeinde in Höhe von EUR 1.564.520,91 (Vorjahr: EUR 630.865,28) beinhalten Steuerforderungen aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das Jahr 2023.

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Forderungen gegen die Francono FundAdvisory GmbH in Höhe von EUR 475.790,86 (Vorjahr: EUR 0,00), die aus der Gewinnausschüttung resultieren.

Aus den Vorräten wurden drei Objekte im Wert von 10,1 Mio. EUR in das Anlagevermögen umgegliedert.

### **(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 598.764,45 (Vorjahr: EUR 549.427,55), 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 10. Mai 2023 wurde wieder mit physischer Präsenz der Aktionäre und ihrer Bevollmächtigten abgehalten. Es wurde beschlossen, den Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2022 in Höhe von EUR 13.613.046,89 in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen. Zum 31. Dezember 2023 ergibt sich bei einem Jahresüberschuss von EUR 1.374.996,40 (Vorjahr: EUR 2.968.927,77) somit ein Bilanzgewinn von EUR 14.988.043,29 (Vorjahr: EUR 13.613.046,89).



## D. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 144.174,80 (Vorjahr: EUR 388.343,80) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Gewährleistungen in Höhe von EUR 50.000,00 (Vorjahr: EUR 65.000,00) und ausstehende Rechnungen von EUR 40.000,00 (Vorjahr EUR 64.000,00).

## E. Verbindlichkeiten

in TEUR

Zum 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	bis 1 Jahr	von 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre	durch Pfandrechte gesichert
1.) Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	59.178 (Vj. 73.588)	1.522 (Vj. 1.689)	18.522 (Vj. 20.155)	39.134 (Vj. 51.744)	59.178 (Vj. 73.401)
2.) Erhaltene Anzahlungen	990 (Vj. 742)	990 (Vj. 742)	0	0	0
3.) Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	49 (Vj. 120)	49 (Vj. 120)	0	0	0
4.) Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unter- nehmen	1.070 (Vj. 756)	1.070 (Vj. 756)	0	0	0
5.) Verbindlichkeiten gegen- über Gesellschaftern	3.000 (Vj. 0)	3.000 (Vj. 0)	0	0	0
6.) Verbindlichkeiten aus über- lassenen Kautionen	810 (Vj. 780)	810 (Vj. 780)	0	0	0
7.) Sonstige Verbindlichkeiten	38 (Vj. 251)	38 (Vj. 251)	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>65.135</b> (Vj. 76.237)	<b>7.479</b> (Vj. 4.338)	<b>18.522</b> (Vj. 20.155)	<b>39.134</b> (Vj. 51.744)	<b>58.777</b> (Vj. 73.401)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 59.178.924,48 (Vorjahr: EUR 73.588.568,80) betreffen Darlehen, die zur teilweisen Refinanzierung des Immobilienportfolios aufgenommen wurden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte (Grundschuldeintragung im Grundbuch) zu nahezu 100 % gesichert. Darüber hinaus sind als sonstige Sicherheiten auch Ansprüche aus Miet- und Pachtzinsforderungen abgetreten.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind i. H. v. EUR 43.518.404,00 (Vorjahr: EUR 44.458.178) festverzinsliche und i.H.v. EUR 15.258.104 (Vorjahr: EUR

28.943.141) variabel verzinsliche Darlehen mit einer Laufzeit zwischen 2 und 9 Jahren enthalten (2024 - 2031) enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Darlehens- und Zinsverbindlichkeiten in Höhe von EUR 70.343,40 (Vorjahr: EUR 756.141,79); davon gegenüber der OperaOne GmbH in Höhe von EUR 50.168,49 und der FranconoResidence GmbH in Höhe von EUR 20.174,91 und der GH GmbH in Höhe von EUR 1.000.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00). Sie haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beinhalten das Darlehen der Gesellschafterin C.N.W. Vermögensverwaltung GmbH in Höhe von EUR 3.000.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00). Es wird mit einem Zinssatz in Höhe von 2,5% verzinst und es wurde ohne Sicherheiten vergeben.

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 1.386.289,54 (Vorjahr: EUR 1.394.198,80) im Jahresabschluss berücksichtigt. Die Veränderung der latenten Steuern im Geschäftsjahr betrug EUR -7.909,26.

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

### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse in Höhe von EUR 17.826.696,41 (Vorjahr: EUR 15.951.439,01) setzen sich aus Erlösen aus dem Verkauf von Immobilien EUR 13.324.000,00 (Vorjahr: EUR 11.848.400,00) und Erlöse aus der Vermietung in Höhe von EUR 4.502.696,41 (Vorjahr: EUR 4.103.039,01) zusammen.

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus Versicherungsansprüchen in Höhe von EUR 55.943,30 (Vorjahr: EUR 26.355,05).

### **Sonstige betrieblichen Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Wertberichtigungen auf Darlehensforderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von EUR 85.002,00 (Vorjahr: EUR 225.000,00) und Finanzierungskosten für die Darlehensaufnahme in Höhe von EUR 19.632,33 (Vorjahr: EUR 146.806,46).

### **Erträge aus Beteiligungen**

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten Erträge aus der Gewinnausschüttung von der Francono FundAdvisory GmbH in Höhe von EUR 1.465.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

## **SONSTIGE ANGABEN**

### **I. Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt zwölf (Vorjahr: elf) Mitarbeiter, davon 6 männlich und 6 weiblich.

### **II. Vorstand**

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus:

Herrn Christian Wolf                      hauptberuflich

und

Frau Pegah Pourmaafi                      hauptberuflich, seit 01. Juni 2023

Die Gesellschaft nimmt die Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB in Anspruch.

In der Aufsichtsratssitzung vom 30. März 2023 wurde der Vorstandsvertrag von Herrn Christian Wolf bis zum 31. Dezember 2024 verlängert.

Der Vorstandsvertrag von Frau Pourmaafi datiert vom 10. Mai 2023 und hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025. Frau Pourmaafi wurde am 01. Juni 2023 zum Vorstand bestellt.

### **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 Steuerberatungs 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 30.000,00).

### **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 2023 in Höhe von EUR 14.988.043,29 wie folgt zu verwenden.

Vortrag auf neue Rechnung	EUR 14.988.043,29
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>EUR 14.988.043,29</b>

## VII. Unterschrift des Vorstands

Frankfurt am Main, den 22. März 2024

\_\_\_\_\_  
Christian Wolf

\_\_\_\_\_  
Pegah Pourmaafi

Franconofurt AG

Hochstr. 27

60313 Frankfurt am Main

Telefon 069/920 374 100

[wolf@franconofurt.de](mailto:wolf@franconofurt.de)

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



## Anlagenspiegel

### Historische Anschaffungskosten

	<u>Vortrag</u>				<u>Stand</u>
	01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2023 EUR
<b>I. 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>II. Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.426.909,40	10.471.108,38	1.005.719,12	1.305.073,99	101.598.662,91
					0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	293.706,90	47.360,66	0,00	0,00	341.067,56
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.308.132,52	1.855,50	- 1.005.719,12	304.268,90	0,00
	<b>93.028.748,82</b>	<b>10.520.324,54</b>	<b>0,00</b>	<b>1.609.342,89</b>	<b>101.939.730,47</b>
<b>III. 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	12.500,00	0,00
	<b>87.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.500,00</b>	<b>75.000,00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>94.225.933,84</b>	<b>10.520.324,54</b>	<b>0,00</b>	<b>1.621.842,89</b>	<b>103.124.415,49</b>



## Franconofurt AG

Abschreibungen			Buchwert		
<u>Vortrag</u>			<u>Stand</u>		
01.01.2023 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b>1.109.672,02</b>	0,00	0,00	<b>1.109.672,02</b>	<b>13,00</b>	<b>13,00</b>
<b>6.002.240,72</b>	1.377.469,03	87.400,38	<b>7.292.309,37</b>	<b>94.306.353,54</b>	<b>85.424.668,68</b>
<b>220.074,93</b>	35.666,87	0,00	<b>255.741,80</b>	<b>85.325,76</b>	<b>73.631,97</b>
<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.308.132,52</b>
<b>6.222.315,65</b>	<b>1.413.135,90</b>	<b>87.400,38</b>	<b>7.548.051,17</b>	<b>94.391.679,30</b>	<b>86.806.433,17</b>
0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>75.000,00</b>	<b>75.000,00</b>
12.499,00	0,00	12.499,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1,00</b>
<b>12.499,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.499,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75.000,00</b>	<b>75.001,00</b>
<b>7.344.486,67</b>	<b>1.413.135,90</b>	<b>99.899,38</b>	<b>8.657.723,19</b>	<b>94.466.692,30</b>	<b>86.881.447,17</b>



# **Franconofurt AG, Frankfurt am Main**

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023**

### **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**

#### **ANHALTENDE WIRTSCHAFTLICHE SCHWÄCHE IM WINTERHALBJAHR 2023/24**

Aus: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Dossier/konjunktur-und-wachstum.html#:~:text=Ebenfalls%20positiv%20ist%20die%20Entwicklung,lagen%20dabei%20deutlich%20im%20Plus>

Die gesamtwirtschaftliche Ausgangslage stellt sich zum Jahreswechsel 2023/24 im Zuge der Nachwirkungen der vorangegangenen Krisen, insbesondere den erheblichen Kaufkraftverlusten als Folge des massiven Energie- und Nahrungsmittelpreisanstiegs, der schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung, der geopolitischen Krisen sowie den geldpolitischen Straffungen weiterhin sehr schwach dar: Das Bruttoinlandsprodukt ist zum Jahresende nach ersten, vorläufigen Informationen des Statistischen Bundesamtes preis-, saison- und kalenderbereinigt um rund 0,25 % gegenüber dem Vorquartal gesunken. Für das Gesamtjahr ergibt sich damit ein Rückgang des BIP um 0,3 %. Dieses Ergebnis war weitgehend erwartet worden. Insbesondere der private Konsum ist im vergangenen Jahr aufgrund der nachwirkenden Kaufkraftverluste und der Kaufzurückhaltung, auch im Zuge der erhöhten Unsicherheit infolge der geopolitischen Konflikte, preisbereinigt um 0,8 % zurückgegangen. Damit lag er immer noch etwas unter dem Niveau des Vor-Corona-Jahres 2019. Auch die staatlichen Konsumausgaben waren mit -1,7 % gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Darin spiegelt sich die Normalisierung der Staatsausgaben nach der deutlichen Ausweitung während der Corona-Pandemie. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen mit -0,3 % etwas zurück, vor allem da die Bauinvestitionen infolge der gestiegenen Finanzierungs- und Materialkosten im Jahresdurchschnitt 2023 preisbereinigt erneut um rund zwei Prozent sanken. Dagegen konnten die Investitionen in Maschinen und Anlagen mit +3,0 % deutlich zulegen. Dazu dürften neben den immer noch hohen Auftragsbeständen und der guten Eigenkapitalausstattung der Unternehmen auch steigende – durch staatliche Maßnahmen gestützte – Investitionen in die Transformation beigetragen haben. Die Exporte nahmen infolge der schwachen Nachfrage aus dem Ausland um 1,8 % ab. Die Importe fielen im Zuge der schwachen Binnennachfrage mit -3,0 % sogar noch kräftiger, weshalb der Außenhandel rechnerisch +0,6 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum beitrug.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich trotz der konjunkturellen Schwächephase robust; die Erwerbstätigkeit nahm im Jahresverlauf weiter zu (+0,7 %) und erreichte im Jahresdurchschnitt 2023 einen historischen Höchststand von knapp 46 Mio. Personen.

Ebenfalls positiv ist die Entwicklung der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zu werten, die im Jahr 2023 um +5,9 % spürbar zunahmen. Sowohl die Arbeitnehmerentgelte (+6,7 %) als auch die Unternehmens- und Vermögenseinkommen (+6,5 %) lagen dabei deutlich im Plus. Gestützt wurden die Einkommensentwicklung neben spürbaren Lohnsteigerungen auch von staatlichen Entlastungsmaßnahmen zur Abmilderung des inflati-

onsbedingten Kaufkraftverlustes wie den Energiepreisbremsen, der Möglichkeit zu steuerfreien Inflationsausgleichsprämien und Erhöhungen der Sozialleistungen (Wohngeld, Bürgergeld, Erhöhung Kindergeld). Diese Maßnahmen kamen insbesondere den unteren Einkommensgruppen zugute.

Angesichts der zuletzt weiter schwachen Frühindikatoren, anhaltender und neu hinzugekommener geopolitischer Krisen, die zu steigenden Transportkosten und Verzögerungen in Lieferketten führen können, sowie temporär administrativ erhöhter Verbraucherpreise zu Jahresbeginn ist auch für das erste Quartal dieses Jahres noch nicht mit einer konjunkturellen Trendwende zu rechnen. Bei einem Rückgang der Inflation, steigenden Reallöhnen und einer allmählichen Belebung der Weltwirtschaft dürften sich zentrale Belastungsfaktoren für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland aber im Verlauf dieses Jahres verringern und eine vor allem binnenwirtschaftlich getragene Erholung einsetzen.

## **2.2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Aus: <https://www.bundesbank.de/resource/blob/924908/e0ec79cb6287261fb340d9d14a26a0f1/mL/2024-02-monatsbericht-data.pdf>

Im Jahr 2023 sanken die Preise für Wohnimmobilien deutlich.

Maßgeblich dafür war die verminderte Erschwinglichkeit von kreditfinanzierten Kaufobjekten. Diese ging mit der hohen Inflation und den Zinserhöhungen ab dem zweiten Halbjahr 2022 einher. Die geldpolitische Straffung verringerte auch die Nachfrage nach Wohnraum. Sie verlagerte sich dabei zunehmend auf den Mietmarkt. Der bislang hohe Anstieg bei Mieten verstärkte sich nochmals deutlich. Die stockende Angebotsausweitung wirkte stärkeren Preisrückgängen entgegen. Die Überbewertungen verringerten sich im Zuge der Preisrückgänge 2023. Dadurch ist das Rückschlagpotenzial nunmehr geringer als in den vorangegangenen Jahren. Da sich die Überbewertungen noch nicht vollständig abbauten, sind weitere Korrekturen jedoch nicht ausgeschlossen.

Die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum sanken in 2023 gemäß den Angaben des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) um 4,1%.

Beim Vergleich der vdp- Angaben für Großstädte mit denjenigen für Gesamtdeutschland bestätigt sich der Eindruck aus dem vorangegangenen Preisaufschwung, dass sich die Preisänderungen bei Wohnimmobilien in den Ballungsgebieten tendenziell schneller vollziehen als im ländlichen Raum. So waren die Preisrückgänge in 2023 in den Städten seit dem Wendepunkt 2022 größer als in weniger dicht besiedelten Kreisen. Die Preismessung unterliegt derzeit allerdings besonders hoher Unsicherheit. Vor allem der Stellenwert der Energieeffizienz von Objekten bei der Preisfindung könnte sich erhöht haben. Die ausgewiesenen Preisänderungen spiegeln unter Umständen auch höhere Preisabschläge bei Objekten mit niedriger Energieeffizienz wider.

Die Mieten stiegen im Jahr 2023 im Gegensatz zu den Preisen und deutlich stärker als 2022. Laut vdp betrug die Vorjahresrate der Neuvertragsmieten für Mehrfamilienhäuser 6,3 %. Damit legte die Teuerung von Mietraum im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren nochmals zu. Während des Jahres 2023 drückten wesentlich straffere Finanzierungsbedingungen und die von sehr hohem Niveau nur allmählich nachlassende Inflation die Erwerbsneigung für Wohnraum. Allerdings erholten sich die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte in inflationsbereinigter Rechnung im Jahresverlauf. Einer stärkeren Nachfragedämpfung wirkte zudem das durch Zuwanderung gestützte Bevölkerungswachstum entgegen. Außerdem lagen die Zinsen für Wohnbaukredite, bereinigt um langfristige Inflationserwartungen, im Berichtsjahr trotz deutlicher Anstiege nicht höher als 2009. Die

geldpolitisch hervorgerufene Nachfragedämpfung trug zwar recht stark zu den Preisrückgängen bei Wohnimmobilien bei. Jedoch spielte – angesichts der von sehr hohem Niveau gesunkenen Nachfrage – die verschlechterte Erschwinglichkeit von kreditfinanziertem Wohnimmobilieneigentum eine größere Rolle für die Preisrückgänge. Dies dürfte auch ein Grund für den großen Anstieg der Neuvertragsmieten sein. Viele potenzielle Käufer waren wohl gezwungen, zumindest vorerst auf den Mietmarkt auszuweichen. Das Angebot wuchs 2023 nochmals schwächer.

Die Kosten für Baumaterial stiegen nach sehr hohen Zuwächsen 2022 auch wegen anhaltender Lieferengpässe und Baustoffknappheiten kräftig. Zudem legten Lohnkosten im Baugewerbe zu. Zusätzlich hemmten die gestrafften Finanzierungsbedingungen das Angebotswachstum. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen, die in den vorangegangenen Jahren bei 295 000 Einheiten gelegen hatte, dürfte durch die außergewöhnlich hohe Zahl an Stornierungen 2023 gesunken sein.

Ab Herbst 2024 kommt es dann zu deutlichen, dauerhaften Lohnanhebungen. Insgesamt sehen die Abschlüsse für 2024 und 2025 kräftige Tariflohnzuwächse vor. Der starke Anstieg der Effektivverdienste der vorangegangenen zehn Quartale setzte sich fort und dürfte den Anstieg der Tarifverdienste im vergangenen Herbst voraussichtlich erneut deutlich übertroffen haben. Darauf deuten auch die bis einschließlich Dezember 2023 vorliegenden stark gestiegenen Nominallöhne aus der Verdiensterhebung des Statistischen Bundesamtes hin. Der Effektivverdienstzuwachs betrug 2023 laut vorläufigen Angaben gemäß den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen 6,1%, die höchste Rate seit 1992. Die Lohnzuwächse in den jüngsten Tarifvereinbarungen fielen besonders hoch aus.

### **2.3. Geschäftsverlauf**

Im Geschäftsjahr 2023 ist der Umsatz in Bezug auf den Verkauf von Immobilien der Francofurt AG gegenüber dem Vorjahr um ca. 12,5 % auf EUR 13,3 Mio. gestiegen. Das ausgewiesene Jahresergebnis in Höhe von EUR 1,4 Mio. war niedriger als das im Vorjahr (EUR 3,0 Mio.). Die Prognose des Vorjahres (Umsatzerlöse: zwischen EUR 12,5 -14,5 Mio.; Jahresüberschuss: zwischen EUR 1,0 – 2,0 Mio.) wurde bei den Umsatzerlösen erreicht. Da jedoch die Margen beim Verkauf nicht so hoch ausfielen, betrug das Jahresergebnis EUR 1,4 Mio. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass eine Gewinnausschüttung der Francono FundAdvisory GmbH in Höhe von EUR 1,4 Mio. zu dem Jahresergebnis geführt hat.

Aufgrund des erfolgten Ausbaus der Bestandsimmobilien und gestiegener Mieten konnten die Vermietungsumsätze erhöht werden, nämlich um ca. 9,7 % auf EUR 4,5 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Der Bestand an Immobilien, die im Anlage- bzw. im Umlaufvermögen gehalten wurden, ist gegenüber dem Vorjahr vermindert, er hat sich um EUR 13,8 Mio. (inklusive geleisteter Anzahlungen) vermindert. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr drei Objekte im Wert von EUR 10,1 Mio. aus dem Umlauf- in das Anlagevermögen umgegliedert, da diese dem Unternehmen entgegen der ursprünglichen Annahme längerfristig dienen werden.

Trotz des gegenüber dem Vorjahr verminderten Jahresüberschusses um EUR 1,6 Mio. auf EUR 1,4 Mio. war 2023 aufgrund der Gewinnausschüttung der Francono FundAdvisory GmbH ein positives Jahr und entsprach den Erwartungen, da der Jahresverlauf aufgrund des Ukrainekrieges und der erheblichen Zinserhöhungen schwer vorherzusehen war.

Die Vermietungseinkünfte und der Verkauf von Grundstücken konnten gesteigert werden. Der Geschäftsverlauf ist trotz der erheblich schwierigeren 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 2022 aufgrund der erhöhten Verkäufe höher und belaufen sich für das Geschäftsjahr auf insgesamt EUR 17,8 Mio. (Vorjahr: EUR 16,0 Mio.). Die Umsatzerlöse entfallen im Wesentlichen auf den Kerngeschäftsbereich Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von EUR 13,3 Mio. (Vorjahr: EUR 11,8 Mio.) und auf die Vermietung von Wohnungen in Höhe von EUR 4,5 Mio. (Vorjahr: EUR 4,1 Mio.). Die Erhöhung des Verkaufes von Grundstücken und Gebäuden ist trotz der geänderten Rahmenbedingungen, wie z.B. Zinsanstieg und der Schwierigkeit bei anfallenden Renovierungsaufwendungen geeignete Handwerker und Materialien zu erhalten, gelungen. Allerdings ging der hohe Verkauf zu Lasten der Gewinnmarge.

Aufgrund der Erhöhung des Umsatzes stiegen die Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken überproportional auf EUR 11,6 Mio. (Vorjahr: EUR 6,2 Mio.), infolgedessen erwirtschaftet die Gesellschaft aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden einen erheblich geringeren Bruttogewinn in Höhe von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 5,7 Mio.).



Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 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 0,8 Mio.) sind gegenüber dem Vorjahr unverändert. Im Durchschnitt waren 12 (Vorjahr: 11) Mitarbeiter bei der Gesellschaft beschäftigt.

Die Immobilien des Anlagevermögens werden mit 2 % bzw. 2,5 % abgeschrieben. Die Abschreibungen betragen EUR 1,38 Mio. (Vorjahr: EUR 1,22 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 1,41 Mio. (Vorjahr: EUR 1,26 Mio.) resultiert deshalb aus dem Anstieg der Immobilien des Anlagevermögens.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr erheblich reduziert und lagen im Geschäftsjahr 2023 bei EUR 0,56 Mio. (Vorjahr: EUR 0,87 Mio.).

Das negative Zinsergebnis hat sich mit EUR 1,90 Mio. gegenüber dem Vorjahresniveau (negatives Zinsergebnis Vorjahr: EUR 1,06 Mio.) erheblich erhöht. Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge sind unverändert (EUR 0,00 Mio.; Vorjahr: EUR 0,00 Mio.), während die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sich fast verdoppelt haben (EUR 1,90 Mio.; Vorjahr EUR 1,06 Mio.).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich auf EUR 0,12 Mio. (Vorjahr: EUR 1,55 Mio.).

Die Franconofurt AG weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3,0 Mio.) aus.

## **2.5. Finanzlage**

### **2.5.1. Liquidität**

Die Gesellschaft verfügte zum 31. Dezember 2023 über einen Bankbestand in Höhe von EUR 2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.). Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Abschnitt B (II) des Anhangs verwiesen.

Die Franconofurt AG hat im Jahr 2023 an ihre Aktionäre keine Dividende ausgeschüttet.

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Gesellschaft einen positiven Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 14,79 Mio. (Vorjahr: negativer Cashflow EUR -0,8 Mio.) aufgrund des Bestandsabbaus an Vorratsimmobilien erwirtschaftet.

Der Mittelzufluß aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus dem Buchwertabgang des Sachanlagevermögens und betrug EUR 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR -19,8 Mio.). Aus der Finanzierungstätigkeit ergab sich ein Mittelabfluss in Höhe von EUR -14,4 Mio. (Vorjahr: Mit-

telzufluss EUR 16,3 Mio.). Zum 31. Dezember 2023 belaufen sich daher insb. infolge der Tilgung variable verzinslicher Kredite die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft auf EUR 59,2 Mio. (Vorjahr: EUR 73,6 Mio.).

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben.

## **2.5.2. Investitionen**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr EUR 0,1 Mio. für Sanierungen in Immobilien des Umlaufvermögens investiert. Darüber hinaus sind geringe Investitionen in Höhe von EUR 1,4 Mio. in Immobilien des Anlagevermögens zu verzeichnen. Diese beinhaltet den Zugang eines Objektes in Höhe von EUR 1,0 Mio. sowie aktivierte Sanierungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. Hier wurde in 2022 bereits eine Anzahlung in Höhe von EUR 1,0 Mio. aktiviert und in 2023 in den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht.

## **2.5.3. Kapitalstruktur / Aktienbestand**

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 42,8 Mio. auf EUR 44,1 Mio. erhöht.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 50.000,00 und ist eingeteilt in 50.000 nennbetragslose 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. 5 %.

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 2023 in Höhe von EUR 15,0 Mio. aus (Vorjahr: EUR 13,6 Mio.). Der Jahresüberschuss beträgt EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3,0 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt 39,8 % (Vorjahr: 35,4 %) und zeigt die weiterhin solide Finanzierungsstruktur der Franconofurt AG.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich auf EUR 59,2 Mio. (Vorjahr: EUR 73,6 Mio.), da die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien im Wesentlichen zur Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verwendet wurden. Von den Verbindlichkeiten sind EUR 15,3 Mio. variabel verzinslich. Die Darlehen haben eine Laufzeit zwischen zwei und neun Jahren. Die Darlehenszinsen sind derzeit zum 31. Dezember 2023 auf einem durchschnittlichen Niveau von 2,5 % des Bestands.

## **2.6. Vermögenslage**

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich von EUR 120,8 Mio. im Vorjahr um EUR 10,0 Mio. auf EUR 110,8 Mio. vermindert.

Das Anlagevermögen macht mit EUR 94,5 Mio. (Vorjahr: EUR 86,9 Mio.) 85,3 % (Vorjahr: 71,9 %) der Bilanzsumme aus.

Das Sachanlagevermögen in Höhe von EUR 94,4 Mio. (Vorjahr: EUR 86,8 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 16,3 Mio. (Vorjahr: EUR 33,9 Mio.) entspricht einem Anteil von 14,7 % (Vorjahr: 28,1 %) an der Bilanzsumme.

Der Bestand an Vorratsimmobilien hat sich nach Berücksichtigung von im Geschäftsjahr erfolgten Abgängen in Höhe von EUR 10,5 Mio. (Buchwert) aufgrund von Verkäufen, von Zugängen an Vorratsgrundstücken in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Buchwert) aufgrund von Sanierungen sowie Umgliederungen ins Anlagevermögen in Höhe von EUR 10,1 Mio. insgesamt von EUR 31,9 Mio. auf EUR 11,4 Mio. (inklusive Anzahlungen) vermindert.

Im Geschäftsjahr wurden mit dem Verkauf von Grundstücken korrespondierende Umsatzerlöse in Höhe von EUR 13,3 Mio. (Vorjahr: EUR 11,8 Mio.) erzielt.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich zum Vorjahr um EUR 0,5 Mio. erhöht und betragen EUR 0,5 Mio.

Die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich im Wesentlichen bedingt durch die Zunahme an Steuerforderungen um EUR 1,0 Mio. auf EUR 1,8 Mio.

### **3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

#### **3.1. Prognosebericht**

Der sehr langjährige, jedoch bereits in 2023 teilweise unterbrochene Aufwärtstrend der Immobilienpreise und -mieten in den Ballungsräumen, insbesondere im Rhein-Main Gebiet, wird unseres Erachtens 2024 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 2024 insgesamt eine schwächere Unternehmensentwicklung. Trotz des erheblich gestiegenen Immobilienbestandes im Anlagevermögen mit einem hohen Vermietungsstand und dem Bestand im Umlaufvermögen, blickt die Unternehmensleitung mit vorsichtigen Erwartungen auf das kommende Geschäftsjahr. Für 2024 ist mit einem erheblich geringeren Jahresüberschuss im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023 zu rechnen, da für 2024 die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken auf einem niedrigeren Niveau als im Geschäftsjahr 2023 erwartet werden. Der Vorstand erwartet deshalb für das Geschäftsjahr 2024 einen Umsatz zwischen EUR 12,0 Mio. und EUR 14,0 Mio. und einen Jahresüberschuss zwischen EUR 0,2 Mio. und EUR 0,5 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 2023 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. 26% 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 derzeit keine Eigentumswohnungen mehr bilden und verkaufen. Dies wird das Geschäft möglicherweise stark beeinträchtigen.
- Durch das im Jahr 2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz wurden 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 erfolgten 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 22. März 2024

Christian Wolf

Pegah Pourmaafi

- Vorstand -

- 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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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, 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 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 22. März 2024

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Pürsün  
Wirtschaftsprüfer

Neuser  
Wirtschaftsprüfer