



BESTÄTIGUNGSVERMERK

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2013
und zusammengefasster
Lagebericht**

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung
Frankfurt am Main

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Frankfurt am Main

Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA			31.12.2013	31.12.2012
		€	€	€
A.	ANLAGEVERMÖGEN			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände			
	entgeltlich erworbene Konzessionen		1,00	0,51
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	11.571.242,00		10.876.412,64
2.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.172,00		27.458,29
3.	Anlagen im Bau	1.162.501,17		236.525,05
			12.787.915,17	11.140.395,98
III.	Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	32.749.997,68		37.486.120,48
2.	Beteiligungen	28.615,50		28.615,50
3.	geleistete Anzahlungen	666.400,00		0,00
			33.445.013,18	37.514.735,98
B.	UMLAUFVERMÖGEN			
I.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon gegen verbundene Unternehmen € 53.529,86 (Vj. EUR 51.285,89)	88.006,56		89.893,13
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.376.186,54		9.936.587,77
3.	Sonstige Vermögensgegenstände davon gegen verbundene Unternehmen € 2.836.333,33 (Vj. EUR 2.227.066,66)	3.068.153,08		2.235.934,92
			10.532.346,18	12.262.415,82
II.	Kassenbestand Guthaben bei Kreditinstituten		203.701,00	94.654,80
C.	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		23.875,00	26.325,00
D.	AKTIVE LATENTE STEUERN		770,00	2.060,00
			56.993.621,53	61.040.588,09

PASSIVA			
		31.12.2013	31.12.2012
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	41.200.000,00		41.200.000,00
19.741.379 Stückaktien			
II. Kapitalrücklage	1.227.445,77		1.227.445,77
III. Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	986.210,68		986.210,68
IV. Bilanzverlust	-3.659.291,91		-3.778.739,70
		39.754.364,54	39.634.916,75
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	22.009,00		29.168,00
2. Steuerrückstellungen	68.784,00		16.658,00
3. Sonstige Rückstellungen	322.000,00		280.000,00
		412.793,00	325.826,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.019.225,81		9.767.563,21
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 1.940,72 (Vj. € 5.315,67)	154.641,19		291.338,31
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.279.316,40		7.215.158,44
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 0,00 (Vj. € 37.213,85)	39.170,74		3.481.375,38
		16.492.354,14	20.755.435,34
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		10.139,85	0,00
E. PASSIVE LATENTE STEUERN		323.970,00	324.410,00
		56.993.621,53	61.040.588,09

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Frankfurt am Main

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2013

		2013		Vorjahr
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse	797.426,27		413.253,24
2.	Sonstige betriebliche Erträge	757.217,51		2.251.375,86
			1.554.643,78	2.664.629,10
3.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-551.226,02		-522.264,95
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-48.034,43		-38.579,27
	davon für Altersversorgung € 1.130,60 (Vj. € 0,00)	-599.260,45		-560.844,22
4.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-286.754,81		-1.687.784,86
	davon außerplanmäßige Abschreibungen € 0,00 (Vj. € 1.455.000,00)			
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.268.056,24		-823.134,39
			-2.154.071,50	-3.071.763,47
6.	Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	319.956,71		1.224.490,62
7.	Erträge aus Beteiligungen	1.515.045,45		575.472,77
	davon aus verbundenen Unternehmen € 1.515.045,45 (Vj. € 575.472,77)			
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	378.880,63		361.276,19
	davon aus verbundenen Unternehmen € 377.609,44 (Vj. € 359.206,72)			
9.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	-249.198,45		-144.201,16
10.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	-509.769,69		-59.898,28
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-633.488,44		-610.283,51
	davon an verbundene Unternehmen € 249.679,45 (Vj. € 293.150,79)		821.426,21	1.346.856,63
	davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 1.470,00 (Vj. € 5.014,00)			
12.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		221.998,49	939.722,26
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-65.754,42		-100.541,33
	davon aus Zuführung/Auflösung latenter Steuern € -850,00 (Vj. € -67.360,00)			
14.	Sonstige Steuern	-36.796,28		-16.433,59
			-102.550,70	-116.974,92
15.	Jahresüberschuss		119.447,79	822.747,34
16.	Verlustvortrag		-3.778.739,70	-4.601.487,04
17.	Bilanzverlust		-3.659.291,91	-3.778.739,70

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB. Der Jahresabschluss 2013 wurde nach den aktuellen Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes erstellt.

Die Gesellschaft ist nicht als Investmentvermögen zu qualifizieren, da nicht alle Tatbestandsmerkmale des § 1 Abs. 1 KAGB erfüllt sind. Zwar ist der Unternehmensgegenstand im Wesentlichen auf den Erwerb, die Vermietung, die Verpachtung, die Verwaltung sowie den Verkauf von Immobilien ausgerichtet, jedoch fehlt es an dem Tatbestandsmerkmal festgelegte Anlagestrategie. Die unternehmerischen Entscheidungen bleiben bei der Gesellschaft und sind in der Satzung weder vorgeschrieben noch eingeschränkt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Der Sonderposten mit Rücklageanteil aus 2009 wurde in 2012 mit den Anschaffungskosten der zugegangenen Liegenschaft Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 80 verrechnet (Anschaffungskosten von Grund und Boden T€ 772, Anschaffungskosten für Gebäude T€ 683). Die Verrechnung wurde als außerplanmäßige Abschreibungen unter den Abschreibungen und die Auflösung des Sonderpostens mit dem gleichen Betrag unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Die Abschreibung des Gebäudes wird von den verminderten Anschaffungskosten berechnet.

Das nicht abnutzbare Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, das abnutzbare Sachanlagevermögen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Die Herstellungskosten sind zum bisherigen handelsrechtlichen Mindestansatz unter Einbeziehung aller aktivierungspflichtigen Beträge ermittelt worden. Fremdkapitalzinsen wurden nicht eingerechnet.

Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, deren Anschaffungskosten € 410,00 nicht übersteigen, werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst (§ 6 Abs. 2 EStG). In den Jahren 2008 und 2009 wurden entsprechen den steuerlichen Vorschriften nach § 6 Abs.

3 EStG für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen € 150,00 und € 1.000,00 Sonderposten gebildet, die über 5 Jahre aufgelöst werden.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten oder einem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Für Zugänge aus Verschmelzungen gelten die Wertansätze in den zu Grunde liegenden Bilanzen als Anschaffungskosten. Diese entsprechen den Anschaffungskosten.

Unter Beteiligungen wird ein im Rahmen der Abrechnung der Beteiligung am Bau der Deutschen Börse in Eschborn übergegangener Anteil ausgewiesen. Dieser beinhaltet als wesentlichen Vermögensgegenstand ein veräußerbare Baurecht. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit ihren Nominalbeträgen bewertet. Einzelwertberichtigungen waren nicht erforderlich.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen enthalten die Dotierung der direkten Pensionszusagen sowie die nicht gedeckten Beträge aus den Verpflichtungen des Unterstützungsvereines für Betriebsangehörige der Seilwolff AG e. V., Mannheim. Der Unterstützungsverein wurde aus Vereinfachungsgründen aufgelöst. Die diesbezüglichen Verpflichtungen wurden von der Gesellschaft direkt übernommen. Die Berechnung erfolgte versicherungsmathematisch nach dem Barwertverfahren. Als Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Dr. Klaus Heubeck verwendet. In Ausübung des Wahlrechtes gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden die Verpflichtungen pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Laufzeit von 15 Jahren ergibt (zum 31.12.2013 4,88%). Für Verpflichtungen zur Anpassung der Renten nach § 16 BetrAVG wurde für die laufenden Leistungen ein Erhöhungssatz von 1% berücksichtigt.

Die übrigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und erkennbaren Risiken. Sie wurden in Höhe der voraussichtlichen Erfüllungsbeträge gebildet.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Das Anlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr 2013 im Einzelnen gemäß dem folgenden Anlagespiegel entwickelt.

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2013

Bezeichnung		Historische Anschaffungs- kosten €	+ Zugänge U Umbuchung - Abgänge €	Abschreibung kumuliert €	Buchwert 31.12.2013 €	Buchwert Vorjahr €	Ab- schreibung €
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände						
	Software	5.222,28	0,00	5.221,28	1,00	0,51	-0,49
Summe I		5.222,28	0,00	5.221,28	1,00	0,51	-0,49
II.	Sachanlagen						
1.	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	13.606.325,56	U+ + 236.525,05 733.757,79	3.005.366,40	11.571.242,00	10.876.412,64	275.453,48
2.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	275.061,84	+ - 38.015,53 0,00	258.905,37	54.172,00	27.458,29	11.301,82
3.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	236.525,05	+ U- 1.162.501,17 236.525,05	0,00	1.162.501,17	236.525,05	0,00
Summe II		14.117.912,45	+ - 1.934.274,49 0,00	3.264.271,77	12.787.915,17	11.140.395,98	286.755,30
III.	Finanzanlagen						
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	54.371.386,20	+ - 4.653.000,00 0,00	16.968.388,52	32.749.997,68	37.486.120,48	249.198,45
2.	Beteiligungen	28.615,50	+ - 0,00 0,00	0,00	28.615,50	28.615,50	0,00
3.	geleistete Anzahlungen	0,00	+ - 666.400,00 0,00	0,00	666.400,00	0,00	0,00
Summe III		54.400.001,70	+ - 666.400,00 4.653.000,00	16.968.388,52	33.445.013,18	37.514.735,98	249.198,45
Gesamt		68.523.136,43	+ - 2.600.674,49 4.653.000,00	20.237.881,57	46.232.929,35	48.655.132,47	535.953,26

Der Zugang bei den Grundstücken entfällt zum einen auf Erwerbsnebenkosten der zum Ende des Vorjahres erworbenen Liegenschaften in Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 80 und Beethovenstraße 3, zum anderen auf die Sanierung des Objektes Gutleutstraße 163-167.

Die anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung enthalten die Büroeinrichtung einschließlich der technischen Ausstattung wie PC- Arbeitsplätze und Server. Die Zugänge entfallen auf einen PKW sowie EDV-Hardware.

Die Anlagen im Bau enthalten die im Geschäftsjahr angefallenen Kosten für den Umbau des Objektes Mainzer Landstraße in Frankfurt in ein Hotel.

Unter den Abgängen bei Finanzanlagen wird die Kapitalherabsetzung bei der Verwaltungsgesellschaft für Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG ausgewiesen.

Die Abschreibungen betreffen den Beteiligungswert der Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Str. 231 GmbH. Durch den hohen Leerstand sowie die schlechte Vermarktbarkeit des Objektes ist der Wert der Immobilie gesunken und damit die stillen Reserven, die bereits mit dem Kaufpreis der Anteile vergütet wurden.

Zum Bilanzstichtag lag das vollständig auf die a.a.a. ag entfallende Eigenkapital (IFRS) der GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Straße 83 GmbH und der Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH jeweils unter dem bilanzierten Anteilsbuchwert. Dabei handelt es sich um nicht dauerhafte Wertminderungen, die keine Abschreibung des Differenzbetrags zum Zeitwert erfordern.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung bei den Tochtergesellschaften werden notwendige Informationen in der Berichterstattung zum Konzern gegeben. Aus der nachfolgenden Übersicht sind die nach dem Gesetz vorgeschriebenen Auskünfte über die verbundenen Unternehmen bzw. die Beteiligungsgesellschaften, bei denen die Gesellschaft mindestens den 5. Teil der Anteile besitzt bzw. im Wirtschaftsjahr besaß, zu ersehen.

Name der Gesellschaft	Sitz	Gesellschaftskapital €	Anteil %	Eigenkapital 31.12.2013 T€	Ergebnis			Ergebnisanteil/übernommenes Ergebnis			Cash-Flow (Anteil A.A.A.)		
					2011 €	2012 €	2013 €	2011 €	2012 €	2013 €	2011 €	2012 €	2013 €
Grundstücksverwaltung Voitenseestraße 2 GmbH	60327 Frankfurt a. M.	1) 2.812.105,34	100	2.819	-325.266,52	612.403,12	136.680,77	-323.266,52	612.403,12	136.680,77	-195.162,52	734.873,12	259.150,77
GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH	60327 Frankfurt a. M.	1) 2.556.459,41	100	2.559	176.218,86	405.074,80	-239.533,94	176.218,86	405.074,80	-239.533,94	176.218,86	441.074,80	-239.533,94
Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke mbH	60327 Frankfurt a. M.	783.319,71	100	767	6.520,59	15.806,51	16.287,05	0,00	0,00	0,00	6.520,59	15.806,51	16.287,05
GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH	60327 Frankfurt a. M.	2.500.000,00	100	-881	-672.902,20	162.890,80	-186.617,95	0,00	0,00	-186.617,95	-438.552,20	398.159,80	22.730,05
Julius Kleemann Handel GmbH	60327 Frankfurt a. M.	1) 51.129,19	100	53	-3.645,67	-3.761,31	-3.439,41	-3.645,67	-3.761,31	-3.439,41	-3.645,67	-3.761,31	-3.439,41
Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Str.231 GmbH	60327 Frankfurt a. M.	1) 50.000,00	94	5	-58.979,66	-56.136,97	-80.178,39	-58.979,66	-56.136,97	-80.178,39	-48.918,66	-45.433,97	-69.475,39
Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschänkenstr. 17 GmbH	60327 Frankfurt a. M.	1) 50.000,00	94	50	109.135,52	207.012,70	183.275,94	109.135,52	207.012,70	183.275,94	141.822,14	241.785,70	218.049,87
GBR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsges.	60327 Frankfurt a. M.	1.342.999,60	94	1.374	700.905,40	596.102,85	518.152,75	658.851,08	560.336,67	487.063,59	797.314,96	693.215,07	487.063,59
Verwaltungsgesellschaft für Gewerbeimmobilien GmbH & Co KG	60327 Frankfurt a. M.	50.000,00	94	50	-23.270,73	-153.405,49	1.028.216,38	-21.874,49	-144.201,16	966.523,40	-21.874,49	-144.201,16	966.523,40
Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG	60327 Frankfurt a. M.	1.800.000,00	60	1.845	0,00	25.226,83	102.430,76	0,00	15.136,10	61.458,46	0,00	15.136,10	61.458,46
					-89.284,41	1.814.213,84	1.475.273,96	536.439,12	1.595.883,95	1.325.232,47	413.723,01	2.346.654,66	1.718.814,45

1) Gewinnabführungsvertrag

2) Gewinnabführungsvertrag ab 2012, handelsrechtlich besteht

Verlustvortrag daher keine Ergebnisübernahme

3) anteiliges Ergebnis zuzüglich anteilige Abschreibungen

4) die Ergebnisse 2011 sind durch die Bildung von

Drohverlustrückstellungen für abgeschlossene

Zinsswaps für variabel verzinsliche Darlehen

in Höhe von T€ 363 und T€ 507 negativ

diese wurden in 2012 wieder korrigiert und haben

die Ergebnisse 2012 entsprechend erhöht

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Mietforderungen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen die Salden der Verrechnungskonten. Die Ansprüche resultieren aus erbrachten Leistungen bzw. Liquiditätsvorlagen zur Abdeckung des Finanzierungsbedarfes unter Einbeziehung der Gewinnabführung bzw. Verlustübernahme für das Geschäftsjahr 2013.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden zwei zu marktüblichen Konditionen abgeschlossene Darlehen in Höhe von nominal T€ 2.836 an über die Konzernobergesellschaft Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH verbundene Unternehmen ausgewiesen.

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten werden Bearbeitungsgebühren für Darlehen ausgewiesen, für die das Verteilungswahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen wird, und die über die Laufzeit der Darlehen aufgelöst werden.

Aktive latente Steuern wurden für den Unterschied zwischen handelsrechtlichem und steuerrechtlichem Wertansatz der Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen gebildet. Die Berechnung der latenten Steuern der a.a.a. aktiengesellschaft erfolgt mit einem Satz von 15,83 % für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag, da für die Tochterunternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen hat, gewerbesteuerlich von der erweiterten Kürzung für Grundstücksunternehmen Gebrauch gemacht wird.

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert € 41.200.000,00, eingeteilt in 19.741.379 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die gesetzliche Rücklage ist erst mit € 986.210,68 dotiert. Unter Berücksichtigung der Kapitalrücklage entspricht dies rd. 54 % der nach § 150 AktG zu bildenden Mindestrücklage von insgesamt € 4.120.000,00.

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 24.07.2012 und nach Eintragung in das Handelsregister besteht ein genehmigtes Kapital. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates, bis zum 23. Juli 2017 das Grundkapital durch Ausgabe von insgesamt bis zu 9.870.689 neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu € 20.600.000,00 zu erhöhen. Die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien kann dabei gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht zu gewähren. Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates

- a) Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;
- b) das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, sofern die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder von Beteiligungen an Unternehmen oder sonstiger Vermögensgegenstände erfolgt;
- c) das Bezugsrecht der Aktionäre bei ein- oder mehrmaliger Ausnutzung des genehmigten

Kapitals bis zu einem Kapitalerhöhungsbetrag auszuschließen, der 10 % des zum Zeitpunkt der Erteilung und des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung sowie des zum Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals nicht überschreitet, um die neuen Aktien gegen Bareinlage zu einem Ausgabebetrag auszugeben, der den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrag nicht wesentlich unterschreitet. Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf diejenigen Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden.

Über den Inhalt der Aktienrechte und die weiteren Bedingungen der Aktienaussgabe einschließlich des Ausgabebetrag entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

Der Bilanzverlust entwickelt sich wie folgt:

	€
Jahresüberschuss 2013	119.447,79
Verlustvortrag 01.01.2013	<u>-3.778.739,70</u>
Bilanzverlust	<u><u>-3.659.291,91</u></u>

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde nach dem Barwertverfahren bewertet. Zum 31.12.2013 bestehen Versorgungsverpflichtungen gegenüber 7 Pensionären sowie einem ausgeschiedenen Anwärter des Unterstützungsvereins e.V. In Ausübung des Wahlrechtes gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden die Verpflichtungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz bei einer angenommenen Laufzeit von 15 Jahren von 4,88 % abgezinst, der von der Deutschen Bundesbank ermittelt und bekannt gegeben wird. Für die Verpflichtung zur Anpassung der Renten nach § 16 BetrAVG wurde für laufende Leistungen ein Erhöhungssatz von 1% berücksichtigt. Alle Anwartschaften sind nicht dynamisch. Gegenüber aktiv Beschäftigten bestehen keine Versorgungsverpflichtungen. Als Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Dr. Klaus Heubeck zu Grunde gelegt. Der Zinsanteil der Zuführung für das Geschäftsjahr wird unter Zinsen und ähnliche Aufwendungen erfasst.

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Aufwendungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses (T€ 120), Aufsichtsratsvergütung (T€ 34), die anstehende Hauptversammlung (T€ 60), noch ausstehende Rechnungen (T€ 70) sowie die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen (T€ 48) in Höhe der voraussichtlichen Erfüllungsbeträge gebildet. Die Laufzeiten der sonstigen Rückstellungen liegen bis auf die Rückstellung für Kosten der Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen alle unter einem Jahr, so dass hier keine Abzinsungen vorzunehmen waren. Bei der Berechnung der Erfüllungsbeträge für Aufbewahrungskosten wurden die von der Deutschen Bundesbank bekannten Abzinsungssätze gem. § 253 Abs. 2 HGB berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen sieben Darlehen bei vier Kreditinstituten. Zur Finanzierung der Zugänge des Geschäftsjahres wurden insgesamt T€ 3.200 neu aufgenommen. Die Besicherung erfolgt durch Grundschulden auf dem eigenen Immobilienbesitz und dem des verbundenen Unternehmens Naxos-Union GbR sowie Abtretung der Mietansprüche aus den finanzierten Objekten.

Im Rahmen der Zahlung des Kaufpreises für das im Vorjahr angeschaffte Objekt Beethovenstraße 3, Frankfurt am Main, wurde ein mit der Frankfurter Sparkasse abgeschlossenes Darlehen sowie ein mit der Helaba Landesbank Hessen Thüringen abgeschlossenes korrespondierendes Zinnsicherungsgeschäft mit gleichem Bezugsbetrag und Laufzeit übernommen. Derivative Finanzgeschäfte werden entsprechend § 254 HGB als Bewertungseinheit mit einem Grundgeschäft zusammengefasst soweit ein unmittelbarer Sicherungszusammenhang zwischen Finanzgeschäft und Grundgeschäft besteht. Zum Bilanzstichtag befindet sich nur dieses derivative Finanzinstrument in Höhe von nominal TEUR 1.920 im Bestand. Es handelt sich um einen Zinsswap, der dazu eingesetzt ist das Zinsänderungsrisiko aus dem in gleicher Höhe bestehenden variabel verzinslichen Darlehen zu minimieren. Die Nominalwerte und Marktwerte des derivativen Finanzinstrumentes werden mit dem variabel verzinslichen Darlehen zu einer kompensatorischen Bewertungseinheit zusammengefasst. Die Laufzeit entspricht der Darlehenslaufzeit bis 02.02.2022. Der Marktwert zum Bilanzstichtag beträgt TEUR 1.696, die Kompensation der Bewertungseinheit TEUR 294.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen Rechnungen für Energieabrechnungen und Handwerkerrechnungen, die kurz vor dem Bilanzstichtag eingegangen sind und daher erst im neuen Geschäftsjahr bezahlt werden konnten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen die Salden der Verrechnungskonten aus verauslagten Kosten und überlassener Liquidität. In den Posten wurden auch die Gewinnabführungen bzw. Verlustübernahmen verrechnet. Der Rückgang resultiert aus der Tilgung des Darlehens eines über die Konzernobergesellschaft verbundenen Unternehmens.

Die sonstigen Verbindlichkeiten waren im Vorjahr durch die enthaltene Kaufpreiszahlung für die Liegenschaft Beethovenstraße in Frankfurt (T€ 3.400) sehr hoch. Im Geschäftsjahr werden neben Kautionen von T€ 10 nur noch kleine Posten von insgesamt T€ 29 ausgewiesen. Ab dem Geschäftsjahr 2013 werden Kautionen auf einem Kautionskonto bei einer Bank geführt und die Verpflichtung mit der entsprechenden Forderung gegen die Bank saldiert. Die ausgewiesene Kaution wurde vom Mieter kurz vor dem Bilanzstichtag geleistet und erst im Neuen Jahr auf ein Kautionskonto transferiert.

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Gesamt €	Gesichert €	Art der Sicherheit	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren €	Restlaufzeit bis zu einem Jahr €
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten (Vorjahr)	10.019.225,81 (9.767.563,21)	10.019.225,81 (9.767.563,21)	Abtretung Mietforderun- gen, Grundpfandrechte Abtretung Mietforderun- gen, Grundpfandrechte	5.550.580,15 (3.015.772,40)	1.137.626,80 (3.486.426,09)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	154.641,19 (291.338,31)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)	154.641,19 (291.338,31)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	6.279.316,40 (7.215.158,44)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)	6.279.316,40 (5.615.158,44)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	39.170,74 (3.481.375,38)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)	39.170,74 (3.481.375,38)
davon aus Steuern: € 0,00 (Vorjahr € 37.313,85)					
Gesamt	16.492.354,14	10.019.225,81	./.	0,00	7.610.755,13
Vorjahr Gesamt	(20.755.435,34)	(9.767.563,21)	(./.)	(0,00)	(12.874.298,22)

Die passiven latenten Steuern betreffen Ergebnisunterschiede zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz aus der in 2011 in der Steuerbilanz gebildeten Rücklage nach § 6b EStG aus dem steuerlichen Veräußerungsgewinn der Liegenschaft in Hamburg. Die Rücklage wurde in der Steuerbilanz auf die zugegangene Liegenschaft Frankfurt am Main Beethovenstraße übertragen.

Die Berechnung wurde lediglich für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag vorgenommen, da ein gewerbesteuerlicher Verlustvortrag existiert, der die Ergebnisunterschiede kompensiert.

Haftungsverhältnisse

- aus Bürgschaften € 5.174.648,38 (i.Vj. € 5.428.545,35)
(davon zugunsten verbundener Unternehmen € 5.174.648,38)
- aus der Bestellung von Sicherheiten
für fremde Verbindlichkeiten € 2.821.317,66 (i.Vj. € 2.821.317,66)
(davon zugunsten verbundener Unternehmen € 2.821.317,66)

Eine selbstschuldnerische Bürgschaft wurde einem Kreditinstitut als zusätzliche Sicherheit für Kredite an eine Tochtergesellschaft gegeben. Als Obligo wird der Gesamtbetrag der gegenüber dem Kreditinstitut bestehenden Verbindlichkeit der Tochtergesellschaft ausgewiesen (T€ 4.775). Für ein Darlehen der Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG wurde eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von T€ 400 übernommen.

Für eine andere Tochtergesellschaft wurden aufgrund vereinbarter Kreditbedingungen die Geschäftsanteile (T€ 2.821) dieser Gesellschaft zur Sicherheit abgetreten.

Da die Haftungsverhältnisse nur zu Gunsten verbundener Unternehmen bestehen, die unter unserer Leitung stehen und die im Risikomanagement unserer Gesellschaft einbezogen sind, schätzen wir das Risiko der Inanspruchnahme als äußerst gering ein. Die Ertragssituation beider Gesellschaften gewährleistet die fristgerechte Leistung der vereinbarten Zins- und Tilgungsleistungen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem unbefristeten Mietvertrag für Büroräume besteht eine jährliche Verpflichtung von T€ 70 (ohne Umsatzsteuer und Nebenkosten).

Es besteht eine Rangrücktrittsvereinbarung zwischen der Gesellschaft und der GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH, nach der die Gesellschaft mit ihren Forderungen aus dem bestehenden Verrechnungskonto im Umfang einer im Sinne der Insolvenzordnung eingetretenen Überschuldung der GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH mindestens mit einem Teilbetrag von T€ 800 einschließlich Zinsen und Kosten hinter sämtlichen Forderungen aller gegenwärtigen und zukünftigen anderen Gläubiger der GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH im Rang hinter die Forderungen i.S.d. § 39 Abs. 1 Nr. 5 InsO zurücktritt.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten ausschließlich Mieteinnahmen, die im Inland angefallen sind. Der Anstieg ist auf die Mieteinnahmen aus dem zum Ende des Vorjahres angeschafften Objekt Beethovenstraße in Frankfurt am Main, aber auch den Abbau der Leerstände im Objekt Gutleutstraße 163 in Frankfurt am Main zurückzuführen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen die Erlöse aus der Umlage von Mietnebenkosten und an verbundene Unternehmen, Mieter und Dritte weiterbelastete Vorlagen für auf Mieterwunsch durchgeführte Arbeiten und erbrachte Leistungen für Verwaltung, Hausmeister und Versicherungen enthalten. Im Vorjahr war hier der Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil mit T€ 1.455 enthalten.

Die Löhne und Gehälter sind durch allgemeine Gehaltssteigerungen gestiegen.

Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung sind im angegebenen Umfang zu verzeichnen. Der Zinsaufwand aus der Pensionsrückstellung wird unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen ausschließlich die planmäßigen Abschreibungen. Im Vorjahr waren außerplanmäßige Abschreibungen der Anschaffungskosten der Liegenschaft Mainzer Landstraße 80 aufgrund der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil von T€ 1.455 enthalten. Der Anstieg der planmäßigen Abschreibungen ist auf die erstmals angefallenen Abschreibungen für die zum Vorjahresende zugegangenen Immobilien zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 445 angestiegen. Die Steigerung entfällt mit T€ 277 auf umlagefähige Energie- und Wartungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung und betrifft die beiden neuen Objekte. Weiterhin werden hierunter allgemeine Verwaltungskosten gefasst, die sich im Wesentlichen aus Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 172), Mieten (T€ 102), Fremdleistungen (T€ 124), Versicherungsprämien (T€ 86), Rechts-, und Beratungskosten (T€ 57), sowie Kosten der Hauptversammlung (T€ 62) zusammensetzen. Auch diese Kosten sind umsatzabhängig angestiegen. Die Verwaltungskosten sowie Versicherungsprämien wurden teilweise an die Tochtergesellschaften weiterbelastet.

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen entfallen auf die Gesellschaften Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH und Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschänkenstr. 17 GmbH. Die Erträge aus Beteiligungen betreffen das übernommene Ergebnis der GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsgesellschaft sowie die Gewinnanteile aus der Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG und der Verwaltungsgesellschaft für Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG. Bei letzterer Gesellschaft ist in dem Gewinnanteil der Ertrag aus der Veräußerung des Objektes enthalten. Einzelheiten ergeben sich aus der Übersicht der Beteiligungsgesellschaften.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge stammen aus der kurzfristigen Anlage von Festgeld, der Verzinsung der Verrechnungskonten mit den verbundenen Unternehmen sowie den zwei verbundenen Unternehmen aus dem Konzernkreis der Obergesellschaft gewährten Darlehen.

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme betreffen zu übernehmende Verluste der Julius Kleemann Handel GmbH, der GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH, der GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str.83 GmbH und Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Str. 231 GmbH.

Unter den Abschreibungen auf Finanzanlagen wird die Abwertung des Beteiligungswertes der Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Str. 231 GmbH ausgewiesen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen stammen aus Zinsen für langfristige Bankverbindlichkeiten (T€ 312), Zinsen an verbundene Unternehmen für die Überlassung der Liquidität (T€ 250), Zinsen für kurzfristige Bankdarlehen (T€ 67) sowie dem Zinsanteil aus der Zuführung zur Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen mit T€ 2.

Die Ertragsteuern betreffen ausschließlich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzüglich der sonstigen Steuern. Latente Steuern resultieren aus der Veränderung des Unterschiedsbetrages der Pensionsrückstellung zwischen Handels- und Steuerbilanz und der Übertragung der in der Steuerbilanz gebildeten Rücklage.

Die sonstigen Steuern beinhalten die umlagefähige Grundsteuer und die Kfz-Steuer.

E. Sonstige Angaben

Mutterunternehmen:

Seit dem 30.04.2009 ist die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, Bad Homburg, Amtsgericht Bad Homburg v.d.H., HRB 7588, mit 95,63 % zurechenbaren Stimmrechtsanteilen die Konzernobergesellschaft. Die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, Bad Homburg, ist damit Mutterunternehmen für den größten Kreis verbundener Unternehmen und bezieht die a.a.a. aktiengesellschaft sowie deren Tochterunternehmen (Teilkonzern) in den Konzernabschluss ein.

Muttergesellschaft für den kleinsten Kreis der einbezogenen Unternehmen ist die a.a.a. aktiengesellschaft selbst.

Die Veröffentlichungen der Konzernabschlüsse erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger (eBAZ).

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG:

Die **Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH**, Bad Homburg, Deutschland, hat uns am 4. Mai 2009 gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung am 30. April 2009 die Schwellen von 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % überschritten hat und zu diesem Tag 95,63 % (18.879.105 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH 6,09 % der Stimmrechte (1.201.263 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen. Der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH zugerechnete Stimmrechte werden ihr dabei von der Aktionärin Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung 3 % oder mehr beträgt, zugerechnet. 84,33 % der Stimmrechte (16.647.942 Stimmrechte) hat die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH am 30. April 2009 durch die Ausübung ihres durch Finanzinstrumente nach § 25 Abs. 1 S. 1 WpHG verliehenen Rechts, Aktien an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung zu erwerben (Durchführung eines Aktienkaufvertrags), erworben.

Die **Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GbR**, Bad Homburg, Deutschland, hat uns am 4. Mai 2009 gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GbR an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung am 30. April 2009 die Schwellen von 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % überschritten hat und zu diesem Tag 95,63 % (18.879.105 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GbR 89,55 % der Stimmrechte (17.677.842 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG und 6,09 % der Stimmrechte (1.201.263 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen. Der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GbR nach § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG zugerechnete Stimmrechte werden über die von ihr kontrollierte Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung 3 % oder mehr beträgt, gehalten. Der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GbR nach § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnete Stimmrechte werden ihr von der Aktionärin Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung 3 % oder mehr beträgt, zugerechnet. 84,33 % der Stimmrechte (16.647.942 Stimmrechte) hat die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GbR am 30. April 2009 durch die Ausübung des durch Finanzinstrumente nach § 25 Abs. 1 S. 1 WpHG verliehenen Rechts der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, Aktien an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung zu erwerben (Durchführung eines Aktienkaufvertrags), erworben.

Die **Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH**, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns am 4. Mai 2009 gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung am 30. April 2009 die Schwellen von 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 %

und 75 % überschritten hat und zu diesem Tag 95,63 % (18.879.105 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH 0,08 % der Stimmrechte (16.780 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG und 89,55 % der Stimmrechte (17.677.842 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen. Der Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH nach § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnete Stimmrechte werden ihr dabei von der Aktionärin Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung 3 % oder mehr beträgt, zugerechnet. 5,32 % der Stimmrechte (1.051.083 Stimmrechte) hat die Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH am 30. April 2009 durch die Ausübung ihres durch Finanzinstrumente nach § 25 Abs. 1 S. 1 WpHG verliehenen Rechts, Aktien der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung zu erwerben (Durchführung eines Aktienkaufvertrags), erworben.

Herr Günter Rothenberger, Deutschland, hat uns am 4. Mai 2009 gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil von Günter Rothenberger an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung am 30. April 2009 die Schwellen von 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % überschritten hat und zu diesem Tag 95,63 % (18.879.105 Stimmrechte) beträgt. Davon sind Günter Rothenberger 6,09 % der Stimmrechte (1.201.263 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG und 89,55 % der Stimmrechte (17.677.842 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen. Günter Rothenberger nach § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG zugerechnete Stimmrechte werden über die von ihm kontrollierte Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung 3 % oder mehr beträgt, gehalten. Günter Rothenberger nach § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnete Stimmrechte werden ihm von der Aktionärin Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung 3 % oder mehr beträgt, zugerechnet. 5,32 % der Stimmrechte (1.051.083 Stimmrechte) hat Günter Rothenberger am 30. April 2009 durch die Ausübung des durch Finanzinstrumente nach § 25 Abs. 1 S. 1 WpHG verliehenen Rechts der Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH, Aktien an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung zu erwerben (Durchführung eines Aktienkaufvertrags), erworben.

Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Dipl. Kfm. Werner Uhde, Kelkheim /Ts.
Vorsitzender
Rechtsanwalt
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
Aufsichtsratsmitglied der
-Deutsche Fonds Holding AG, Stuttgart
-PITTLER Maschinenfabrik AG, Langen
-Deutsche Immobilien Holding AG, Bremen

Günter Rothenberger, Bad Homburg v.d.H.
Stellvertretender Vorsitzender
Geschäftsführer der Günter Rothenberger
Beteiligungen GmbH, Frankfurt am Main
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
Vorsitzender des Aufsichtsrates der
Diskus Werke AG, Frankfurt am Main

Matthias Hünlein, Oberursel
Relationship Manager, Tishman Speyer
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
Aufsichtsratsmitglied der
Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am
Main
GSW AG (ab 3. Januar 2014)

Vorstand

Dipl. Kfm. Dr. Sven-G. Rothenberger,
Bad Homburg v.d.H.
Kaufmann
Vorsitzender
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
Aufsichtsratsmitglied der
Diskus Werke AG, Frankfurt am Main

Dipl. Kfm. Hendryk Sittig
Liederbach
Kaufmann
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
- keine

Die Festlegung und Überprüfung der Vorstandsvergütung ist Aufgabe des Aufsichtsrats. Die Vorstände erhalten eine Festvergütung. Zusätzlich erhält Herr Dr. Rothenberger eine Tantieme bis maximal T€ 45 p.a., über deren tatsächliche Höhe der Aufsichtsrat entscheidet.

Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2013 individualisiert:

Dr. Sven-G. Rothenberger		
Laufende Bezüge	219.000,00 €	(Vj. T€ 174)
Auflösung Rückstellung		
Tantieme 2011	0,00 €	(Vj. T€ -15)
Tantieme abgelaufenes Geschäftsjahr	<u>45.000,00 €</u>	(Vj T€ 45)
	264.000,00 €	(Vj. T€ 204)
Hendryk Sittig	<u>118.800,00 €</u>	(Vj. T€ 88)
Gesamt	<u>382.800,00 €</u>	(Vj. T€ 292)

In diesen Bezügen sind Zuschüsse für Sozialversicherung und Lebensversicherungen sowie die Gewährung einer Entschädigung für die dienstliche Nutzung eines privaten PKW`s enthalten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine jährliche feste Vergütung von insgesamt T€ 34 (Vj. T€ 34). Bei unterjährigem Ein- und Austritt werden die Vergütungen jeweils zeitanteilig gewährt. Die Auszahlung erfolgt nach der Hauptversammlung.

Daneben erhält der Aufsichtsrat eine erfolgsorientierte Vergütung von € 1.000,- für jedes Prozent, um das die von der Gesellschaft an die Aktionäre ausgeschüttete Dividende 4% des Grundkapitals übersteigt.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf den im Lagebericht unter Punkt 8. enthaltenen Vergütungsbericht.

Zum 31. Dezember 2013 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an Organe und Mitglieder des Aufsichtsrates.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte	2 (Vj. 2)
Gewerbliche Arbeitnehmer	<u>3 (Vj. 3)</u>
Summe	<u>5 (Vj. 5)</u>

Die Aufwendungen für die Abschlussprüfungen durch die KPMG Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft betragen in 2013 T€ 84 (Vj. T€ 70). Weitere Leistungen durch den Abschlussprüfer sind nicht angefallen.

Wesentliche, nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen lagen nicht vor.

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Corporate Governance Kodex wurde im April 2013 abgegeben und sowohl im Geschäftsbericht als auch auf der Internetseite (<http://www.aaa-ffm.de/pages/iv-finanzberichte.html>) zugänglich gemacht. Die erneute Abgabe der Erklärung erfolgt im April 2014.

Frankfurt am Main, den 28. März 2014

Der Vorstand

Dr. Sven-G. Rothenberger
- Vorsitzender -

Hendryk Sittig

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

Vorbemerkungen

Die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung (kurz „a.a.a. ag“ oder „Gesellschaft“) ist an der Frankfurter Börse unter der Wertpapiernummer 722800 gelistet. Der Vorstand der Gesellschaft hat erstmals für das Geschäftsjahr 2013 von der Regelung des § 315 Abs. 3 i.V.m. § 298 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht und den Lagebericht der a.a.a. ag und des Konzerns zusammengefasst. Die a.a.a. ag ist zur Aufstellung des Jahresabschlusses nach deutschem Handelsrecht verpflichtet. Der Konzernabschluss ist nach § 315a Abs. 1 HGB nach internationalen Rechnungslegungsstandards aufzustellen. Soweit im Lagebericht zahlenmäßige Darstellungen erfolgen, beziehen sich diese auf den nach deutschen Vorschriften (HGB) aufgestellten Einzelabschluss der a.a.a. ag und den nach internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss.

1. Grundlagen des Konzerns / Unternehmens

Der Konzern der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung („a.a.a.-Konzern“) befasste sich wie bisher mit der Immobilienverwaltung. Muttergesellschaft ist a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung („a.a.a. ag“). Die Beteiligungen mit mehr als 50% Anteilsbesitz werden im Konzern voll konsolidiert. Zum 31.12.2013 umfasst der Konzern eine Gruppe von 12 Gesellschaften (zu Einzelheiten verweisen wir auf die im Konzernanhang enthaltene Aufstellung). Die Verwaltung des Immobilienportfolios erfolgt durch die Muttergesellschaft. Im Rahmen einer auf der Hauptversammlung vom 27.08.2007 beschlossenen Satzungsänderung wurde der Geschäftsgegenstand um das weitere Geschäftsfeld der Immobilienentwicklung für Dritte erweitert, die Tätigkeit aber noch nicht aktiv aufgenommen.

Seit dem 30. April 2009 ist die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, Bad Homburg, Hauptaktionär. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Unternehmensstruktur unverändert.

Der einzige Geschäftsbereich des Konzerns ist die Immobilienverwaltung.

Bezogen auf das zum 31.12.2013 bestehende Portfolio unterteilen sich die verwalteten Immobilien in die Bereiche

- Büro- und Geschäftsimmobilien
- Hotelgebäude
- Industrieflächen

2. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Trotz der eher verhaltenen Konjunkturerholung hat es in Deutschland bereits 2013 wieder einen Beschäftigungsrekord gegeben. Im Jahresdurchschnitt waren rund 41,8 Millionen Personen beschäftigt. Das Bruttoinlandsprodukt stieg um 0,7% gegenüber dem Vorjahr. Dementsprechend blieb die Nutzungsnachfrage 2013 auf den wichtigsten Büroimmobilienmärkten in Deutschland auf vergleichsweise hohem Niveau. Die Umsatzaktivitäten auf den Bürovermietungsmärkten der sieben deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, Köln, München und Stuttgart beliefen sich insgesamt auf rd. 2,93 Mio. qm und lagen damit nur rd. 3,5% unter dem Vorjahresniveau. In der regionalen Betrachtung ergaben sich jedoch deutliche Unterschiede. Während die Umsätze in Stuttgart, Düsseldorf, Köln und Hamburg anstiegen, sank das Umsatzvolumen in Frankfurt, Berlin und München im Vergleich zu 2012 zwischen 14 und 17%. Die Leerstandsflächen sind insgesamt um rd. 6% zurückgegangen, obwohl im Jahresverlauf insgesamt rund 890.000 qm Neubaupläche fertig gestellt wurden. Frankfurt war in 2013 der Büromarkt mit den höchsten Neubauplächen. Die Spitzenmietpreise sind im Verlauf des Jahres in Düsseldorf, Frankfurt und München gestiegen. Insgesamt ergab sich zum Jahresende ein Plus von 1,9%. Auch die Durchschnittsmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,5% erhöht.

b) Geschäftsverlauf

Die positive Entwicklung auf dem Immobilienmarkt war auch bei den Liegenschaften des Konzerns deutlich spürbar. Die bestehenden Leerstandsflächen in dem Objekt Gutleutstraße 163-167 konnten weiter abgebaut werden und die abgeschlossenen neuen Mietverträgen weisen bessere Konditionen aus. Aus dem zum Ende des Vorjahres angeschafften Objekt in der Beethovenstraße in Frankfurt wurden Nettomieten von T€ 321 erzielt. Das Objekt ist vollständig vermietet.

Die im Vorjahr im Lagebericht berichteten Prognosen haben sich damit vollumfänglich bestätigt.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

c) Ertragslage

Nach Zusammenfassungen und Saldierungen, die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgenommen wurden, ergibt sich für den Konzern die folgende Ertragsübersicht:

	2013		2012		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	4.246	100	3.612	100	634	18
Aufwand für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-2.109	-50	-1.723	-48	-386	22
	2.137	50	1.889	52	248	13
Sonstige Erträge	1.860	44	926	26	934	*
Personalaufwand	-598	-14	-561	-16	-37	7
Zu-/Abschreibungen	659	16	269	7,4	390	*
übriger betrieblicher Aufwand	-1.572	-37	-919	-25	-653	71
Betriebsergebnis	2.486	59	1.604	44	882	55
Zinsergebnis	-930	-22	-604	-17	-326	54
Steueraufwendungen	-143	-4	-466	-13	323	-69
Gewinn der Periode	1.413	33	534	14	879	*

* wegen mangelnder Aussagekraft wird auf die Angabe verzichtet

Die Mieterlöse und die Erlöse aus Mietnebenkosten sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 634 angestiegen. Der Anstieg entfällt mit T€ 442 auf die zum Ende des Vorjahres angeschafften Objekte und mit T€ 192 auf den Abbau der Leerstandsflächen.

Der Aufwand für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien hat sich durch die zugegangenen Objekte sowie höhere Instandhaltungsaufwendungen leicht überproportional erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um T€ 934 angestiegen. Hier ist mit T€ 1.534 der Gewinn aus dem Verkauf des Objektes Friedrich-Ebert-Anlage in Frankfurt am Main enthalten. Im Vorjahr war neben den Erträgen aus Optionsgebühren und Kostenbelastungen auch die Auflösung der Pensionsrückstellung von T€ 426 enthalten.

Der Personalaufwand ist durch allgemeine Gehaltssteigerungen um T€ 37 angestiegen. Zu Einzelheiten zu den Vorstandsvergütungen verweisen wir auf den Vergütungsbericht.

Die Zu-/Abschreibungen enthalten die Gewinne und Verluste aus der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit T€ 653 über dem Vorjahresniveau. Dieser Anstieg entfällt im Wesentlichen mit T€ 276 auf Gebühren für eine verfallenen Option

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

zur Rückabwicklung eines Verkaufsgeschäftes, T€ 240 Vorfälligkeitsentschädigungen aus der Ablösung eines Kredites für die Immobilie Friedrich-Ebert-Anlage in Frankfurt, die nicht als Finanzinvestition eingestuft wurde, T€ 62 Rechts- und Beratungskosten und T€ 25 für Fremdarbeiten.

Das negative Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr durch höhere Ergebnisanteile fremder Gesellschafter an den Personengesellschaften, Neuaufnahme von Bankkrediten sowie den Zugang des neuen Zinssicherungsgeschäftes um T€ 326 erhöht.

Durch die vorstehend beschriebenen Einflüsse ergibt sich für 2013 ein positives Periodenergebnis vor Steuern von T€ 1.556 (Vj. T€ 999). Im sonstigen Ergebnis der Periode werden versicherungsmathematische Veränderungen der Pensionsverpflichtungen, die Veränderungen der Marktwerte der Cashflow Hedges sowie darauf entfallende latente Steuern ausgewiesen. Nach Steueraufwendungen von T€ 143 hat sich das Gesamtergebnis der Periode von T€ 533 im Vorjahr auf T€ 1.505 erhöht.

Für den Jahresabschluss der Muttergesellschaft ergibt sich nach Zusammenfassungen und Saldierungen, die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgenommen wurden, die folgende Ertragsübersicht:

	2013		2012		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Mieterlöse	797	100	413	100	384	93
Sachaufwand Objekte abzüglich erhaltener Nebenkosten	-211	26	-42	10	-169	*
Personalaufwand	-599	75	-561	*	-38	7
Abschreibungen	-287	36	-233	56	-54	23
Sonstiger betrieblicher Aufwand abzüglich sonstige Erträge	-337	42	-1	0	-336	*
BETRIEBLICHER AUFWAND	-1.434	*	-837	*	-597	71
BETRIEBSERGEBNIS	-637	80	-424	*	-213	50
Beteiligungsergebnis	1.076	*	1.596	*	-520	33
Zinsergebnis	-255	32	-249	60	-6	2
Ertragsteuern	-65	8	-100	24	35	35
JAHRESERGEBNIS	119	15	823	*	-704	85

* Auf die Angabe wird wegen mangelnder Aussagefähigkeit verzichtet

Die Mieterlöse sind durch die erstmals angefallenen Mieten für die zum Ende des Vorjahres angeschafften Objekte um T€ 355 angestiegen. Der restliche Anstieg entfällt auf den Abbau der Leerstände in dem Objekt Gutleutstraße 163-167 in Frankfurt am Main. Im Zusammenhang mit den neuen Objekten ist auch der Anstieg der Bewirtschaftungskosten sowie der Abschreibungen zu sehen. Die Personalaufwendungen sind durch allgemeine Gehaltssteigerungen um rd. 7% angestiegen. Während im Vorjahr die sonstigen betrieblichen Aufwendun-

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

gen weitgehend durch Weiterbelastungen an die Tochtergesellschaften gedeckt waren, verbleibt durch höhere Fremdleistungen sowie Rechts- und Beratungskosten aber auch der allgemeinen Verwaltungskosten für die eigenen Objekte nun ein negativer Betrag bei der Gesellschaft. Das Beteiligungsergebnis enthielt im Vorjahr außerordentliche Erträge aus den Berichtigungen von zwei Jahresabschlüssen von Tochtergesellschaften. Bereinigt um diese Beträge (T€ 870) ergibt sich eine Steigerung von T€ 350, die insbesondere auf den Ergebnisanteil aus der Verwaltungsgesellschaft für Gewerbeimmobilien entfällt. Hier wurde in 2013 der Verkauf des Objektes realisiert. Nach Abzug der Ertragsteuer-Belastung wird ein Jahresüberschuss von T€ 119 ausgewiesen.

d) Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung für den Konzern ist in Anlage 4.1 des Konzernabschlusses dargestellt.

Die Veränderung des Finanzmittelbestands sowie die dafür ursächlichen Mittelbewegungen für die Muttergesellschaft werden anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung aufgezeigt:

	2013 T€	2012 T€
1. Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	119	823
+ Abschreibungen	370	377
+ Verluste aus Anlageabgängen	0	
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	87	-46
-		
- Zu-/Abnahme Forderungen und übrige Aktiva	1.735	-3.974
/+		
+/- Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten	-4.254	8.224
-		
Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>-1.943</u>	<u>5.404</u>
2. Cash flow aus der Investitionstätigkeit		
+ Einzahlungen aus Anlageabgängen	4.653	0
- Investitionen in Anlagevermögen	<u>-2.601</u>	<u>-11.383</u>
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	<u>2.052</u>	<u>-11.383</u>
3. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen Summe 1-3	109	-5.979
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>95</u>	<u>6.074</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>204</u>	<u>95</u>
4. Zusammensetzung der Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	<u>204</u>	<u>95</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>204</u>	<u>95</u>

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Zum Bilanzstichtag besteht ein von der Raiffeisenbank Oberursel zugesagter Kredit über 4,6 Mio. € für den Umbau des Objektes Mainzer Landstraße

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, sicherzustellen, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können, und zugleich die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Die Gesamtstrategie ist gegenüber 2012 unverändert.

da) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Nettoschulden (Fremdkapitalaufnahmen abzüglich Barmittel und Bankguthaben) sowie dem Eigenkapital des Konzerns. Dieses setzt sich zusammen aus den ausgegebenen Aktien, der Kapitalrücklage und sonstigen Rücklagen, den Gewinnrücklagen und den Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter.

Das Eigenkapital des Konzerns hat sich durch das Gesamtergebnis der Periode auf T€ 42.872 erhöht und deckt rd. 74 % der langfristigen Vermögenswerte.

Die verzinslichen Darlehen von Kreditinstituten betragen insgesamt T€ 21.208. Davon sind rund 48 % variabel verzinst. Rund 7 % der Darlehen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr und rund 70 % haben Restlaufzeiten von mehr als fünf Jahren. Die Zinssätze der festverzinslichen Darlehen liegen im Durchschnitt bei rd. 3,48%. Für die variabel verzinslichen Darlehen betrug der Zinssatz 2013 rund 2,8%. Zur Absicherung des Risikos von steigenden Zinssätzen wurden Zinsswaps vereinbart. Unter Berücksichtigung dieser Sicherungsgeschäfte beträgt der Zinssatz für die variabel verzinslichen Darlehen 4,9%.

Die finanziellen Schulden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um T€ 218 erhöht. Damit beträgt der Anteil der externen Finanzierungen 29% der verminderten Bilanzsumme gegenüber 28% im Vorjahr. Die Loan-to-Value-Ratio (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Marktwert der Bestandsimmobilien) ist aufgrund der gestiegenen Kreditaufnahme auf rd. 32% zum 31. Dezember 2013 gestiegen (Vorjahr rd. 29%).

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013	31.12.2012
	T€	T€
Bankverbindlichkeiten	21.208	20.990
Barmittel und Bankguthaben	-336	-178
Nettoschulden	20.872	20.812
Eigenkapital	42.872	41.366
Nettoschulden zu Eigenkapital	48,68%	50,31%

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Zum Abschlussstichtag weist die Bilanz der Muttergesellschaft eine Bilanzsumme von T€ 56.933 aus. Das Eigenkapital erhöhte sich um den Jahresüberschuss auf T€ 39.754 und hat damit einen Anteil an der Bilanzsumme von rd. 70%.

db) Investitionen

a.a.a. aktiengesellschaft

Im Geschäftsjahr 2013 wurde mit dem Umbau der zum Vorjahresende angeschafften Liegenschaft in der Mainzer Landstraße in Frankfurt am Main zu einem Hotel begonnen. Das Investitionsvolumen für den Umbau beläuft sich auf rd. T€ 3.000. Hiervon wurden in 2013 lediglich entsprechend dem Baufortschritt T€ 1.276 bezahlt. Die Finanzierung erfolgt über ein langfristiges Darlehen. Daneben wurden Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten insbesondere in den Objekten Gutleutstraße 163-167 und Wächtersbacher Str. 83 nach Abschluss neuer Mietverträge vorgenommen. Der Gesamtaufwand von T€ 772 wurde aus den laufenden Erträgen der Objekte finanziert.

dc) Liquidität

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist gut. Es sind keine Engpässe zu erwarten. Durch weitere bisher nicht ausgeschöpfte Kreditlinien besteht die Möglichkeit, kurzfristigen Liquiditätsbedarf zu decken.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

e) Vermögenslage

Aus den Bilanzen der letzten beiden Geschäftsjahre ergeben sich nach Zusammenfassungen und Saldierungen die folgenden Vermögens- und Kapitalstrukturen:

Konzern

	2013		2012		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	57.726	81,8	63.637	85,4	-5.911	-9
Sachanlagen	61	0,1	28	0,0	33	*
latente Steueransprüche	191	0,3	207	0,3	-16	*
Finanzanlagen	34	0,0	42	0,0	-8	-19
langfristige Vermögenswerte	58.012	82,2	63.914	85,7	-5.902	-9
Vorräte/zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	8.052	11,4	7.530	10,1	522	7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.160	5,9	2.935	4,0	1.225	42
flüssige Mittel	336	0,5	178	0,2	158	89
kurzfristige Vermögenswerte	12.548	17,8	10.643	14,3	1.905	18
Summe Vermögenswerte	70.560	100,0	74.557	100,0	-3.997	-5
Eigenkapital	42.872	60,8	41.366	55,5	1.506	4
Minderheitsanteile an Personengesellschaften	2.074	2,9	2.290	3,1	-216	-9
finanzielle Schulden	19.640	27,8	17.062	22,9	2.578	15
Pensionsverpflichtungen	25	0,0	23	0,0	2	9
latente Steuerschulden	1.920	2,8	2.008	2,7	-88	-4
langfristige Schulden	23.659	33,5	21.383	28,7	2.276	11
finanzielle Schulden	1.568	2,2	3.928	5,3	-2.360	-60
übrige Rückstellungen	407	0,6	193	0,3	214	*
übrige Verbindlichkeiten	2.054	2,9	7.687	10,2	-5.633	-73
kurzfristige Schulden	4.029	5,7	11.808	15,8	-7.779	-66
Summe Eigenkapital und Schulden	70.560	100,0	74.557	100,0	-3.997	-5

* Wegen mangelnder Aussagefähigkeit wird auf die Angabe verzichtet

Die Bilanzsumme des Konzerns hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 5% vermindert. Dies ist auf den Abgang des verkauften Objektes in der Friedrich-Ebert-Anlage in Frankfurt zurückzuführen. Dem Abgang von T€ 7.530 stehen die Erhöhung der Forderungen und Sonstigen Vermögenswerte sowie Zugänge und Zuschreibungen bei den als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien gegenüber.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Das Eigenkapital hat sich um das Gesamtergebnis der Periode erhöht und beträgt nun 60,8% der verminderten Bilanzsumme.

Die langfristigen finanziellen Schulden haben sich durch neue Darlehen um T€ 2.578 erhöht, während sich die kurzfristigen finanziellen Schulden durch Tilgungen um T€ 2.360 verminderten. Die übrigen Verbindlichkeiten sind durch die Tilgung des im Vorjahr enthaltenen Kaufpreises für das Objekt Beethovenstraße in Frankfurt am Main sowie eines Darlehens eines über die Konzernmuttergesellschaft verbundenen Unternehmens um T€ 5.633 vermindert.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

	2013		2012		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Sachanlagen	12.788	22,4	11.140	18,3	1.648	15
Finanzanlagen	33.445	58,7	37.515	61,5	-4.070	-11
ANLAGEVERMÖGEN	46.233	81,1	48.655	79,7	-2.422	-5
Lieferforderungen	88	0,2	90	0,1	-2	-2
Verbundene Unternehmen	10.212	17,9	12.164	19,9	-1.952	-16
flüssige Mittel	204	0,4	95	0,2	109	*
Sonstige Aktiva	256	0,4	37	0,1	219	592
UMLAUFVERMÖGEN	10.760	18,9	12.386	20,3	-1.626	-13
AKTIVA	56.993	100,0	61.041	100,0	-4.048	-7
EIGENKAPITAL	39.754	69,8	39.635	64,9	119	0
Pensionsverpflichtungen	22	0,0	29	0,0	-7	-24
Bankverbindlichkeiten						
langfristig	8.881	15,6	6.752	11,1	2.129	32
Fremdkapital langfristig	8.903	15,6	6.781	11,1	2.122	31
Übrige Rückstellungen	391	0,7	297	0,5	94	32
Bankverbindlichkeiten kurzfristig	1.138	2,0	3.016	4,9	-1.878	-62
Lieferverbindlichkeiten	155	0,3	291	0,5	-136	-47
Verbundene Unternehmen	6.279	11,0	7.215	11,8	-936	-13
Sonstige Verbindlichkeiten	373	0,7	3.806	6,2	-3.433	-90
Fremdkapital kurzfristig	8.336	14,6	14.625	24,0	-6.289	-43
PASSIVA	56.993	100	61.041	100,0	-4.048	-7

* Wegen mangelnder Aussagefähigkeit wird auf die Angabe verzichtet

Die Bilanzsumme des Einzelabschlusses hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 7% vermindert. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Tilgung des im Vorjahr in den übrigen Verbindlichkeiten enthaltenen Kaufpreises für die Liegenschaft Beethovenstraße in Frankfurt (T€ 3.400).

f) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Rahmen der Überwachung und Steuerung des Konzerns werden nur in geringem Umfang finanzielle Leistungsindikatoren eingesetzt. Einige wesentliche Faktoren wie Verschuldungsgrad und Eigenkapitalquote wurden bereits in den vorstehenden Ausführungen angegeben. Darüber hinaus ergeben sich für den Konzern folgende Kennzahlen:

	2013	2012
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	T€ 2.486	T€ 1.604
Umsatzrentabilität (EBIT zu Umsatzerlösen)	58,55%	44,41%
Eigenkapitalrentabilität (Ergebnis vor Steuern zu Eigenkapital)	3,78%	2,42%
Gesamtkapitalrentabilität (EBIT zu Gesamtkapital)	3,63%	1,88%

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft ist grundsätzlich immer darum bemüht, alle Belange ihrer Kunden in kürzester Zeit zu bearbeiten und umfassend zu berücksichtigen. Die vorhandene Struktur ist darauf ausgelegt, sämtliche Kundenanfragen innerhalb kürzester Zeit zu bearbeiten und Probleme zu beheben. Dadurch konnten im Berichtsjahr sämtliche Kundenanfragen zu deren Zufriedenheit bearbeitet werden. Mietausfälle auf Grund nicht berücksichtigter Kundenbelange konnten so vermieden werden.

Die Gesellschaft verursacht größenbedingt keine wesentlichen, die Umwelt beeinträchtigenden Emissionen. Durch stetige Modernisierung des Immobilienbestandes und der Arbeitsmittel werden Energieverbräuche und Emissionen gesenkt.

Die Geschäftsleitung ist stets darum bemüht, sämtliche Mitarbeiter entsprechend ihren Qualifikationen und Vorlieben einzusetzen und die Belange der Mitarbeiter in allen Bereichen zu unterstützen.

3. Nachtragsbericht

Nach dem Abschlussstichtag haben sich folgende wichtige Vorgänge ereignet:

1. Erteilung der Baugenehmigung für die Einzelhandelsflächen auf dem Naxos-Areal
Nach jahrelangen, teils gerichtlichen Auseinandersetzungen mit der Stadt Frankfurt ist uns mit Datum 14.01.2014 die Baugenehmigung für das Einzelhandelsprojekt auf dem Naxos-Areal zugegangen.
Damit war die wesentliche Voraussetzung für die Zahlung des Kaufpreises gegeben. Der Zahlungseingang der ersten Kaufpreistratte i.H.v. rd. 8,00 Mio. € erfolgte Mitte Februar. Die Zahlung des Restkaufpreises erfolgt nach Erfüllung unserer vertraglichen Pflicht zum Abriss der Altsubstanz auf dem verkauften Grundstück.
2. Zum Ende des Geschäftsjahres wurde mit Wirkung zum 01.01.2014 ein weiterer Anteil an dem Hotel in Sossenheim hinzuerworben. Damit erhöht sich der Anteil des Konzerns auf 94%.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1. Prognosebericht

Auf Grund der Entwicklung in 2013 sowie der Einschätzungen der Wirtschaftsweisen ist für das Geschäftsjahr 2014 mit einem leichten Wachstum zu rechnen. In der Immobilienbranche wird in den Ballungszentren die steigende Nachfrage bei sinkenden Angeboten im Bereich der Büroflächen zu einer leichten Erhöhung der Mietpreise führen. Wir gehen davon aus, dass auch die Leerstände bei den Büroflächen unserer Immobilien weiter abgebaut werden können.

Im Bereich der Hotelimmobilien wird die Fertigstellung der Immobilie in Frankfurt Mainzer Landstraße im III. Quartal 2014 erwartet. Der Mietvertrag ist bereits fest abgeschlossen, so dass ab Fertigstellung und Übergabe hieraus auch Einnahmen zufließen. Wir sind weiter bemüht noch an die Liegenschaft angrenzende Grundstücke hinzuzuerwerben, um auch diese entsprechend nutzen zu können.

Über die Verwendung nach Vollzug des Kaufvertrages zugeflossenen Mittel von rd. 9 Mio. € ist noch keine abschließende Entscheidung getroffen.

Zu den einzelnen Objekten geben wir die nachstehenden Erläuterungen:

Unbebaute Grundstücke in Sossenheim

Die Grundstücke befinden sich im Umlegungsverfahren. Eine rechtskräftige Zuteilung ist jedoch noch nicht erfolgt.

Die letzten Entwicklungen in Sossenheim sowie diverse Nachfragen lassen uns weiterhin

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

hoffen, die Grundstücke nach erfolgter Umlegung einer Nutzung zuführen zu können.

Voltenseestr. 2, Frankfurt am Main

Zum Ende des Jahres 2013 konnte ein Mietvertrag über die letzten freien Flächen im Objekt abgeschlossen werden. Die dazu notwendigen Umbauten finden im ersten Halbjahr 2014 statt, so dass die Liegenschaft ab dem 01.06.2014 voll vermietet ist.

Wächtersbacher Str. 83 , Frankfurt am Main

Durch die Erteilung der Baugenehmigung auf dem Nachbargrundstück gehen wir von mittelfristig positiven Entwicklungen für die Liegenschaft aus. Das Jahr 2014 muss daher als Zeitraum der Planung und Konsolidierung des Bestandes genutzt werden.

Orber Straße, Frankfurt am Main

Für die seit Mitte 2013 leerstehenden Flächen konnten Nachmieter gefunden werden, so dass der Bestand langfristig vermietet ist. Die positive Genehmigungssituation für das Einzelhandelsprojekt hat zur Folge, dass Teile des Altbestandes rückgebaut werden müssen. Die noch vorhandenen Flächen können mittelfristig entwickelt werden und dadurch die Erträge der Liegenschaft deutlich erhöhen. Im Jahr 2014 werden dazu umfassende Planungen notwendig, so dass zunächst von einer stabilen Ertragslage auf Bestandsniveau auszugehen ist.

Jagdschänkenstr. 17, Chemnitz

Auch im Jahr 2013 war das Objekt weiterhin gut vermietet. Es konnten einige Mietverträge verlängert werden. Wir rechnen daher für die Jahre 2014 und 2015 mit einem Cash Flow auf dem Niveau der Vorjahre.

Annaberger Str. 231, Chemnitz

Es hat im Jahr 2013 eine Anfrage zur Nutzung des Gesamtareals gegeben. Wir haben hierfür umfangreiche Planungen durchgeführt. Leider war der potentielle Nutzer nicht bereit, eine dem Aufwand angemessene Miete zu bezahlen, so dass das Projekt nicht realisiert werden konnte. Wir rechnen daher zunächst mit einer unveränderten Situation. Wir werden jedoch weiterhin nach Nutzungskonzepten für das Gesamtobjekt als auch Einzelvermietungen suchen.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Gutleutstraße 163 – 167, Frankfurt am Main

Die letzte freie Etage konnte zum Jahresende vermietet werden, so dass das Objekt ab dem 01.03.2014 voll vermietet ist. Die Erlöse werden daher auf einem im Vorjahresvergleich gestiegenen Niveau liegen.

Hotel in Frankfurt-Sossenheim

Durch die langfristige Vollvermietung rechnen wir mit unveränderten, positiven Ergebnissen in den nächsten Jahren.

Mainzer Landstraße 80-84 in Frankfurt am Main

Der Baubeginn ist im IV. Quartal 2013 erfolgt. Wir rechnen mit einer Fertigstellung im III. Quartal 2014 und mit einem ab diesem Zeitpunkt konstant steigenden Cash-Flow für die nächsten Jahre.

Beethovenstraße 3 in Frankfurt am Main

Das voll vermietete Objekt ist eine ertragskräftige Ergänzung zu unserem Portfolio und wir erwarten hieraus auch für die kommenden Jahre positive Ergebnisse im dreistelligen Bereich.

Die derzeitigen kurz- bis mittelfristigen Planungen sind darauf ausgerichtet, die Projektentwicklungen zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen, neue Projekte zu entwickeln, Risiken zu minimieren, Verbindlichkeiten zurückzuführen und die Liquidität des Konzerns zu stärken.

Für das Geschäftsjahr 2014 rechnen wir mit leicht steigenden Umsatzerlösen insbesondere aus der Vermietung des Hotels in der Mainzer Landstraße in Frankfurt am Main nach dessen Fertigstellung aber auch durch den Abbau von bestehenden Leerstandsflächen. Im Bereich der sonstigen Erträge und Aufwendungen werden für 2014 keine Sondereinflüsse erwartet, so dass der in 2013 im Saldo positive Beitrag von rd. 1 Mio. hieraus wegfällt. Durch die aus dem Verkauf der Teilfläche zugeflossene Liquidität werden wir auch einen Teil der bestehenden Kredite ablösen können und damit das Finanzergebnis durch verminderte Zinsaufwendungen verbessern. Insgesamt werden für den Konzern im Geschäftsjahr 2014 leicht steigende Umsätze erwartet. Ohne Sondereinflüsse wird für den Konzern mit einem Ergebnis vor Steuern von rd. T€ 400 gerechnet.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Das Ergebnis der a.a.a. aktiengesellschaft ist durch die Entwicklung der Tochtergesellschaften wesentlich beeinflusst. Wir gehen hier von einem Beteiligungsergebnis in etwa gleicher Höhe wie im Geschäftsjahr 2013 aus. Nach Fertigstellung der Hotelimmobilie Mainzer Landstraße in Frankfurt wird auch hier mit leicht höheren Mieteinnahmen gerechnet. Insgesamt wird für das Geschäftsjahr 2014 bei der a.a.a. ag mit einem Jahresergebnis vor Steuern von rd. T€ 100 gerechnet.

4.2. Risikobericht

Der Vorstand des Konzerns befasst sich intensiv mit Risiken der künftigen Entwicklung. Über die beabsichtigte Geschäftspolitik und grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, insbesondere die Finanz-, Investitions- und Personalplanung, erhält der Aufsichtsrat die notwendigen Informationen, um im Zusammenwirken mit dem Vorstand zu einer Verbesserung der internen und externen Unternehmensüberwachung zu kommen. Er hat geeignete Maßnahmen getroffen, um Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden können, früh zu erkennen. Potentielle Risiken werden im Risikomanagementsystem anhand geeigneter Indikatoren erfasst und klassifiziert und auf ihre möglichen Auswirkungen geprüft. Dies ermöglicht die Auswahl geeigneter Maßnahmen zur Bewältigung der spezifischen Risiken. Das Überwachungssystem bezieht sich auf die Unternehmensplanung mit Finanz- und Liquiditätsplanung, Ergebnisplanung, Investitionsplanung und Fragen des Personalbedarfs. Besondere Bedeutung kommt der Vermietungssituation mit der Leerstandsentwicklung zu. Dabei ist im System auch ein Soll/Ist-Vergleich vorhanden. Zur Vermeidung von Forderungsausfallrisiken werden die offenen Forderungen intensiv überwacht, so dass zeitnah alle notwendigen Maßnahmen getroffen werden können, um die Chancen der Realisierung von Forderungen zu erhöhen.

Die Risikostrategie der Gesellschaft sieht vor:

- Das Portfolio durch selektive Verkäufe und Zukäufe sowohl strukturell zu verbessern als auch auf den Großraum Frankfurt zu fokussieren.
- Durch aktive Zusammenarbeit mit sämtlichen namhaften Maklerhäusern die Leerstandszeiten zu minimieren und freigewordene Flächen wieder dem Markt zuzuführen und flexibel auf die Anforderungen des Marktes zu reagieren.
- Durch aktives Bestandsmanagement und stetige persönliche Kontakte mit den Mietern die Zahlungsausfälle zu minimieren und die Mieter langfristig zu binden.
- Konservative Finanzierungsstrategie mit einem Eigenkapitalanteil von mindestens 50% um den Einfluss von Zinsschwankungen zu reduzieren. Kredite sollen im Umfang von mindestens 60% durch Festzinsvereinbarungen oder Sicherungsinstrumente gegen Zinsrisiken gesichert werden.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagements im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess:

Im Rahmen der Analyse von Risikofaktoren und bestandsgefährdenden Risiken wird auch die Kontrolle der rechnungslegungsrelevanten Prozesse vorgenommen. Sämtliche Funktionen im Bereich der Rechnungslegungsprozesse sind eindeutig zugeordnet. Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugten Zugriff geschützt und die Daten sind durch die eingerichteten Sicherungssysteme jederzeit wiederherstellbar. Eine Notfallplanung für den Ausfall der Systeme liegt vor. Es wird ausschließlich Standardsoftware eingesetzt. Die am Rechnungslegungsprozess beteiligten Personen sind entsprechend qualifiziert. Die Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des Rechnungswesens werden durch Kontrollen Dritter im Rahmen der Quartalsberichterstattung überprüft. Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet. Aufgrund der personellen Struktur kann es durch den längeren Ausfall von Personen in Schlüsselpositionen, insbesondere im Rechnungswesen, zu Störungen der Betriebsabläufe kommen. In diesen Fällen kann die Gesellschaft jederzeit auf einen Dienstleister zurückgreifen, der über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen verfügt und die Aufgaben wahrnehmen kann. Der Aufsichtsrat befasst sich u.a. mit wesentlichen Fragen der Rechnungslegung und des Risikomanagements.

Insgesamt ist sichergestellt, dass bei der a.a.a. aktiengesellschaft sowie bei allen in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen die Rechnungslegung einheitlich und im Einklang mit den rechtlichen und gesetzlichen Vorgaben vorgenommen wird.

Im Einzelnen ist die Gesellschaft folgenden spezifischen Risiken ausgesetzt:

1. Immobilienmarktrisiko

Grundsätzlich ist der Markt für Immobilien vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld und dem daraus resultierenden Nachfrageverhalten der Marktteilnehmer beeinflusst. Der Immobilienmarkt ist von zahlreichen, sich zum Teil auch gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegt Schwankungen, die nicht vorhersehbar und durch die a.a.a. ag nicht beeinflussbar sind. Eine Korrelation mit einem bestimmten anderen Markt ist nicht erkennbar, folgende Faktoren spielen für die Marktentwicklung eine Rolle:

- a) gesamtwirtschaftliches Wachstum, Zinsniveau und die Erwartungen der Unternehmen über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung,
- b) daraus resultierend das Angebot und die Nachfrage an den Immobilienmärkten unter Berücksichtigung von lagespezifischen Besonderheiten.
- c) die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen.

2. Vermietungsrisiko

Die von der Gesellschaft gehaltenen Objekte wiesen zum 31.12.2013 einen durchschnittlichen Leerstand von 9% aus (Frankfurter Objekte, Chemnitz als Sonderfall nicht berücksich-

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

tigt).

Die Mieteinnahmen verteilen sich gleichmäßig über die verschiedenen Objekte und Hauptmieter. Auf die 11 wichtigsten Mieter entfallen rund 58% der Mieteinnahmen.

Für die Gesellschaft besteht jederzeit das Risiko, dass auslaufende Mietverträge nicht verlängert werden, oder die Leerstände nicht vermietet werden können. Diesen Risiken wird durch aktives Bestandsmanagement sowie durch die Zusammenarbeit mit sämtlichen namhaften Maklerhäusern entgegengewirkt.

Eine besondere Risikosituation ist zurzeit im Immobilienbesitz des Konzerns nicht ersichtlich. Wenn zeitlich befristete Mietverträge auslaufen wird durch frühzeitige Kontaktaufnahme sichergestellt, dass im Falle einer Beendigung des Vertrages ohne zeitliche Verzögerung mit der Neuvermietung begonnen werden kann.

3. Baukostenrisiko

Die Strategie der Gesellschaft sieht sowohl die aktive Bestandshaltung als auch in dargestelltem Umfang Projektentwicklungen vor. Dabei können im Zuge von Modernisierungen und Neubauten Risiken wie Kostenüberschreitung, Terminverzug als auch Mängel in der Bauausführung entstehen.

Um diesen Risiken entgegenzuwirken bedient sich die Gesellschaft bei Bauprojekten externer Berater, um im Prozess der Projektentwicklung Risiken frühzeitig zu identifizieren und entgegenwirken zu können. Im Zuge regelmäßiger Projektmeetings werden dabei entsprechende Maßnahmen zur Risikosteuerung erarbeitet.

4. Bewertungsrisiko

Die Immobilien der a.a.a. ag werden in der Konzernbilanz mit ihrem beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40 ausgewiesen. Die Bewertung der Immobilien erfolgt durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Da die Bewertungen von Immobilien durch zahlreiche Faktoren beeinflusst werden, können Veränderungen in der Bewertung auftreten. Veränderungen in der Bewertung können zu veränderten Werten in der Bilanz führen.

5. IT-Risiken

Die Zuverlässigkeit und Sicherheit des IT-Systems wird durch einen externen IT-Dienstleister sichergestellt, da ein Ausfall der IT-Systeme zur Unterbrechung der Geschäftstätigkeit und somit höheren Kosten führen kann. Ein redundantes System schützt vor Datenverlust und hohen Ausfallzeiten.

6. Personalrisiken

Mit dem vorhandenen Team können wir alle relevanten Aufgaben erfüllen. In Teilbereichen setzen wir auf die Unterstützung spezialisierter, externer Berater. Der Umgang zwischen Mitarbeitern, Beratern und Führungskräften ist dabei von Respekt und dem Bewusstsein geprägt, dass die Unternehmensziele nur gemeinsam erreicht werden können.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

7. Versicherungen

Gegen die Risiken des Geschäfts hat sich die a.a.a. ag ausreichend versichert. Die Immobilien sind gegen Sachschäden sowie Mietverluste versichert. Eine Haftpflichtversicherung besteht ebenfalls.

8. Risiken im Finanzbereich

Risikofaktoren im Finanzbereich sind das Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiko.

Marktrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder der künftige Cash-Flow eines Finanzinstrumentes aufgrund von Änderungen der Marktpreise schwankt. Zum Marktrisiko zählen folgende vier Risikotypen: Währungsrisiko, Zinsrisiko, Rohstoffpreisrisiko und sonstige Preisrisiken. Dem Marktpreisrisiko ausgesetzte Finanzinstrumente umfassen unter anderem verzinsliche Darlehen, Einlagen, zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und derivative Finanzinstrumente. Für den Konzern ist im Wesentlichen das Zinsrisiko gegeben. Das Zinsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cash-Flows eines Finanzinstrumentes aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze schwanken. Dieses Risiko resultiert aus den langfristigen variabel verzinslichen Darlehen. Der Konzern steuert sein Zinsrisiko durch ein ausgeglichenes Verhältnis von fest und variabel verzinslichen Darlehen. Zur Erreichung dieses Ziels wurden Zinsswaps für variabel verzinsliche Darlehen abgeschlossen. Zum 31.12.2013 waren unter Berücksichtigung der Zinsswaps 100% der finanziellen Verbindlichkeiten festverzinslich. Vor diesem Hintergrund wurden keine Sensitivitätsanalysen vorgenommen.

Kreditrisiken bestehen nur in begrenztem Umfang. Bei den Forderungen beläuft sich das maximale Ausfallrisiko auf den Buchwert. Das Ausfallrisiko wird durch Richtlinien, Verfahren und Kontrollen des Konzerns für das Ausfallrisikomanagement bei Kunden gesteuert. Ausstehende Forderungen werden regelmäßig überwacht.

Das Liquiditätsrisiko wird durch konzernweite Finanzplanung weitgehend abgesichert. Die zu erwartende Entwicklung der Liquidität wird jährlich im Voraus erstellt und auf Basis der Ist-Daten zeitnah aktualisiert.

Risikosituation

Die vorhandenen Kontroll- und Überwachungssysteme und das Berichtswesen an den Aufsichtsrat und Vorstand haben sichergestellt, dass Risiken erkannt und minimiert werden, dass nicht vermeidbaren Risiken entgegengewirkt wird und der Aufsichtsrat seine Kontrollfunktion ausüben kann. Der Vorstand sieht die Verpflichtungen des Risikomanagements durch die Maßnahmen erfüllt.

Wir sehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Muttergesellschaft und die Tochtergesellschaften.

4.3. Chancenbericht

Durch das Umlegungsverfahren in Sossenheim könnte sich für die Gesellschaft die Chance ergeben, für die bisher ungenutzten Grundstücke einen Nutzer zu finden und eine Projektentwicklung durchzuführen.

Durch die erteilte Baugenehmigung auf dem Naxos Areal eröffnet sich der Gesellschaft die Chance, bisher ungenutzte Flächen auf dem Naxos Areal einer Projektentwicklung zuzuführen.

Wir haben die gestiegene Nachfrage auf dem Immobilienmarkt genutzt, um unsere Vermietungsquote weiter zu erhöhen. Intern arbeiten wir daran, sämtliche Prozesse im Bestandsmanagement als auch der Projektentwicklung zu optimieren. Dies hätte einen konstanten Cash-Flow bei sinkenden Kosten zur Folge. Durch langfristig orientierte Mietverträge ist die Zielsetzung, die Objektkosten zu reduzieren und die Servicequalität für unsere Bestandsmieter zu erhöhen.

5. Erklärung zur Unternehmensführung (§289a HGB)

Diese Erklärung ist Bestandteil des zusammengefassten Lageberichtes der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2013. Gemäß § 317 Abs. 2 Satz 3 HGB sind die Angaben nach § 289 a HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen.

Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung gemäß § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 13. Mai 2013

Vorstand und Aufsichtsrat der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung erklären, dass den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Kodex-Fassung vom 13. Mai 2013 seit der letzten Entsprechenserklärung entsprochen wurde und wird.

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Corporate Governance Kodex wurde im Juni 2013 abgegeben und sowohl im Geschäftsbericht als auch auf der Internetseite (<http://www.aaa-ffm.de/pages/iv-finanzberichte.html>) zugänglich gemacht. Die erneute Abgabe der Erklärung erfolgt im April 2014.

6. Sonstige Angaben

6.1. Vergütungsbericht

Die Festlegung und Überprüfung der Vorstandsvergütung sind Aufgabe des Aufsichtsrats. Die Vorstände erhalten eine Festvergütung. Zusätzlich erhält Herr Dr. Rothenberger eine erfolgsbezogene Tantieme bis maximal T€ 45, über deren tatsächliche Höhe der Aufsichtsrat jeweils entscheidet.

Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2013 individualisiert:

Dr. Sven-G. Rothenberger	
Laufende Bezüge	219.000,00 € (Vj. T€ 174)
Auflösung Rückstellung Tantieme 2011	0,00 € (Vj. T€ -15)
Tantieme für 2013	<u>45.000,00 €</u> (Vj. T€ 45)
	264.000,00 € (Vj. T€ 219)
Hendryk Sittig	<u>118.800,00 €</u> (Vj. T€ 88)
Gesamt	<u>382.800,00 €</u> (Vj. T€ 292)

In diesen Bezügen sind die der Zuschüsse für Sozialversicherung, Lebensversicherungen sowie die Gewährung einer Entschädigung für die dienstliche Nutzung eines privaten PKW's enthalten.

Die Vergütung des Aufsichtsrats wird durch Beschluss der Aktionäre in der Hauptversammlung bestimmt. Jedes Mitglied erhält eine Festvergütung.

Daneben erhält der Aufsichtsrat eine erfolgsorientierte Vergütung von € 1.000,00 für jedes Prozent, um das die von der Gesellschaft an die Aktionäre ausgeschüttete Dividende 4% des Grundkapitals übersteigt.

Die Vergütung ist zahlbar nach Ende der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Entlastung für das jeweilige Geschäftsjahr beschließt.

Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2013 individualisiert:

Werner Uhde	15.000,00 €
Günter Rothenberger	11.250,00 €
Matthias Hünlein	<u>7.500,00 €</u>
Gesamt	<u>33.750,00 €</u>

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

6.2. Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt € 41.200.000,00. Es ist eingeteilt in 19.741.379 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Bei den Aktien handelt es sich ausnahmslos um Stammaktien, verschiedene Aktiengattungen sind nicht vorgesehen. Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihrer Anteile ist ausgeschlossen. Bei einer Erhöhung des Grundkapitals kann die Gewinnbeteiligung neuer Aktien abweichend von der in § 60 Abs. 1 und 2 AktG getroffenen Regelung bestimmt werden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme (§ 17 der Satzung).

Beschränkungen, die Stimmrechte von Aktien betreffen, auch solche aus Vereinbarungen zwischen Gesellschaftern, bestehen nach Kenntnis des Vorstands nicht.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Eine Stimmrechtskontrolle am Kapital beteiligter Arbeitnehmer besteht nicht.

Die Ernennung und die Abberufung der Mitglieder des Vorstandes erfolgt gemäß § 84 AktG. Danach ist für die Bestellung und Abberufung eines Vorstandsmitglieds nach § 6 der Satzung der Aufsichtsrat zuständig. Die Änderung der Satzung kann nur durch Beschluss der Hauptversammlung erfolgen (§§ 119, 179 AktG).

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates, bis zum 23. Juli 2017 das Grundkapital durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu € 20.600.000,00 zu erhöhen. Die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien kann dabei gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht zu gewähren. Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates

- a) Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;
- b) das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, sofern die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder von Beteiligungen an Unternehmen oder sonstiger Vermögensgegenstände erfolgt;
- c) das Bezugsrecht der Aktionäre bei ein- oder mehrmaliger Ausnutzung des Genehmigten Kapitals bis zu einem Kapitalerhöhungsbetrag auszuschließen, der 10% des zum Zeitpunkt der Erteilung und des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung sowie des zum Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals nicht überschreitet, um die neuen Aktien gegen Bareinlage zu einem Ausgabebetrag auszugeben, der den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrages nicht wesentlich unterschreitet. Die Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals vermindert sich um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf diejenigen Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Über den Inhalt der Aktienrechte und die weiteren Bedingungen der Aktienaussgabe einschließlich des Ausgabebetrages entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

Weiter wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Juli 2012 ermächtigt, bis zum 23. Juli 2017 eigene Aktien gem. § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG zu erwerben. Hier von wurde bisher noch kein Gebrauch gemacht.

Entschädigungsvereinbarungen wegen Kontrollwechsel gibt es keine.

6.3. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Für die Rechnungslegung im Geschäftsjahr 2013 hat der Vorstand der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen – Abhängigkeitsbericht – nach § 312 AktG aufgestellt.

Die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung, Bad Homburg, ist seit dem 30. April 2009 mit 95,63 % zurechenbaren Stimmrechtsanteilen die Konzernobergesellschaft dieses Teilkonzerns.

Der Vorstand des a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung hat den Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft mit folgender Schlusserklärung abgeschlossen:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist nicht benachteiligt worden.“

Der Abschlussprüfer hat dem Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 313 AktG folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind, bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.“

7. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen und Gewissen, dass im zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns und der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 28. März 2014

Der Vorstand

Dr. Sven-G. Rothenberger
Vorsitzender

Hendryk Sittig

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den zusammengefassten Lagebericht der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und zusammengefassten Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den zusammengefassten Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den zusammengefassten Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und zusammengefasster Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der zusammengefasste Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 28. April 2014

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Lemnitzer
Wirtschaftsprüfer



Kalthoff
Wirtschaftsprüfer

