



BESTÄTIGUNGSVERMERK

# **Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 und Konzernlagebericht**

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

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Frankfurt am Main

Konzernbilanz zum 31.12.2013

VERMÖGENSWERTE	Konzern- Anhang	31.12.2013 €	31.12.2012 €
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	4	1,00	0,51
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	5	57.725.600,00	63.637.200,00
Sachanlagen	6	60.563,50	27.458,79
Latente Steueransprüche	7	191.286,00	206.692,00
Nach der Equity Methode bewertete Finanzanlagen	8	6.140,17	13.826,14
Beteiligungen	9	28.615,50	28.615,50
		<u>58.012.206,17</u>	<u>63.913.792,94</u>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	10	0,00	7.530.267,55
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	11	4.160.159,82	2.934.922,83
Zahlungsmittel	12	335.806,92	178.170,53
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	13	8.052.000,00	0,00
		<u>12.547.966,74</u>	<u>10.643.360,91</u>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<u>70.560.172,91</u>	<u>74.557.153,85</u>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	14	41.200.000,00	41.200.000,00
Kapitalrücklage	14	1.006.037,49	1.006.037,49
Gewinnrücklage	14	986.210,68	986.210,68
Rücklage für Casflow Hedges		-909.517,00	-1.005.648,00
Bilanzgewinn/-verlust	14	429.761,59	-978.465,29
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>		<u>42.712.492,76</u>	<u>41.208.134,88</u>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	14	159.280,28	158.260,10
<b>Gesamtsumme Eigenkapital</b>		<u>42.871.773,04</u>	<u>41.366.394,98</u>
<b>Schulden</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	15	2.074.161,41	2.289.752,48
Finanzielle Schulden	16	19.639.752,01	17.062.040,12
Pensionsrückstellungen	17	24.915,00	22.788,00
Latente Steuerschulden	7	1.919.630,00	2.008.671,00
		<u>23.658.458,42</u>	<u>21.383.251,60</u>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Finanzielle Schulden	16	1.568.480,78	3.927.571,19
Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen	19	407.062,57	193.114,83
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	18	2.054.398,10	7.686.821,25
		<u>4.029.941,45</u>	<u>11.807.507,27</u>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>		<u>70.560.172,91</u>	<u>74.557.153,85</u>



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

**Gesamtergebnisrechnung des Konzerns  
für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2013**

	<b>Konzern- Anhang</b>	<b>2013 €</b>	<b>2012 €</b>
Umsatzerlöse	22	4.245.958,48	3.612.166,72
Sonstige betriebliche Erträge	23.1	2.580.475,97	1.371.367,45
Personalaufwendungen	23.2	598.129,85	560.844,22
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen sowie Wertanpassungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	23.3	61.410,17	176.565,48
Betriebliche Aufwendungen für als Finanz- investitionen gehaltene Immobilien	23.4	2.109.098,33	1.723.142,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen	23.5	<u>1.571.919,72</u>	<u>919.276,29</u>
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>2.485.876,38</b>	<b>1.603.705,78</b>
Finanzerträge	23.6	187.895,24	90.004,10
Finanzierungsaufwendungen	23.6	<u>1.118.143,68</u>	<u>694.146,12</u>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>1.555.627,94</b>	<b>999.563,76</b>
Steueraufwendungen	24	<u>142.564,28</u>	<u>466.023,84</u>
<b>Gewinn der Periode</b>		<b><u>1.413.063,66</u></b>	<b><u>533.539,92</u></b>
Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste aus Pensionsverpflichtungen	25	-5.451,60	-2.262,60
Marktbewertung Cashflow Hedges	25	114.210,00	-481.532,00
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	25	<u>16.444,00</u>	<u>-76.906,00</u>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>		<b><u>92.314,40</u></b>	<b><u>-406.888,60</u></b>
<b>Summe Gesamtergebnis der Periode</b>		<b><u>1.505.378,06</u></b>	<b><u>126.651,32</u></b>
Es entfallen auf:			
<b>Periodenergebnis</b>			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.412.043,48	528.859,92
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	14,15	1.020,18	4.680,00
<b>Gesamtergebnis</b>			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.504.357,88	121.971,32
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	14,15	1.020,18	4.680,00
<b>Ergebnis je Aktie</b>			
Anzahl ausgegebene Stückaktien		19.741.379	19.741.379
Ergebnis je Aktie - unverwässert (in €)		0,07	0,03
Ergebnis je Aktie - verwässert (in €)		0,07	0,03



a.a.aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Frankfurt am Main

Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31.12.2013

Konzern- Anhang	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital										Minderheits- anteile	Summe Eigenkapital
	gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Rücklage für Cashflow Hedging	Gewinn-/ Verlust- vortrag	Gesamtergebnis der Periode	Summe					
							€	€	€	€		
14	41.200.000,00	1.006.037,49	986.210,68	-600.342,00	-2.267.984,66	762.242,05	41.086.163,56	153.580,10	41.239.743,66			
					762.242,05	0,00		0,00	0,00			
25				-481.532,00	0,00	528.859,92	-481.532,00	4.680,00	533.539,92			
25				76.226,00	0,00	0,00	76.226,00	0,00	76.226,00			
25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.582,60	-1.582,60	0,00	-1.582,60			
14	41.200.000,00	1.006.037,49	986.210,68	-1.005.648,00	-1.505.742,61	527.277,32	41.208.134,88	158.260,10	41.366.394,98			
					527.277,32	-527.277,32	0,00	0,00	0,00			
						1.412.043,48	1.412.043,48	1.020,18	1.413.063,66			
25				114.210,00	0,00	0,00	114.210,00	0,00	114.210,00			
25				-18.079,00	0,00	0,00	-18.079,00	0,00	-18.079,00			
25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.816,60	-3.816,60	0,00	-3.816,60			
14	41.200.000,00	1.006.037,49	986.210,68	-909.517,00	-978.465,29	1.408.226,88	42.712.492,76	159.280,28	42.871.773,04			





**a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung**

**Frankfurt am Main**

**Konzernkapitalflussrechnung 2013**

Konzern-  
Anhang

		<b>2013</b>	<b>2012</b>
		<b>T€</b>	<b>T€</b>
Gewinn vor Steuern		1.556	999
Ab- und Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	23.3	-659	-269
Aufwand/Ertrag Zinsen	23.6	930	604
Sonstiger nicht zahlungswirksamer Ertrag/Aufwand		-73	-441
Veränderung der Vorräte		7.530	-7.530
Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva		-2.820	-8.527
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva		-4.310	13.583
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>2.154</b>	<b>-1.581</b>
Gezahlte Ertragsteuern	24	-12	0
Gezahlte Zinsen	23.6	-1.063	-675
Erhaltene Zinsen	23.6	300	90
<b>Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>1.379</b>	<b>-2.166</b>
Investitionen in das Anlagevermögen	5	-1.224	-10.347
Einzahlungen aus Anlagenabgängen		0	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-1.224</b>	<b>-10.347</b>
Tilgung von Bankverbindlichkeiten		-3.195	-4.073
Neuaufnahme von Bankverbindlichkeiten		3.414	10.696
Auszahlung Ergebnisanteile Minderheitsgesellschafter	14,15	-216	-42
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>3</b>	<b>6.581</b>
Zahlungswirksame Veränderungen aus Geschäftstätigkeit		158	-5.932
<b>Zahlungsmittel 01.01.</b>	<b>12</b>	<b>178</b>	<b>6.110</b>
<b>Zahlungsmittel 31.12.</b>	<b>12</b>	<b>336</b>	<b>178</b>



# **Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2013**

---

## **1. Informationen zum Unternehmen**

Der Konzernabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung (die „a.a.a. ag“) für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013 wurde am 28. März 2014 durch Beschluss des Vorstands zur Veröffentlichung freigegeben und wird dem Aufsichtsrat anschließend vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Die a.a.a. ag ist eine in Deutschland gegründete Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main (Deutschland), Gutleutstraße 175, deren Aktien am regulierten Markt (General Standard) öffentlich gehandelt werden. Die a.a.a. ag ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 28852 eingetragen.

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.

## **2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

### **2.1 Grundlagen der Erstellung des Abschlusses**

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind u.a. die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und die derivativen Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden.

Der Konzernabschluss wird in Euro (€) bzw. nach kaufmännischer Rundung in tausend Euro (T€) aufgestellt. Hierbei handelt es sich auch um die funktionale Währung des Konzerns. Geschäftsvorfälle in fremder Währung sind im Berichtsjahr nicht angefallen.

Die Gesamtergebnisrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind verschiedene Posten der Konzernbilanz und der Gesamtergebnisrechnung zusammengefasst und im Anhang entsprechend erläutert.

Nach IAS 1 und der Rechnungslegungs-Interpretation Nr. 1 (RIC 1) des Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e.V. wird beim Ausweis in der Bilanz zwischen lang- und kurzfristigen Vermögenswerten und Schulden unterschieden. Als kurzfristig werden Positionen angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres fällig sind oder einem Geschäftszyklus zugeordnet werden können. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und latente Steuern werden generell als langfristig ausgewiesen. Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt.

## **a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung**

Der durch die a.a.a. ag gemäß § 315a HGB aufgestellte gesetzliche IFRS-Konzernabschluss hat zusätzlich zu den von der EU übernommenen „International Financial Reporting Standards“ die in § 315a HGB aufgeführten Vorschriften, insbesondere die dort normierten zusätzlichen Angabepflichten, zu beachten. Die gemäß § 315a HGB zusätzlich zu beachtenden Angabepflichten sind unter Anhangsangabe 33 aufgeführt.

### **Erklärung zur Übereinstimmung mit IFRS**

Der Konzernabschluss der a.a.a. ag und ihrer Tochterunternehmen (der „Konzern“) wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzenden nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden Vorschriften aufgestellt. Die Gesellschaft hat alle am Abschlussstichtag verpflichtend anzuwendenden Standards des International Accounting Standards Board (IASB), London, soweit EU endorsed, angewendet. Die Bezeichnung IFRS umfasst auch die noch gültigen International Accounting Standards (IAS). Alle für das Geschäftsjahr 2013 verbindlichen Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) – vormals Standing Interpretations Committee (SIC) - wurden ebenfalls angewendet.

### **Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze**

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der a.a.a. ag und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Alle konzerninternen Salden, Transaktionen, Erträge, Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen, die im Buchwert von Vermögenswerten enthalten sind, werden in voller Höhe eliminiert.

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, über deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern die Kontrolle hat. In der Regel besteht Kontrollmöglichkeit bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 %. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden potenzielle Stimmrechte berücksichtigt, welche aktuell ausübbar oder umwandelbar sind.

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Gemäß IFRS 3 entsprechen die Anschaffungskosten des Erwerbs dem Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, ausgegebenen Eigenkapitalinstrumenten und entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihrem Zeitwert im Transaktionszeitpunkt bewertet.

Übersteigen die Anschaffungskosten der Anteile das zum Zeitwert bewertete erworbene Nettovermögen und die nicht beherrschenden Anteile, so wird ein Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt.

Sind die Kosten des Erwerbs geringer als das zum Zeitwert bewertete erworbene Nettovermögen des Tochterunternehmens, wird nach nochmaliger Überprüfung der Kaufpreisuordnung der Unterschiedsbetrag direkt ergebniswirksam erfasst.

## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Grundsätzlich führt die a.a.a. ag Neugründungen durch. Für diese Neugründungen findet IFRS 3 keine Anwendung, da es sich nicht um den Erwerb von bestehenden Unternehmen mit Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 handelt.

In den Konzernabschluss einbezogen sind folgende Unternehmen:

Name der Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital T€	Kapitalanteil %	Kapital-Anteil T€
Mutterunternehmen:				
a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung	Frankfurt/M.	41.200		
Tochterunternehmen: (Vollkonsolidierung)				
Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH	Frankfurt/M.	2.812	100,00	2.812
GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH	Frankfurt/M.	2.556	100,00	2.556
Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke mbH	Frankfurt/M.	767	100,00	767
GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Straße 83 GmbH	Frankfurt/M.	2.500	100,00	2.500
Julius Kleemann Handel GmbH	Frankfurt/M.	51	100,00	51
Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Straße 231 GmbH	Frankfurt/M.	50	94,00	47
Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschänkenstraße 17 GmbH	Frankfurt/M.	50	94,00	47
GbR Naxos-Union Grundstücks- Verwaltungsgesellschaft	Frankfurt/M.	1.343	94,00	1.262
Verwaltungsgesellschaft für Gewerbeimmobi- lien GmbH & Co. KG	Frankfurt/M.	50	94,00	47
Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG	Frankfurt/M.	1.800	60,00	1.080

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter werden als Ergebnisanteile fremder Gesellschafter in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen. Anteile nicht beherrschender Gesellschafter für Personengesellschaften werden entsprechend IAS 32.18b hingegen als Fremdkapital ausgewiesen, weil dem Gesellschafter einer Personengesellschaft gem. § 723 BGB ein ordentliches Kündigungsrecht zusteht.

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

### 2.2 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im Vorjahr angewandten Methoden.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2013 eine Anpassung für die Abschlüsse 2012 und 2011 durchgeführt (IAS 8). Auf Grund eines neu abgeschlossenen Swap-Geschäftes wurde, auch um eine transparentere Darstellung zu erreichen, die bilanzielle Behandlung der bereits bestehenden Cashflow Hedges angepasst. Die Korrektur ist in der Konzernbilanz sowie Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen. Für eine detaillierte Darstellung der Bilanzierung des Zinssicherungsgeschäfts vgl. Punkt 20. Zusatzangaben nach IFRS 7 und Punkt 24. Steueraufwendungen.

Die nachfolgende Übersicht stellt sämtliche Umstellungseffekte in der Konzernbilanz und Gesamtergebnisrechnung dar:

KONZERNBILANZ	Konzern-anhang	31.12.2013	vor Korrektur 31.12.2012	Korrektur 31.12.2012	nach Korrektur 31.12.2012
		€	€	€	€
Latente Steueransprüche	7	191.286,00	150,00	206.542,00	206.692,00
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>70.560.172,91</b>	<b>74.350.611,85</b>	<b>206.542,00</b>	<b>74.557.153,85</b>
Rücklage für Cashflow Hedges	14	-909.517,00	0,00	-1.005.648,00	-1.005.648,00
Bilanzgewinn/-verlust		429.761,59	-885.895,29	-92.570,00	-978.465,29
<b>Gesamtsumme Eigenkapital</b>		<b>42.871.773,04</b>	<b>42.464.612,98</b>	<b>-1.098.218,00</b>	<b>41.366.394,98</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	18	2.054.398,10	6.382.061,25	1.304.760,00	7.686.821,25
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>		<b>70.560.172,91</b>	<b>74.350.611,85</b>	<b>206.542,00</b>	<b>74.557.153,85</b>
<b>GESAMTERGEBNISRECHNUNG</b>					
Finanzierungsaufwendungen	23.6	1.118.143,68	805.419,12	-111.273,00	694.146,12
Steueraufwendungen	24	142.564,28	448.408,84	17.615,00	466.023,84
<b>Periodenergebnis</b>		<b>1.413.063,66</b>	<b>439.881,92</b>	<b>93.658,00</b>	<b>533.539,92</b>
<b>Marktbewertung Cashflow Hedges</b>	25	<b>114.210,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-481.532,00</b>	<b>-481.532,00</b>
<b>Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis</b>	25	<b>16.444,00</b>	<b>-680,00</b>	<b>-76.226,00</b>	<b>-76.906,00</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	25	<b>92.314,40</b>	<b>-1.582,60</b>	<b>-405.306,00</b>	<b>-406.888,60</b>
<b>Summe Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>1.505.378,06</b>	<b>438.299,32</b>	<b>-311.648,00</b>	<b>126.651,32</b>

Die latenten Steueransprüche erhöhen sich um den Betrag der auf die unter den sonstigen Verbindlichkeiten eingestellten Marktwerte der Swaps entfällt. Die Rücklage für cashflow Hedges enthält den effektiven Teil der Sicherungsbeziehungen abzüglich der darauf entfallenden latenten Steuern. Die auf den nicht effektiven Teil der Sicherungsbeziehung entfallenden Erträge werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Darauf entfallende latente Steuern erhöhen den Steueraufwand der Periode. Veränderungen die den effektiven Teil der Hedge-Beziehungen betreffen sowie die darauf entfallenden latenten Steuern werden im sonstigen Ergebnis ausgewiesen, diese werden direkt mit der Rücklage für Cashflow Hedges verrechnet. Der Bilanzverlust beträgt zum 31.12.2012 nach der Korrektur von T€ 93 insgesamt T€ 978.

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat neue Standards verabschiedet bzw. Änderungen bei bestehenden Standards vorgenommen, die seit dem 01. Januar 2013 verpflichtend anzuwenden sind. Daneben hat das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) neue Interpretationen (IFRIC) verabschiedet, die ebenfalls seit dem 01. Januar 2013 verpflichtend anzuwenden sind. Standards und Interpretationen sind in einem IFRS-

## **a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung**

Abschluss nach § 315a HGB erst anzuwenden, nachdem sie von der EU übernommen wurden.

Die erstmals für das Geschäftsjahr 2013 anzuwendenden neuen und überarbeiteten IFRS Standards und Interpretationen betreffen:

- IAS 1 Darstellung des Abschlusses – Darstellung von Bestandteilen des sonstigen Gesamtergebnisses
- IFRS 13 – Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
- IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmer

Der IASB und das IFRIC haben weitere Standards und Interpretationen überarbeitet und verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2013 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind. Die Anwendung dieser IFRS setzt die zum Teil noch ausstehende Anerkennung durch die EU voraus.

- IAS 32 – Saldierung (für Geschäftsjahre ab 01.01.2014)
- IFRIC 20 – Abraumkosten in der Produktionsphase einer im Tagebau erschlossenen Mine
- IFRS 9 – Finanzinstrumente Klassifizierung und Bewertung (für Geschäftsjahre ab 01.01.2015)
- Änderungen an IFRS 7 und IFRS 9 – Zeitpunkt der verpflichtenden Anwendung von IFRS 9 und Angaben bezüglich des Übergangs (für Geschäftsjahre ab 01.01.2015)
- IFRS 10 – Konzern- und Einzelabschlüsse
- IFRS 11 – Gemeinschaftliche Vereinbarungen
- IFRS 12 – Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen
- Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 – Investmentgesellschaften (für Geschäftsjahre ab 01.01.2014)
- IFRIC 21 – Abgaben (für Geschäftsjahre ab 01.01.2014)
- Änderungen an IAS 36 – Angaben zum erzielbaren Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte (für Geschäftsjahre ab 01.01.2014)
- Änderung an IAS 39 – Novation von außerbörslichen Derivaten und Fortsetzung der bestehenden Sicherungsbeziehung (für Geschäftsjahre ab 01.01.2014)

Auf Basis der bisherigen Tätigkeit ist davon auszugehen, dass die erstmalige Anwendung dieser Vorschriften voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der a.a.a. ag haben wird.

### **2.3 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen**

Die Aufstellung des Konzernabschlusses unter Beachtung der IFRS erfordert bei verschiedenen Positionen, dass Annahmen getroffen, Ermessen ausgeübt und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und –verbindlichkeiten auswirken können. Die tatsächlichen Beträge können daher von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Schätzungen und Annahmen sind insbesondere erforderlich bei:

- der Beurteilung der Notwendigkeit sowie der Höhe außerplanmäßiger Wertanpassungen auf Sachanlagen und finanzielle Vermögenswerte,
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und finanziellen Vermögenswerten bzw. Verbindlichkeiten,
- Diskontierungszins und übrige Bewertungsparameter bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen,
- dem Ansatz und der Bemessung der Rückstellungen,
- sowie bei der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen.

Sämtliche Schätzungen und Annahmen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses ist nicht von einer wesentlichen Änderung der zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen auszugehen.

Die beizulegenden Zeitwerte der vom Konzern als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien basieren zum Wertermittlungstichtag 31. Dezember 2013 auf Bewertungsgutachten von externen Sachverständigen. Der beizulegende Zeitwert wurde auf Basis von Inputfaktoren ermittelt, die unter die Hierarchiestufe 3 nach IFRS 13.93 entfallen. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien stellt die derzeitige Nutzung die höchst- und bestmögliche Nutzung dar. Die Bewertungsmethoden wurden im aktuellen Geschäftsjahr nicht geändert, sie erfolgte nach dem Ertragswertverfahren (Verkehrswerte gemäß § 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurden ausgehend von der nachhaltig erzielbaren Miete in der Regel folgende Parameter unverändert zum Vorjahr verwendet: Bodenrichtwerte gemäß Gutachterausschuss der jeweiligen Kommune, Verwaltungskosten zwischen 2 % und 3 % des Rohertrages, nicht umlegbare Betriebskosten zwischen 0 % und 1 % des Rohertrages, Mietausfallrisiko zwischen 3 % und 4 % des Rohertrages, durchschnittliche Instandhaltungskosten zwischen € 3,50/qm und € 10,00/qm, Liegenschaftszinsen zwischen 5,75 % und 7,5 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Immobilie, Vollvermietung innerhalb von 2 Jahren.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurde überprüft, wie sich bei Änderung bestimmter Parameter die Werte verändern würden. Die wesentlichen Informationen zur Sensitivität der Marktbewertung zeigt nachfolgende Übersicht:



## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

### Veränderung der Verkehrswerte

in T€ Objekt	Fair- Value 31.12.2013	nachhaltiger Roher- trag		Mietwachstum p.a.		Diskontierungszinssatz	
		-10%	+ 10%	-1%	+ 1%	-0,50%	+ 0,50%
Voltenseestraße 2 Frankfurt am Main	6.750	-581	708	708	-582	504	-302
Wächtersbacher Str. 83 Frankfurt am Main	9.200	-857	857	-558	558	564	-508
Beethovenstraße 3 Frankfurt am Main	3.500	-337	337	-337	337	262	-235
Gutleutstraße 163 Frankfurt am Main	7.600	-743	743	-743	743	128	-129
Orber Straße Frankfurt am Main	14.688	-1576	698	-1576	699	336	-1129
Wilhelm-Fay-Straße 53 Frankfurt am Main	5.400	-535	535	-534	533	432	-377
Mainzer Landstraße 84 Frankfurt am Main	4.200	-605	605	-605	605	445	-395
Annaberger Str. 231 Chemnitz	1.700	-479	370	-475	366	151	-246
Jagdschänkenstraße 17 Chemnitz	4.400	-471	456	-472	457	215	-216
<b>Portfolio *</b>	<b>57.438</b>	<b>-6.184</b>	<b>5.309</b>	<b>-4.592</b>	<b>3.716</b>	<b>3.037</b>	<b>-3.537</b>

\* ohne die Entwicklungsfläche Sossenheim

Bei den finanziellen Schulden wurde auf eine Sensitivitätsanalyse verzichtet, da für variabel verzinsliche Darlehen Zinsswaps abgeschlossen wurden und damit über die Laufzeit feste Zahlungsströme vorliegen.

Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft, die nicht immer in dem erwarteten Ausmaß eintreten. Schätzunsicherheiten, die zu einem bedeutenden Risiko einer wesentlichen Anpassung von Buchwerten innerhalb des Geschäftsjahres 2014 führen würden, bestanden zum 31. Dezember 2013 nicht.

Darüber hinaus wurden Ermessensentscheidungen bei folgenden Sachverhalten ausgeübt:

- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Im-

## **a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung**

- mobilien als „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte“ auszuweisen.
- Der Konzern hat als Leasinggeber Leasingverträge zur gewerblichen Anmietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festgestellt, dass alle mit dem Eigentum an diesen im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert.

## **2.4 Zusammenfassungen wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### **Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen**

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen Lizenzen und Nutzungsrechte (Software). Diese werden zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten erfasst und linear über eine geschätzte Nutzungsdauer von 3 - 5 Jahren abgeschrieben. Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmbaren Nutzungsdauer sind nicht vorhanden.

Sachanlagen sind zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Die Anschaffungskosten beinhalten alle Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind.

Bei den abnutzbaren Vermögenswerten des Sachanlagevermögens erfolgt die Abschreibung linear unter Annahme der folgenden geschätzten Nutzungsdauern:

Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 13 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	3 bis 10 Jahre

Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ggf. abzüglich direkt zurechenbarer Veräußerungskosten ermittelt und erfolgswirksam erfasst.

### **Wertminderung von Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten**

Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint. Zu diesem Zweck werden Grundstück und Gebäude zusammengefasst als zahlungsmittelgenerierende Einheit betrachtet. Ein Wertminderungsverlust wird in der Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

### **Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien**

Immobilien werden dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zugeordnet, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und der Anteil der Selbstnutzung 10 % bezogen auf die Mietfläche nicht übersteigt. Andernfalls wird die Immobilie den Sachanlagen zugeordnet.

## **a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung**

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich der dem Erwerb direkt zurechenbarer Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Bilanzstichtag wider. Wegen der besseren Vergleichbarkeit hat sich die a.a.a. ag für dieses Modell entschieden. Hierzu wurden für alle Grundstücke Gutachten von externen Sachverständigen nach anerkannten Richtlinien erstellt. Die Berechnungen sind Ertragswertrechnungen, die auf Basis aktueller Mietlisten unter Zugrundelegung von Annahmen über Marktentwicklungen und Zinssätze erstellt wurden. Verluste werden erfolgswirksam in den Abschreibungen und Gewinne den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie abgehen oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Gewinne und Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden erfolgswirksam im Jahr der Stilllegung oder Veräußerung in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

### **Anteile an assoziierten Unternehmen**

Die Anteile an den beiden assoziierten Unternehmen, an welchen der Konzern jeweils 50% der Anteile hält, erfolgt at equity. Die anteiligen Ergebnisse werden im Finanzergebnis ausgewiesen.

### **Beteiligungen**

Unter den Beteiligungen wird der Anteil an einem Baurecht für ein Grundstück in Eschborn ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

### **Finanzielle Vermögenswerte**

Die bilanzierten finanziellen Vermögenswerte werden grundsätzlich in die folgenden Kategorien unterteilt:

- Kredite und Forderungen
- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Bei den "Kredit und Forderungen" (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen) handelt es sich um nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert, welcher in der Regel den Anschaffungskosten entspricht, unter Berücksichtigung von Transaktionskosten und an den Folgestichtagen zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt. Liegen objektive substantielle Hinweise vor, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen, werden diese mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt. Erforderliche Einzelwertberichtigungen werden bei erkennbaren Risiken gebildet. Dies war im Geschäftsjahr in geringem Umfang notwendig.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht. Forderungen werden ausgebucht, sobald sie uneinbringlich sind.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen

## **a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung**

Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Eine anschließende Wertaufholung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der Buchwert des Vermögenswerts zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht die fortgeführten Anschaffungskosten übersteigt.

Kassenbestände und Bankguthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert ausgewiesen, der aufgrund der Kurzfristigkeit dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Derivative Finanzinstrumente werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert von Zinsswaps und Zinscaps bestimmt sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontrakts auf Basis aktueller Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes dieser Derivate werden direkt in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, soweit Voraussetzungen für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen nicht vorliegen. Liegen die Voraussetzungen für eine Sicherungsbeziehung vor, werden jeweils zum Zeitpunkt der Zinsanpassungen sowie zu den Stichtagen, zu denen Jahres- bzw. Zwischenabschlüsse zu erstellen sind, Effektivitätstests für die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung vorgenommen. Zu weiteren Ausführungen bezüglich der zum Stichtag vorliegenden Bewertungseinheiten (Cashflow Hedges) verweisen wir auf Punkt 19 - Zusatzen nach IFRS 7. Zum Bilanzstichtag sind nur Derivate mit Sicherungsbeziehungen abgeschlossen.

Optionsgeschäfte werden zu Anschaffungskosten bewertet sofern die Ausübung der Option wahrscheinlich ist und der Konzern einen potentiellen künftigen wirtschaftlichen Nutzen aus dem Geschäft hat. Zum Stichtag lag eine Option auf Rückabwicklung eines Grundstücksverkaufs aus dem Jahr 2000 zum 30.09.2014 vor. Seit dem 1. Oktober 2013 fällt gemäß dem 2. Nachtrag zum ursprünglichen Kaufvertrag eine monatliche Optionsgebühr von TEUR 3,6 an. Die Optionsgebühr stellt kein derivatives Finanzinstrument dar, da es sich um einen Vertrag handelt, der zwecks Empfang eines nicht finanziellen Vermögenswertes (Grundstück) gemäß dem erwarteten Nutzungsbedarf des Unternehmens geschlossen wurde, und in diesem Sinne weiter behalten werden kann (IAS 39.5).

### **Finanzielle Verbindlichkeiten**

Verzinsliche Darlehensverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung abzüglich der mit der Kreditaufnahme verbundenen Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen anschließend unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Differenzen bei den Verbindlichkeiten zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug der Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag werden über die Laufzeit des Darlehensvertrages grundsätzlich unter Anwendung der Effektivzinsmethode (Verwendung des ursprünglichen Effektivzinssatzes) verteilt und in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Gewinne und Verluste werden ebenfalls im Periodenergebnis erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden sowie im Rahmen von Amortisationen.

Bei Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie übrigen Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung nach 12 Monaten vorsieht.

## **a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung**

Zu **passivierende Derivate** werden zum beizulegenden Zeitwert (Marktwert) angesetzt. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes dieser Derivate werden direkt in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

### **Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte**

Langfristige Vermögenswerte, die im Wege eines Grundstückskaufvertrages im gegenwärtigen Zustand verkauft werden sollen, werden entsprechend IFRS 5 gesondert ausgewiesen, sofern ein Verkauf in den nächsten 12 Monaten höchstwahrscheinlich ist.

Die Bewertung der zur Einzelveräußerung bestimmten Vermögenswerte erfolgt unmittelbar vor der Umklassifizierung nach den bisher einschlägigen Vorschriften. Im Anschluss werden – mit Ausnahme der nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewerteten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien – die so ermittelten Buchwerte den Nettozeitwerten (beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten) des Vermögenswertes bzw. der Veräußerungsgruppe gegenübergestellt. Der Ansatz erfolgt zu dem jeweils niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettozeitwert. Bei der Folgebewertung einzelner zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte werden nur noch Änderungen des Nettozeitwerts ggf. berücksichtigt.

### **Kapital**

Ziele im IFRS-Eigenkapitalmanagement des Konzerns sind die finanzielle Flexibilität, den Spielraum für wertsteigernde Investitionen und die Beibehaltung solider Bilanzrelationen zu sichern. Der Konzern überwacht sein Kapital mithilfe der bilanziellen Eigenkapitalquote, des Gearings und des Zinsdeckungsgrades. 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. Die finanziellen Leistungsindikatoren sind im Lagebericht dargestellt.

### **Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften**

Die Bewertung der Anteile erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

### **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgt nach den Grundsätzen des IAS 19. Die Ermittlung der leistungsbezogenen Altersversorgungspläne (Projected-Unit-Credit-Methode) erfolgt durch einen externen Versicherungsmathematiker. Die für den Verpflichtungsumfang (defined benefit Obligation – DBO) zu berücksichtigenden Grundsätze ergeben sich aus IAS 19.26, 55 – 152, wonach der festzulegende Zinssatz an den langfristigen Zinssätzen erstklassiger Industrieobligationen (AA-Rating) zu orientieren ist. Die Bewertung der Verpflichtungen erfolgt mit einem Rechnungszinsfuß von 3,0%. Die Rentenanpassungen werden im zu erwartenden Umfang in die DBO eingerechnet.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden im sonstigen Ergebnis in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Grundlage der Pensionsverpflichtungen bilden Unterstützungszusagen gegenüber früheren Mitarbeitern der Seilwolff AG. Da der Unterstützungsverein der Seilwolff AG e.V. aufgelöst wurde, hat das Trägerunternehmen die Verpflichtungen für die gegebenen Versorgungszusagen übernommen. Eine im Vorjahr noch bestehende Einzelzusage für laufende Leistungen wurde nach dem Tod der Berechtigten aufgelöst.

## **a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung**

### **Sonstige Rückstellungen**

Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten und übrige Verpflichtungen werden gebildet, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung hat und es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem Nutzenabfluss führen wird und die Höhe der Rückstellung verlässlich bestimmbar ist.

Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt nach IAS 37 und IAS 19 mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Eventualschulden werden im Konzernabschluss nicht bilanziert; sie werden jedoch im Konzernanhang angegeben, sofern der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen möglich ist. Eventualforderungen werden ebenfalls nicht im Konzernabschluss bilanziert; sie werden jedoch im Konzernanhang angegeben, wenn der Zufluss wirtschaftlichen Nutzens möglich ist.

### **Leasingverhältnisse**

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis ist oder enthält, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt.

#### *Konzern als Leasinggeber*

Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen beim Konzern verbleiben, werden als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert. Die abgeschlossenen Mietverträge werden nach IAS 17 als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft. Entsprechend ist der Konzern Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingverhältnissen (Mietverhältnissen) seiner als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, aus denen er den überwiegenden Teil seiner Einnahmen und Erträge erzielt. Einige Verträge mit fester Laufzeit sehen Verlängerungsoptionen des Mieters vor. In einem Fall besteht eine Kaufoption eines Mieters.

#### *Konzern als Leasingnehmer*

Ebenso behandelt werden Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen beim Leasinggeber verbleiben und der Konzern Leasingnehmer ist. Es handelt sich hierbei um die Anmietung von Büro- und Archivflächen. Die Auszahlungen werden gleichmäßig über die Laufzeit der Leasingverträge verteilt und direkt in den Aufwendungen erfasst. Finanzierungsleasingverträge bestehen nicht.

### **Ertragsrealisierung**

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erträge sind zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung zu bemessen. Darüber hinaus setzt die Ertragsrealisierung die Erfüllung nachfolgend aufgelisteter Ansatzkriterien voraus.

Die Umsatzerlöse umfassen Nettomieten sowie Mietnebenkosten.

Ertragsrealisierungen bei Veräußerungsgeschäften (z. B. bei als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien) werden vorgenommen, wenn

- alle wesentlichen wirtschaftlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden,
- der Veräußerer keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Ver-

## **a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung**

kaufsgegenstand zurückbehält und

- die Höhe der Erlöse sowie die im Zusammenhang mit dem Verkauf tatsächlich angefallenen oder noch anfallende Kosten verlässlich bestimmt werden können, hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließen wird.

Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Anlage- bzw. erhaltenen Darlehensbeträge und der aufgrund vertraglicher Vereinbarung anzuwendenden Zinssätze abgegrenzt.

### **Steuern**

#### *Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden*

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufenden und die früheren Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zu Grunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

#### *Latente Steuern*

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode. Latente Steueransprüche und -schulden werden für temporäre Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss angesetzt.

Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen werden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporäre Differenz gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verwendet werden kann.

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Anwendung der Steuersätze und der Gesetze, die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung des latenten Steueranspruchs bzw. der Begleichung der latenten Steuerschuld erwartet wird, bewertet. Für alle Konzerngesellschaften sind die latenten Steuern nur mit dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag berechnet. Die Gesellschaften machen von der erweiterten Kürzung für Grundstücksunternehmen Gebrauch, so dass keine Gewerbesteuer anfällt. Insofern wurden auch keine latenten Steuern für gewerbsteuerliche Verlustvorträge gebildet.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjektes beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Für die Ermittlung der latenten Steuern ab 2008 wird nach dem Unternehmenssteuerreformgesetz ein Steuersatz von 15,83 % verwendet.

### **Fremdkapitalzinsen**

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, Bau oder der Herstellung von qualifizierten Vermögenswerten zuzuordnen sind, werden als Teil der Herstellungskosten aktiviert.

### 3. Geschäftsfelder

Der Konzern hat wie im Vorjahr nur den Geschäftsbereich Portfoliomanagement. In Anlehnung an IFRS 8 wird für die Segmentberichterstattung auf den management approach abgestellt. Im Rahmen des internen Überwachungssystems werden objektbezogen die Leerstandsquote, vermietete Flächen und daraus erzielte Mieteinnahmen sowie die für das Objekt anfallenden Kosten gegenübergestellt. Die Objekte sind entsprechend IFRS 8.12 zu einem Berichtssegment zusammengefasst, da sie in der Mehrheit der Aggregationskriterien ähnlich sind und vergleichbare wirtschaftliche Merkmale haben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das interne Berichtswesen unter Berücksichtigung von Wesentlichkeit sowie von Kosten- und Nutzenabwägung ausreichend, um den Informationsgehalt der Abschlussadressaten im Konzernabschluss ausreichend zu gewährleisten. Auf die Implementierung einer Segmentberichterstattung wird insoweit abgesehen

Objekte des Portfolios	Mietfläche gesamt	Geschäftsjahr 2013				Ergebnis
		Leerstand		Mieten und Nebenkosten	Auf- wendungen*	
		qm	%	T€	T€	
Voltenseestr. 2 Frankfurt/Main	4.729	660	13,9	578	-284	294
Wächtersbacher Str. 83 Frankfurt/Main	6.069	2.343	39,2	559	-503	56
Gutleutstr. 163 - 167 Frankfurt/Main	3.338	310	9,3	1.022	-864	158
Orber Straße Frankfurt/ Main	15.364	0	0,0	1.191	-486	705
Annaberger Straße 231 Chemnitz	13.714	9.946	72,5	160	-211	-51
Jagdschänkenstr. 17 Chemnitz	18.515	2.641	14,3	508	-196	312
Wilhelm-Fay-Straße Sossenheim	2.750	0	0,0	386	-185	201
Mainzer Landstraße 80 Frankfurt/ Main	2.143	2143	100,0**	46	-97	-51
Beethovenstraße 3 Frankfurt/ Main	1.236	0	0,0	396	-225	171

\* die Aufwendungen beinhalten lediglich direkte Kosten und Zinsen für die Objekte ohne Wertveränderungen, so dass das ausgewiesene Ergebnis nicht mit dem für die einzelne Liegenschaft erzielten Gesamtergebnis zu vergleichen ist. Parkflächen werden nicht gesondert geführt. Die Erlöse aus vermieteten Kfz-Stellplätzen sind in den Mieterlösen miterfasst.

\*\* das Objekt wird in ein Hotel umgebaut und musste daher vollständig entmietet werden



## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Objekte des Portfolios	Mietfläche gesamt	Geschäftsjahr 2012				Ergebnis
		Leerstand		Mieten und Nebenkosten	Auf- wendungen*	
		qm	%	T€	T€	
Voltenseestr. 2 Frankfurt/Main	4.729	293	6,7	574	-172	402
Wächtersbacher Str. 83 Frankfurt/Main	6.069	2.477	40,8	579	-550	29
Gutleutstr. 163 - 167 Frankfurt/Main	3.338	887	26,6	509	-374	135
Orber Straße Frankfurt/ Main	15.364	0	0,0	1.172	-764	408
Annaberger Straße 231 Chemnitz	13.714	9.946	72,5	162	-184	-23
Jagdschänkenstr. 17 Chemnitz	18.515	2.270	12,3	536	-253	283
Friedrich-Ebert-Anlage 32 Frankfurt/Main	3.500	3.285	93,9	68	-140	-72
Wilhelm-Fay-Straße Sossenheim	2.750	0	0,0	83	-11	72
Mainzer Landstraße 80 Frankfurt/ Main	2.143	0	0,0	0	0	0
Beethovenstraße 3 Frankfurt/ Main	1.236	0	0,0	0	0	0

\* die Aufwendungen beinhalten lediglich direkte Kosten und Zinsen für die Objekte ohne Wertveränderungen, so dass das ausgewiesene Ergebnis nicht mit dem für die einzelne Liegenschaft erzielten Gesamtergebnis zu vergleichen ist. Parkflächen werden nicht gesondert geführt. Die Erlöse aus vermieteten Kfz-Stellplätzen sind in den Mieterlösen miterfasst.

## Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 4. Immaterielle Vermögenswerte

Anschaffungskosten	2013 €	2012 €
Stand 01.01.	5.222,28	5.222,28
Zugänge aus Erstkonsolidierung	0,00	0,00
Zugänge	0,00	0,00
Abgänge	0,00	0,00
Stand 31.12.	5.222,28	5.222,28
Abschreibungen		
Stand 01.01.	5.221,77	5.221,77
Abgänge	-0,49	0,00
Stand 31.12.	5.221,28	5.221,77
Buchwerte 31.12.	1,00	0,51

Es handelt sich ausschließlich um entgeltlich erworbene Software, mit einem in 2013 auf EUR 1,00 geglätteten Erinnerungswert bilanziert wird.

### 5. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

€	2013	2012
Stand 01.01.	63.637.200,00	52.673.200,00
Zugänge	290.897,93	0,00
nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	1.179.302,98	10.684.039,11
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-8.052.000,00	0,00
Nettogewinne/-verluste aus der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert	670.199,09	279.960,89
Stand 31.12.	57.725.600,00	63.637.200,00

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien basieren auf Bewertungen von unabhängigen Sachverständigen. Alle als Finanzimmobilien gehaltenen Objekte werden weitervermietet. Die Wertveränderungen, die sich aus der jährlichen Überprüfung der Bewertungen ergeben, wurden erfolgswirksam verbucht. Der ausgewiesene Betrag entfällt auf Werterhöhungen für die Objekte Gutleutstraße (T€ 300), Wächtersbacher Straße 83 (T€ 100), Orber Straße (T€ 240) und Voltenseestraße (T€ 50) in Frankfurt, die im Abbau der Leerstände sowie Erhöhung der Mieterträge begründet sind. Für das Objekt in Chemnitz Annaberger Straße 251 ergab sich eine Wertminderung von T€ 50. Der Zugang entfällt auf die Anschaffungskosten eines zur Arrondierung des Areals in Chemnitz Jagdschänkenstraße erworbenen Grundstücks. Die nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten betreffen die Umbaukosten für das Objekt Mainzer Landstraße in Frankfurt am Main. Für die beiden letztgenannten Objekte ergaben sich Werterhöhungen von insgesamt T€ 30.

## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände betrifft das in 2014 veräußerte Teilgrundstück in Frankfurt am Main Orber Straße. Nachdem in 2012 der Rechtsstreit um die Erteilung einer Baugenehmigung in Teilbereichen gewonnen wurde, hat die Stadt Frankfurt Anfang 2014 die Baugenehmigung erteilt. Der unter der aufschiebenden Bedingung geschlossene Verkauf wurde wirksam. Neben dem Kaufpreis von T€ 9.052 waren noch anfallende Kosten von T€ 1.000 zu berücksichtigen, die unter Anderem zur Herstellung des für die Übergabe vereinbarten Zustandes notwendig sind.

Die folgende Übersicht zeigt die im Konzern ausgewiesenen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Belegenheitsort	Bestand seit	Grundstücksfläche gesamt	Vermietbare Flächen			Reserve-/ Entwicklungsflächen
			Büro / Hotel/ Service	Fabrik/ Lager	Freiflächen/ Parkplätze	
		qm	qm	qm	qm	qm
Voltenseestr. 2 Frankfurt/Main	1988	5.838	4.106	623	1.538	1.000
Sossenheim Frankfurt/ Main	1988/92/96	3.406				3.406
Wächtersbacher Str. 83 Frankfurt/Main	1991	8.760	5.779	290	3.509	3.797
Gutleutstr. 163 - 167 Frankfurt/Main	1988	1.038	3.225	113	350	0
Orber Straße Frankfurt/ Main	1994	34.732	940	12.594	7.300	12.932
Annaberger Straße 231 Chemnitz	2005	35.527	10.375	3.339	1.000	10.200
Jagdschänkenstr. 17 Chemnitz	2005/2013	59.492	3.013	15.502	5.604	24.338
Wilhelm-Fay-Straße Sossenheim	2011	3.694	2.750			
Mainzer-Landstraße 80 Frankfurt/ Main	2012	751	2.143			
Beethovenstraße 3 Frankfurt/ Main	2012	728	1.236			
Gesamt		153.966	33.567	32.461	19.301	55.673
Vorjahr		171.178	33.491	34.367	19.301	72.885

## 6. Sachanlagevermögen

Anschaffungskosten	2013 €	2012 €
Stand 01.01.	409.432,08	857.870,03
Zugänge	44.514,53	11.562,05
Abgänge	0,00	0,00
Umbuchungen	0,00	- 460.000,00
Stand 31.12.	453.946,61	409.432,08
Abschreibungen		
Stand 01.01.	381.973,29	370.986,43
Zugänge	11.409,82	10.986,86
Abgänge	0,00	0,00
Stand 31.12.	393.383,11	381.973,29
Buchwerte 31.12.	60.563,50	27.458,79

Die Umbuchungen im Vorjahr betrafen die Anzahlung für das Objekt Friedrich-Ebert Anlage in Frankfurt, welches in die Vorräte umgegliedert wurde. Bei den ausgewiesenen Anlagegegenständen handelt es sich um Betriebs- und Geschäftsausstattung.

## 7. Latente Steueransprüche und -schulden

Die latenten Steueransprüche und –schulden stellen sich wie folgt dar:

	2013		2012	
	Aktiv €	Passiv €	Aktiv €	Passiv €
Neubewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auf den beizulegenden Zeitwert	0,00	1.595.660,00	0,00	1.684.261,00
Temporäre Differenzen zum Steuerbilanzergebnis	0,00	323.970,00	0,00	324.410,00
Verlustvorträge	0,00		0,00	
Cashflow Hedges	189.646,00		206.542,00	
Unterschiede in der Pensionsrückstellung	1.640,00		150,00	
Bilanzansatz	191.286,00	1.919.630,00	206.692,00	2.008.671,00

Latente Steuerschulden wurden für die Unterschiede der Wertansätze in der Steuerbilanz und den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gebildet.

Die Berechnung erfolgt einheitlich mit einem Steuersatz von 15,83 %. Bei den Tochtergesellschaften fällt durch die grundstücksverwaltende Tätigkeit keine Gewerbesteuer an und bei den direkt durch die Muttergesellschaft gehaltenen Grundstücken wird davon ausgegangen, dass Gewinne aus Veräußerungen zumindest teilweise reinvestiert und daher steuerlich Rücklagen in entsprechender Höhe gebildet werden.

Latente Steuern für Unterschiede von Wertansätzen, die ausschließlich die Muttergesellschaft betreffen und nicht im Zusammenhang mit Grundstücken stehen, werden abweichend mit ei-

## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

nem Steuersatz von rd. 30% für Körperschaft- und Gewerbesteuer berechnet. Hiervon ist lediglich der Unterschiedsbetrag aus der Pensionsrückstellung betroffen.

### 8. Nach der Equity Methode bewertete Finanzanlagen

Der Ausweis entfällt auf die jeweils 50 % ige Kommanditbeteiligungen an der a.a.a. 2. Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG sowie der Horizont-Park Büsum GmbH & Co. KG. Letztere Gesellschaft wurde in 2013 neu gegründet. Beide Gesellschaften haben den Geschäftsbetrieb noch nicht aufgenommen. Die Bewertung erfolgt at equity. Die anteiligen Jahresfehlbeträge wurden von den Anschaffungskosten abgesetzt. Zum Bilanzstichtag weisen die Bilanzen der Unternehmen folgende Werte aus:

	a.a.a. 2. Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG EUR	Horizont-Park Büsum GmbH & Co. KG EUR
Kurzfristige Vermögenswerte	21.709,00	16.564,35
Kurzfristige Schulden	29.244,00	4.284,00
Anteiliger Jahresfehlbetrag	17.591,92	8.859,83
Kapitalanteil	15.000,00	15.000,00
Wertansatz Konzern 31.12.2013	0,00	6.140,17

Langfristige Vermögenswerte und Schulden sind bei beiden Gesellschaften nicht vorhanden. Der Jahresfehlbetrag der a.a.a. 2. Grundstücksgesellschaft resultiert aus dem Verfall einer Kaufoption für ein Grundstück. Die Horizont-Park Büsum wurde zum Zweck der Beteiligung an einem Projekt in Büsum gegründet. Der ausgewiesene Jahresfehlbetrag entfällt weitgehend auf Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Prüfung des Projektes. Die Beteiligung an dem Projekt wurde verworfen. Umsätze wurden von beiden Gesellschaften nicht getätigt.

### 9. Beteiligungen

Der Ausweis entfällt auf ein bilanziertes Baurecht für ein Grundstück in Eschborn, an welchem die Gesellschaft im Verhältnis der ursprünglichen Beteiligung am Bau der Deutschen Börse in Eschborn partizipiert.

### 10. Vorräte

Die im Vorjahr ausgewiesenen Anschaffungskosten für das Objekt Friedrich-Ebert-Anlage wurden nach Übergang von Nutzen und Lasten auf den Erwerber in 2013 ausgebucht.

## **11. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte**

	2013		2012	
	Kurzfristig	Gesamt	Kurzfristig	Gesamt
	€	€	€	€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	259.651,87	259.651,87	321.313,92	321.313,92
davon an nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen	(53.529,86)	(53.529,86)	(51.285,85)	(51.285,85)
Übrige Forderungen an nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen	3.548.185,00	3.548.185,00	2.251.069,88	2.251.069,88
Sonstige Vermögenswerte	352.322,95	352.322,95	362.539,03	362.539,03
	4.160.159,82	4.160.159,82	2.934.922,83	2.934.922,83

Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden in Höhe von T€ 22 (Vj. T€ 41) vorgenommen.

Die Forderungen an nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen betreffen Gesellschaften aus dem Konzernkreis der obersten Muttergesellschaft Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH sowie mit T€ 45 die assoziierten Unternehmen a.a.a. 2. Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG und HORIZONT-Park Büsum GmbH & Co. KG.

Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Aufgrund der kurzfristigen Fälligkeit (Laufzeit < 1 Jahr) entsprechen die beizulegenden Zeitwerte bei allen Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten den Buchwerten.

Der Konzern ist aus dem operativen Geschäft einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Die Außenstände bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen insbesondere Mieten und Nebenkosten und werden zentral fortlaufend überwacht. Ausfallrisiken wird mittels Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die maximale Ausfallsumme wird durch die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögenswerte abzüglich eventuell enthaltener Umsatzsteuer wiedergegeben. Sicherheiten für die laufenden Mietforderungen bestehen aus hinterlegten Kautionen und Bürgschaften (T€ 671) sowie dem allgemeinen Vermieterpfandrecht. Zum Bilanzstichtag wurden von der Gesellschaft keine wesentlichen Ausfallrisiken identifiziert.

## **12. Zahlungsmittel**

Hier werden Kontokorrentguthaben in Höhe von T€ 336 ausgewiesen, die teilweise nicht verzinst werden. Die Zahlungsmittel sind frei verfügbar.

### **13. Zur Veräußerung verfügbare langfristige Vermögensgegenstände**

Es handelt sich um die in 2014 veräußerten unbebauten Reserveflächen des Areals Orber Straße in Frankfurt am Main. Zu weiteren Informationen verweisen wir auf die Erläuterungen unter Punkt 5.

### **14. Eigenkapital**

Das Eigenkapital ist von T€ 41.366 in 2012 um das Gesamtergebnis der Periode von T€ 1.505 auf T€ 42.871 gestiegen. Weitere Einzelheiten können der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden. Das Grundkapital der a.a.a.ag beträgt zum Bilanzstichtag € 41.200.000,00, eingeteilt in 19.741.379 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien.

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 24. Juli 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 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 ausgeben oder veräußert werden.

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 24. Juli 2012 ermächtigt, bis zum 23. Juli 2017 eigene Aktien zu erwerben. Hiervon wurde bisher noch kein Gebrauch gemacht.

Die Kapitalrücklage beinhaltet Einzahlungen von Aufgeldern aus einer in 1987 und 1988 vorgenommenen Kapitalerhöhung sowie den überschießenden Betrag aus der in 2001 vorgenommenen vereinfachten Kapitalherabsetzung. 2007 und 2008 wurden hiervon Kosten für Kapital-

## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

maßnahmen von insgesamt T€ 222 entnommen.

Bei der Gewinnrücklage handelt es sich ausschließlich um die gesetzliche Rücklage gem. § 150 Abs. 1 und 2 AktG.

Derivative Finanzinstrumente werden als Hedging Instruments designiert, um die Absicherung gegen das Risiko, dass mit einer bilanzierten Verbindlichkeit verbundene künftigen Zahlungsströme schwanken, bilanziell abzubilden. In diesem Zusammenhang werden die unrealisierten Gewinne und Verluste des Sicherungsgeschäftes zunächst im sonstigen Ergebnis erfasst. Sie werden erst dann in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, wenn das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird. Bei Vorliegen einer effektiven Hedge-Beziehung wird der effektive Teil der Wertveränderung des Sicherungsgeschäfts im sonstigen Ergebnis erfasst, der nicht effektive Teil in der Gewinn und Verlustrechnung. Die Rücklage für Cashflow-Hedges weist die bis zum Bilanzstichtag erfassten effektiven Wertveränderungen der abgeschlossenen Zinsswaps aus. Latente Steuern hierauf sind ebenfalls enthalten.

Die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter betreffen die Anteile Fremder an den beiden Gesellschaften mit Grundstücken in Chemnitz.

Neben den Anteilen am Kapital und am Ergebnis sind hier auch die Anteile aus den Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfasst. Im Geschäftsjahr waren hier Wertanpassungen für die Immobilien von T€ -50 zu berücksichtigen, die auf die Minderheiten entfallenden Beträge werden als Ergebnisanteile fremder Gesellschafter in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

## 15. Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften

	2013 €	2012 €
GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltung	1.243.191,51	1.227.149,23
Verwaltungsgesellschaft für Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG	3.000,00	289.399,43
Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG	827.969,90	773.203,82
	2.074.161,41	2.289.752,48

Der Ausweis erfolgt entsprechend den Vorschriften des z.Z. geltenden IAS 32 - Finanzinstrumente. Die Folgebewertung erfolgt entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zum Barwert der Abfindungsverpflichtung. Die auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallenden Veränderungen des Abfindungsanspruchs werden erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst. Die finanzielle Verbindlichkeit wird demnach grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und in der Kategorie finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC) eingestellt, weil unter Berücksichtigung des jederzeitigen Kündigungsrechts der beizulegende Zeitwert den fortgeführten Anschaffungskosten entspricht. Bei der Verwaltungsgesellschaft für Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG wurde das Kommanditkapital herabgesetzt und an die Gesellschafter ausbezahlt. Der anteilige Gewinn des nicht beherrschenden Gesellschafters wurde mit der Forderung an den Gesellschafter verrechnet. Bei der Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG wurde im Geschäftsjahr für den nicht beherrschenden Gesellschafter ein Gewinnanteil von T€ 65 verbucht.



## 16. Finanzielle Schulden

T€	2013			2012		
	langfristig	kurzfristig	Gesamt	langfristig	kurzfristig	Gesamt
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
festverzinslich	9.906	1.175	11.081	8.952	3.588	12.540
variabel verzinslich	9.734	393	10.127	8.110	340	8.450
	19.640	1.568	21.208	17.062	3.928	20.990

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:

T€	2013			2012		
	variabel	Festverzinslich	Gewichteter Zinssatz %	variabel	festverzinslich	Gewichteter Zinssatz %
< 1 Jahr	393	1.175	3,21	340	3.588	3,89
1 – 2 Jahre	276	1.609	3,21	236	608	3,50
2 – 3 Jahre	276	1.248	3,21	236	634	3,50
3 – 4 Jahre	276	356	3,21	236	2.152	3,50
4 – 5 Jahre	276	368	3,21	236	318	3,50
über 5 Jahre	8.630	6.325	3,21	7.166	5.240	3,50
Gesamt	10.127	11.081		8.450	12.540	

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind alle grundpfandrechtlich bzw. durch Abtretung von Rechten aus Mietverhältnissen besichert.

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die beizulegenden Zeitwerte der kurzfristigen verzinslichen Darlehen entsprechen im Wesentlichen den Buchwerten.

Bei den langfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich um objektbezogene, festverzinsliche (Zinssätze zwischen 2,25 % und 4,9 % p.a.) bzw. um variable verzinsliche (6 Monats-EURIBOR + Marge) Darlehen. Die Darlehen sind durch Grundschulden und Abtretungen von Rechten und Pflichten aus der Vermietung bezogen auf die jeweilige Immobilie besichert.

Der beizulegende Zeitwert der vorliegenden langfristigen Darlehen wird im Wesentlichen neben dem künftigen Marktzins auch durch die Bonität der Gesellschaft sowie durch den beizulegenden Zeitwert bzw. der Vermietung der als Kreditsicherheit dienenden Immobilie individuell bestimmt. Zur Berechnung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden unter Punkt 19. Zusatzangaben nach IFRS 7 Annahmen getroffen, unter Beachtung derer Buchwerte und Marktwerte zum Stichtag übereinstimmen. Es bedarf insofern gemäß IFRS 7.30a keiner gesonderten Berechnung eines internen Zinsfußes und Angabe des beizulegenden Zeitwertes der langfristigen Verbindlichkeiten.

Bei der Tilgung von Darlehen und den Zinszahlungen gab es keine Verzögerungen und Ausfälle. Es haben sich auch keine Verstöße gegen Darlehensvereinbarungen ergeben. Eingebettete Derivate (z.B. Kreditverträge mit Verlängerungsoptionen) liegen nicht vor.

## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Zum 31.12.2013 verfügt der Konzern über drei Zinsswaps zur Absicherung von drei variabel verzinslichen Darlehen. Die vereinbarte Verzinsung der Darlehen basiert auf dem fixen 6-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 1,3 %. Zur Absicherung der Zahlungsströme und des Zinsänderungsrisikos wurden Zinsswaps mit einer Festverzinsung von 3,65 % und 3,55 % abzüglich 6-Monats-EURIBOR abgeschlossen. Für eine detaillierte Darstellung der Bilanzierung der Zinssicherungsgeschäfte vgl. Punkt 20. Zusatzangaben zu Finanzinstrumenten.

Die Marktwerte der Zinsswaps sind unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

## 17. Pensionsrückstellungen

Den versicherungsmathematischen Berechnungen der Versorgungsverpflichtungen und des Pensionsaufwands wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

	2013	2012
Abzinsungssatz	3,0 %	5,0 %
Pensionsalter	65 Jahre	65 Jahre
Rentendynamik	1 % p.a.	1 % p.a.
Rechnungsgrundlagen	Richttafeln 2005 G	Richttafeln 2005 G
	Nach Dr. Klaus Heubeck	Nach Dr. Klaus Heubeck
Darstellung der Veränderung in der Bilanz gemäß (IAS 19.141)	2013 (in €)	2012 (in €)
Stand 01.01.	22.788,00	97.087,00
Aufwand der Periode	5.451,60	2.262,60
Auflösung	0,00	-69.173,00
Zahlungen an Pensionäre während der Periode	-3.324,60	-7.388,60
Stand 31.12.	24.915,00	22.788,00

Der Aufwand der Periode weist den versicherungsmathematischen Verlust aus der Auflösung des Abzinsungsbetrages aus und wird im sonstigen Ergebnis erfasst.

## 18. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

T€	2013	2012
	kurzfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber nicht in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen Unternehmen)	272 (2)	782 (0)
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	0	37
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	454	258
Darlehen von nicht in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen Unternehmen	0	1.495
Marktwerte der Zinsswaps	1.198	1.305
Sonstige Verbindlichkeiten	130	3.811
	<b>2.054</b>	<b>7.688</b>

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Die Marktwerte der Zinsswaps haben sich wie folgt entwickelt:

Im Rahmen von Cashflow Hedges designierte Finanzinstrumente:							
					ergebniswirksame	im sonstigen	
Instrument	Volumen	Laufzeit	Zinssatz	Fair Value	Änderung GuV	Ergebnis erfasste	Fair Value
	T€		%	31.12.2012	T€	Änderung	31.12.2013
						T€	
Swap	4.687	15.02.2021	3,55	-770	9	208	-553
Swap	3.423	30.05.2019	3,65	-534	8	136	-390
Swap	1.900	02.05.2021	3,75	0	-25	-230	-255
				-1.304	-8	114	-1.198

In den sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten war im Vorjahr mit T€ 3.400 der Kaufpreis für das Objekt Beethovenstraße in Frankfurt ausgewiesen.

Die Laufzeit sämtlicher Verbindlichkeiten beträgt unter ein Jahr. Für die Marktwerte der Swaps wird aufgrund der Veränderbarkeit ebenfalls von kurzfristigen Laufzeiten ausgegangen.

## 19. Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

€	01.01.13	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	31.12.13
Ertragsteuern	18.114,83	218.392,85	1.445,11	0,00	235.062,57

Ausgewiesen werden die Zuführungen für die steuerlichen Ergebnisse der a.a.a. ag und einzelner Tochtergesellschaften. Der Verbrauch betrifft einen Teil der Rückstellungen 2011 für Körperschaftsteuer.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt entwickelt:

€	01.01.13	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	31.12.13
Rechtsstreitigkeiten	25.000,00	22.000,00	25.000,00	0,00	22.000,00
Sonstige	150.000,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00
	<b>175.000,00</b>	<b>25.000,00</b>	<b>25.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>175.000,00</b>

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Kosten in Höhe von T€ 150 für eine aufgrund der früheren Nutzung eventuell vorzunehmenden Dekontaminierung des Grundstückes Jagdschänkenstr. 17 in Chemnitz. Die voraussichtlichen Kosten wurden entsprechend einem vorliegenden Gutachten in 2006 eingestellt. Die Beseitigungen der Kontaminierungen sollen jeweils vorgenommen werden, wenn entsprechende Abschnitte des Grundstücks für neue Mieter aufbereitet werden. Die Rückstellung wurde unter Anwendung eines Zinssatzes von 1,5 % bei einer angenommenen Laufzeit von 5 Jahren abgezinst. Kostensteigerungen wurden mit einem Prozentsatz von jährlich 1,5% berücksichtigt.

## 20. Zusatzangaben nach IFRS 7

Die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten lassen sich in Bewertungskategorien mit den folgenden Buchwerten und beizulegendem Zeitwert (Fair Values) untergliedern:

2013 (T€)	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2013	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Klassenbildung nach IFRS 13	Fair Value 31.12.2013
At equity bewertete Anteile an assoziierten Unternehmen	AmC	6	6	30	24	3	6
Beteiligungen	AmC	29		29		3	29
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	260	260			3	260
Sonstige Vermögenswerte	LaR	3.900	3.900			3	3.900
Zahlungsmittel	LaR	336	336			1	336
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	FLAC	2.074	2.074			3	2.074
Verzinsliche Darlehen (langfristig)	FVtPL	19.640	19.640			2	19.640
Verzinsliche Darlehen (kurzfristig)	FVtPL	1.568	1.568			2	1.568
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurzfristig)	AmC	272	272			3	272
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen (kurzfristig)	AmC	454	454			3	454
Marktwerte der Zinsswaps		1.198				2	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	AmC	130	130			3	130

2012 (T€)	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2012	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Klassenbildung nach IFRS 13	Fair Value 31.12.2012
At equity bewertete Anteile an assoziierten Unternehmen	AmC	14	14	15	1	3	14
Beteiligungen	AmC	29		29		3	29
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	321	321			3	321
Sonstige Vermögenswerte	LaR	2.611	2.611			3	2.611
Zahlungsmittel	LaR	178	178			1	178
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	FLAC	2.290	2.290			3	2.290
Verzinsliche Darlehen (langfristig)	FVtPL	17.062	17.062			2	17.062
Verzinsliche Darlehen (kurzfristig)	FVtPL	3.928	3.928			2	3.928
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurzfristig)	AmC	782	782			3	782
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen (kurzfristig)	AmC	258	258			3	258
Marktwerte der Zinsswaps		1.305				2	1.305
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	AmC	5.306	5.306			3	5.306

\* AfS – Available for Sale; FVtPL – Financial Liability at fair value through profit or loss; HtM – Held to Maturity; LaR – Loans and Receivables; AmC – Amortized Cost

## **a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung**

Die ergebniswirksamen Nettogewinne bzw. Verluste von Finanzinstrumenten (ohne Zinserträge und –aufwendungen) betragen für 2013 T€ -6 und für 2012 T€ -93. Die Veränderung stellt den ineffektiven Teil der Fair Value Hedges zur Absicherung von Zinsrisiken dar.

Der effektive Anteil der Cashflow Hedges wird im sonstigen Ergebnis – vermindert um latente Steuern ausgewiesen (2013 T€ + 96; 2012 T€ -1.006).

Für die in der 2. Stufe eingeordneten Derivate werden die Marktwerte und die Effektivität extern durch die Banken jeweils halbjährlich ermittelt. In der Berichtsperiode gab es keine Umgruppierung zwischen Stufe 1 und Stufe 2 der Bewertungshierarchie.

Für die Zahlungsmittel, kurzfristigen Einlagen, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige kurzfristige Verbindlichkeiten wurde ermittelt, dass hauptsächlich auf Grund der kurzen Laufzeiten dieser Instrumente die Buchwerte ihren beizulegenden Zeitwerten entsprechen.

Für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wird kein beizulegender Zeitwert ermittelt und angegeben, da diese insgesamt unter Berücksichtigung der Hedge Beziehungen als festverzinslich eingestuft werden. Die bei Tochterunternehmen bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 5.000 durch Bürgschaften der Muttergesellschaft zusätzlich besichert worden. Die Laufzeit der Bürgschaften orientiert sich an der Laufzeit der zugrunde liegenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die in der oben aufgeführten Tabelle zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente sind nach IFRS 13 grundsätzlich in drei Hierarchieebenen darzustellen.

- Die Ermittlung des Fair Value erfolgt auf Basis notierter, unangepasster Preise auf aktiven Märkten;
- die Ermittlung des Fair Value erfolgt auf Basis von Parametern, für die direkt oder indirekt abgeleitete notierte Preise auf einem aktiven Markt zur Verfügung stehen;
- die Ermittlung des Fair Value erfolgt auf Basis von Parametern, für die keine beobachtbaren Märkte zur Verfügung stehen.

Für die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (festverzinsliche Darlehen) wurden zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes nachfolgende Annahmen getroffen:

- Der zugrunde gelegte Diskontsatz, welcher Marktrisiken, Branchenrisiken, Fälligkeiten etc. berücksichtigt, entspricht dem Zinssatz, den der Darlehensgeber (jeweiliges Kreditinstitut) dem Kontrahenten in Rechnung stellt. Die Annahme stützt sich auf vorliegende Darlehensvertragsgrundlagen, Zins- und Tilgungspläne sowie die Berücksichtigung von gestellten Sicherheiten (Grundschulden auf Objekte) für das jeweilige Darlehensgeschäft.
- Die aus dem jeweiligen Darlehensvertrag ersichtlichen Kreditkonditionen tragen den aktuellen Marktumständen adäquat Rechnung.
- Es ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen der Kreditkonditionen vom Zeitpunkt der Kreditvereinbarung bis zum maßgeblichen Zeitpunkt der Fälligkeit.

Unter der Prämisse der getroffenen Annahmen stimmen Buchwerte und Marktwerte der ausgewiesenen langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Stichtag überein. Es bedarf insoweit keiner gesonderten Berechnung eines internen Zinsfußes.

Gemäß IAS 7.22 werden zum Stichtag nachfolgende Cashflow Hedge Beziehungen ausgewiesen:

Die Beteiligung Grundstücksverwaltung Voltenseestrasse 2 GmbH hat zum 30.05.2011 einen

## **a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung**

Darlehensvertrag mit der Frankfurter Sparkasse über € 3,7 Mio. abgeschlossen, um fällige Altdarlehen bei der Eurohypo AG zu bedienen. Die Laufzeit endet am 30.05.2019. Der Darlehenszins setzt sich zusammen aus dem 6-Monats-EURIBOR sowie einer Marge i.H.v. 1,3%. Das Zinssicherungsgeschäft wurde mit der Helaba über die gleiche Summe und Laufzeit abgeschlossen. Der Zins setzt sich zusammen aus einem Festsatz i.H.v. 3,65% p.a. und einem Basiszins (6 Monats EUR-EURIBOR-Reuters). Aus der Bankbestätigung der Helaba zum 31.12.2013 geht ein Marktwert i.H.v. T€ 390 (im Vorjahr: T€ 548) hervor.

Die Beteiligung GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Strasse 83 GmbH hat zum 28.01.2011 einen Darlehensvertrag mit der Frankfurter Sparkasse über € 5,0 Mio. abgeschlossen, um eine bei der Aareal Bank eingetragene Buchgrundschuld zu löschen. Die Laufzeit endet am 15.02.2021. Der Darlehenszins setzt sich zusammen aus dem 6-Monats-EURIBOR sowie einer Marge i.H.v. 1,3%. Das Zinssicherungsgeschäft wurde mit der Helaba über die gleiche Summe und Laufzeit abgeschlossen. Der Zins setzt sich zusammen aus einem Festsatz i.H.v. 3,55% p.a. und einem Basiszins (6 Monats EUR-EURIBOR-Reuters). Aus der Bankbestätigung der Helaba zum 31.12.2013 geht ein Marktwert i.H.v. T€ 553 (im Vorjahr: T€ 831) hervor.

Im Zusammenhang mit dem Kauf des Grundstücks Beethovenstraße in Frankfurt wurde ein Darlehen des Verkäufers bei der Frankfurter Sparkasse übernommen. Das ursprünglich über € 2,0 Mio. lautende Darlehen hat eine Laufzeit vom 02.05.2011 bis 02.05.2021. Der Darlehenszins setzt sich zusammen aus dem 6-Monats-EURIBOR sowie einer Marge i.H.v. 1,3%. Das Zinssicherungsgeschäft wurde mit der Helaba über die gleiche Summe und Laufzeit abgeschlossen. Der Zins setzt sich zusammen aus einem Festsatz i.H.v. 3,75% p.a. und einem Basiszins (6 Monats EUR-EURIBOR-Reuters). Aus der Bankbestätigung der Helaba zum 31.12.2013 geht ein Marktwert i.H.v. T€ 255 hervor.

Für die dargestellten Bewertungseinheiten wurde vor der Designation jeweils ein prospektiver und retrograder Effektivitätstest unter Anwendung der Hypothetische-Derivat-Methode durchgeführt. Die Effektivität wird zunächst retrograd gemessen, indem die Wertänderungen des hypothetischen Derivats dem Sicherungsderivat gegenüber gestellt werden. Hieraus ergibt sich:

- Grundstücksverwaltung Voltenseestrasse 2 GmbH:  
Die Hedge Effektivität zum 31.12.2012 und 31.12.2013 ist jeweils 96,0% und 98,0 %.
- GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Strasse 83 GmbH:  
Die Hedge Effektivität zum 31.12.2012 und 31.12.2013 ist jeweils 99,0% und 97,0%.
- a.a.a. aktiengesellschaft:  
Die Hedge Effektivität zum 31.12.2013 beträgt 97,0%.

Im Rahmen des prospektiven Effektivitätstests wurde gemäß IFRS 7.41 eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt. Die Fair-Value-Änderung von Sicherungsinstrument und Hypothetischem Derivat wurde bei einer relativen Verschiebung der Zinskurve zum 31.12.2013 um +/- 1 % untersucht.

- Grundstücksverwaltung Voltenseestrasse 2 GmbH:  
Wenn die Zinskurve relativ um +/- 1 % verschoben wird, ändern sich die Fair-Value von Swap um 4,44% und 4,00 % und hypothetischem Derivat um 4,84% und 4,41%. Die Hedge Effektivität zum 31.12.2013 ist jeweils 101%
- Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Strasse 83 GmbH:

## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Wenn die Zinskurve um +/- 1 % verschoben wird, ändern sich die Fair-Value von Swap um 5,60% und 5,21% und hypothetischem Derivat um 6,17% und 5,73%. Die Hedge Effektivität zum 31.12.2013 ist jeweils 101,0%.

- a.a.a. aktiengesellschaft:  
Wenn die Zinskurve um +/- 1 % verschoben wird, ändern sich die Fair-Value von Swap um 5,20% und 4,71% und hypothetischem Derivat um 5,72% und 5,17%. Die Hedge Effektivität zum 31.12.2013 ist 101,0 %.

Die zukünftigen Cash-Flow-Risiken sind bis zur Endlaufzeit der Darlehen durch die abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte gesichert.

## 21. Operating-Leasingverhältnisse

Der Konzern hat Leasingverträge als Leasinggeber zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Die unkündbaren Leasingverhältnisse haben Restmietlaufzeiten zwischen 1 und 9 Jahren. Einige Leasingverträge enthalten eine Klausel, nach der die Miete jährlich auf der Grundlage der jeweiligen Marktkonditionen nach oben angepasst werden kann.

Aus den zum Bilanzstichtag bestehenden unkündbaren Verträgen werden dem Konzern folgende zukünftige Mindestleasingzahlungen zufließen:

Künftige Mindestzahlungen	T€
2014	3.619
2015 – 2018 kumuliert	11.936
Ab 2019	2.465

Die Mindestzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. dem frühestmöglichen Kündigungstermin des Mieters, unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme der Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

Aus einem unbefristeten, jederzeit kündbaren, Mietvertrag für Büro- und Archivräume betragen die Mindestauszahlungen als Leasingnehmer jährlich T€ 70.

## Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

### 22. Umsatzerlöse

€	2013	2012
Nettomieten aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.329.755,67	2.769.863,53
Erlöse aus Mietnebenkosten	916.202,81	842.303,19
	4.245.958,48	3.612.166,72

### 23. Sonstige Erträge und Aufwendungen

#### 23.1 Sonstige betriebliche Erträge

€	2013	2012
Optionsgebühr Naxos Union GbR	157.500,00	135.000,00
Gewinn aus der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	720.199,09	445.539,51
Verkaufserlös Immobilie Friedrich-Ebert-Anlage	9.065.173,00	0,00
Abzüglich Anschaffungskosten (Veränderung der Vorräte)	-7.530.267,55	0,00
Auflösung von Rückstellungen	0,00	425.947,22
Übrige sonstige Erträge	167.871,43	364.880,72
	2.580.475,97	1.371.367,45

#### 23.2 Personalaufwendungen

€	2013	2012
Löhne und Gehälter	551.226,02	522.264,95
Sozialabgaben	46.903,83	38.579,27
	598.129,85	560.844,22



## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

### 23.3 Abschreibungen und Wertanpassungen

€	2013	2012
Planmäßige Abschreibungen von Sachanlagevermögen	11.410,17	10.986,86
Verluste aus Wertanpassungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	50.000,00	165.578,62
	61.410,17	176.565,48

### 23.4 Betriebliche Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

€	2013	2012
Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.109.098,33	1.723.142,40

Im Wesentlichen sind in dieser Position Instandhaltungen, Grundsteuern, Bewirtschaftungskosten sowie Abgaben und Gebühren enthalten.

Davon entfallen auf Aufwendungen für als Finanzimmobilien gehaltene Immobilien ohne Mieteinnahmen T€ 4 (Vj. T€ 4).

### 23.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

€	2013	2012
Abschluss-, Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	300.444,36	238.174,77
Vergütungen Aufsichtsrat	33.750,00	33.750,00
Kosten der Hauptversammlung	62.191,90	58.759,65
Abgaben, Gebühren, Nebenkosten Geldverkehr, Versicherungen	293.071,28	91.635,61
Kommunikation und Bürokosten	34.489,29	37.598,85
Fremdarbeiten	140.296,40	115.856,50
Kfz- und Reisekosten	22.450,34	40.102,97
Forderungsverluste/Wertberichtigungen	31.120,78	36.431,03
Miete	131.082,85	98.658,38
Sonstiger Aufwand	523.022,52	168.308,53
	1.571.919,72	919.276,29

Die Abgaben und Gebühren enthalten mit T€ 240 Vorfälligkeitsentschädigungen für die Ablösung der Darlehen für das Objekt Friedrich-Eber-Anlage in Frankfurt.

In den sonstigen Aufwendungen sind Bewirtschaftungskosten für die Immobilie Friedrich-Ebert Anlage in Frankfurt mit T€ 74 (Vj. T€ 65) sowie T€ 276 Optionsgebühren für eine verfallene Kaufoption enthalten.

## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

### 23.6 Finanzergebnis

€	2013	2012
Erträge aus Ausleihungen und Zinserträge	187.895,24	90.004,10
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(184.731,21)	(89.162,00)
<b>Finanzerträge</b>	<b>187.895,24</b>	<b>90.004,10</b>
Zinsaufwendungen aus Darlehen und Kontokorrentkrediten	909.632,97	731.671,02
(davon an verbundene Unternehmen)	(0,00)	(3.747,95)
Ergebnisanteile Personengesellschaften	201.029,71	73.748,10
Aufwand / Ertrag aus Sicherungsgeschäften / Derivaten	7.481,00	-111.273,00
<b>Finanzierungsaufwendungen</b>	<b>1.118.143,68</b>	<b>694.146,12</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-930.248,44</b>	<b>-604.142,02</b>

### 24. Steueraufwendungen

€	2013	2012
<i>Tatsächliche Ertragsteuern</i>		
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand	232.894,88	37.951,14
Anpassungen von in Vorjahren angefallenen tatsächlichen Ertragsteuern	-251,60	-450,30
<i>Latente Ertragsteuern</i>		
Entstehung und Umkehrung temporärer Differenzen	-295,00	7.917,00
Aktive latente Steuern auf Cashflow Hedge	-1.183,00	17.615,00
Neubildung passive latente Steuern auf aufgedeckte stille Reserven	70.989,00	327.621,00
Auflösung passive latente Steuern auf aufgedeckte stille Reserven	-159.590,00	0,00
Auflösung/Zuführung aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	0,00	75.370,00
	<b>142.564,28</b>	<b>466.023,84</b>

Der Anstieg des tatsächlichen Ertragsteueraufwands zum 31. Dezember 2013 in Höhe von T€ 194,9 resultiert aus dem verbesserten Ergebnis sowie Gewerbesteueraufwand für den Gewinn aus dem Verkauf des Grundstücks Friedrich-Ebert Anlage, welcher nicht unter die erweiterte Kürzung fällt.

## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Die Überleitungsrechnung zwischen dem Ertragsteueraufwand und dem Produkt aus bilanziellem Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 ergibt sich wie folgt:

€	2013	2012
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.555.627,94	999.563,76
Ertragsteueraufwand (15,83 %)	246.255,00	158.230,00
Wegfall von Verlustvorträgen von € 476.282,00	0,00	75.370,00
Aperiodischer Aufwand aus Änderungen wegen Zinsswap	0,00	348.158,00
Angefallene tatsächlichen Ertragsteuern für Vorjahre	-251,60	-450,30
Nicht abzugsfähige Aufwendungen von € 32.430,00 (Vj. € 37.080,00)	5.134,00	5.870,00
In der Steuerbilanz anzusetzende Abschreibungen € 860.129,00	-136.158,00	-122.360,00
Zahlungen Ergebnisanteile Minderheitsgesellschafter € 11.485,00	2.137,00	527,00
Gewerbsteuer auf Spekulationsgewinn	25.000,00	0,00
Sonstige	447,88	679,14
In der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesener Ertragsteueraufwand	<b>142.564,28</b>	<b>466.023,84</b>
Effektiver Steuersatz IAS 12.81 c (ii)	9,2 %	46,6 %

Der Effektive Steuersatz berechnet sich aus dem Gesamtsteueraufwand im Verhältnis zu dem Gesamtergebnis der Periode. Für das Geschäftsjahr 2013 ist der Gesamtsteueraufwand bedingt durch die Auswirkungen von steuerlichen Korrekturbeträgen und den Wegfall außerordentlicher Einflüsse niedriger als der erwartete Steueraufwand.

Es bestehen zum 31.12.2013 gewerbesteuerliche Verlustvorträge von T€ 1.752 für die keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden, da die Tochtergesellschaften von der erweiterten Kürzung Gebrauch machen und insofern keine Gewerbesteuer anfällt. Das Ergebnis der Muttergesellschaft besteht weitgehend aus Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen dieser Tochtergesellschaften so dass hierfür auch hier keine Gewerbesteuer anfällt und somit die Verlustvorträge nicht verbraucht werden können. Die Verlustvorträge bestehen ausschließlich in Deutschland und können nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Der im Geschäftsjahr angefallene Gewerbesteueraufwand betrifft den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf des Grundstücks Friedrich-Ebert-Anlage in Frankfurt. Aufgrund der kurzfristigen Haltedauer für dieses Grundstück fällt der Gewinn nicht unter die erweiterte Kürzung. Die Tochtergesellschaft selbst verfügte nur über einen geringen gewerbesteuerlichen Verlustvortrag, der verrechnet wurde.

Temporäre Differenzen aus thesaurierten Gewinnen bestehen im Konzern nicht, da mit den Tochtergesellschaften Ergebnisabführungsverträge geschlossen wurden und somit die Gewinne jeweils abgeführt werden.

## **25. Sonstiges Ergebnis**

Hier werden diejenigen Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, die direkt im Eigenkapital verrechnet werden.

€	2013	2012
Versicherungsmathematische Verluste aus der Veränderung der Abzinsung der Pensionsrückstellung	-5.451,60	-2.262,60
Hierauf entfallende latente Steuer	1.635,00	680,00
Marktbewertung Cashflow Hedges	114.210,00	-481.532,00
Hierauf entfallende latente Steuer	-18.079,00	76.226,00
	<b>92.314,40</b>	<b>-406.888,60</b>

## **26. Ergebnis je Aktie**

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl an während des Jahres sich im Umlauf befindlichen Stammaktien geteilt.

€	2013	2012
Anteil Konzernaktionäre am Gewinn der Periode in €	1.412.043,48	528.859,92
Anzahl ausgegebene Stückaktien	19.741.379	19.741.379
Ergebnis je Aktie – unverwässert (in €)	0,07	0,03
Ergebnis je Aktie – verwässert (in €)	0,07	0,03

Da die Gesellschaft weder Mitarbeiterbeteiligungsprogramme noch Optionen noch Wandelschuldverschreibungen in irgendeiner Form begeben hat, ist das Ergebnis je Aktie nicht verwässert.

In der Zeit zwischen dem Bilanzstichtag und der Aufstellung des Konzernabschlusses haben nach unserer Kenntnis keine Transaktionen mit Stammaktien oder potenziellen Stammaktien stattgefunden.

## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

### Sonstige Erläuterungen

#### 27. Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

Die folgende Tabelle enthält die Gesamtbeträge aus Transaktionen des a.a.a. Konzerns mit nahe stehenden Unternehmen und Personen für das betreffende Geschäftsjahr; die Stände der Forderungen und Verbindlichkeiten beziehen sich jeweils auf den Bilanzstichtag:

Nahe stehende Unternehmen und Personen		Erlöse aus Leistungen	Aufwendungen für Leistungen und Vermögensgegenstände	Forderungen an nahestehende Unternehmen und Personen	Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen
		T€	T€	T€	T€
Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH	2013 2012	1 48	0 0	1 0	0 0
Rothenberger Vermögensverwaltung 4 x S GbR	2013 2012	0 0	0 3.400	34 0	0 3.400
Grundstücksverwaltung Gutleutstraße GmbH	2013 2012	164 56	77 75	40 1.006	0 4
Grundstücksverwaltung Gutleutstr. 173 GmbH	2013 2012	8 7	0 0	2 6	0 0
GVM Grundstücksverwaltung Melsunger Metallwerk Melsmetall GmbH	2013 2012	81 100	0 0	6 1.236	0 0
Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH	2013 2012	1 0	0 0	1 0	0 0
Günter Rothenberger Industries GmbH	2013 2012	1 1	0 0	0 0	0 0
Diskus Werke AG	2013 2012	0 0	6 1	0 0	2 2
GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH	2013 2012	0 0	26 14	0 0	26 14
Naxos Schmirgelwerk Mainkur GmbH	2013 2012	0 0	26 14	0 0	26 14
PBI Grundstücks- und Generalbau GmbH	2013 2012	0 0	65 57	666 0	65 1.548

Der Vorstandsvorsitzende, Herr Dr. Sven Rothenberger, ist zudem indirekt an der Rothenberger Vermögensverwaltung 4 x S GmbH beteiligt. Hinsichtlich der Vergütung verweisen wir auf den Vergütungsbericht.

Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen des Mutterunternehmens sind – außer den im Vergütungsbericht genannten – nicht vorgekommen.

## **a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung**

Bei den vorstehend aufgeführten Gesellschaften handelt es sich – ausgenommen der nachfolgend genannten - um über das oberste Mutterunternehmen, der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, verbundene Unternehmen. Die Rothenberger Vermögensverwaltung 4 x S GbR ist alleinige Gesellschafterin der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH. Gesellschafter der Rothenberger Vermögensverwaltung 4 x S GbR sind die Geschwister Rothenberger mit jeweils 25 %.

### **Konditionen der Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen**

Die Berechnung von Leistungen an und von nahe stehenden Unternehmen und Personen ebenso wie die Gewährung von Darlehen an und von diesen erfolgen zu marktüblichen Konditionen. Zum Geschäftsjahresende bestehen nur die vorstehend aufgeführten Forderungen und Verbindlichkeiten. Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013 hat der Konzern keine Wertberichtigung auf Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen und Personen gebildet (2012: € 0). Die Notwendigkeit des Ansatzes einer Wertberichtigung wird jährlich überprüft, indem die Finanzlage des nahe stehenden Unternehmens oder der Person und der Markt, in dem diese tätig sind, überprüft werden.

Rechtsgeschäfte mit Dritten auf Veranlassung oder im Interesse der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH sind im Geschäftsjahr nicht abgewickelt worden.

## **28. Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements**

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. Für eine detaillierte Darstellung der Bilanzierung des Zinssicherungsgeschäfts vgl. Punkt 19. Zusatzangaben nach IFRS 7. 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 abzüglich eventuell enthaltener Umsatzsteuer. 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.

Auf der Folgeseite sind die aufgrund vereinbarter Konditionen und Laufzeiten ermittelten Liquiditätsabflüsse dargestellt.

Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Finanzrisikofaktoren der Gruppe berichtet.

Es wird auch auf die Ausführungen zum Risikomanagementsystem im Konzernlagebericht (Abschnitt 4.2) verwiesen.

Nach den vorliegenden Gutachten entsprechen die Immobilienwerte der aktuellen Marktsituation.

## **29. Haftungsverhältnisse**

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestanden nicht (Vj. T€ 0).

Wechsel- und Scheckbürgschaften lagen nicht vor.

### 30. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Stichtag bestehen Verpflichtungen aus dem unbefristeten Mietvertrag für Büroräume und Archiv von T€ 70 p.a. ohne Nebenkosten.

Liquiditätsrisiko

Restlaufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten

in T€	Buchwert 31.12.2013	Cash-Flow 2014			Cash-Flow 2015			Cash-Flow 2016-2018			Cash-Flow 2018 f		
		Zins fix	Zins variabel	Tilgung	Zins fix	Zins variabel	Tilgung	Zins fix	Zins variabel	Tilgung	Zins fix	Zins variabel	Tilgung
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>													
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute	21.208	479	211	1.568	412	206	1.885	1.072	582	2.801			14.954



## **31. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Zum Ende des Geschäftsjahres wurde mit Wirkung zum 01.01.2014 ein weiterer Anteil an dem Hotel in Sossenheim hinzuerworben.

Für das unter aufschiebender Bedingung veräußerte Teilgrundstück Orber Straße in Frankfurt wurde die notwendige Baugenehmigung im Januar 2014 erteilt und mit den vertraglich vereinbarten weiteren Leistungen begonnen. Mit dem Abschluss und damit endgültigen Verkauf ist bis Mitte des Jahres zu rechnen.

Mit dem Abschluss der Umbaumaßnahmen und Vermietung des Objektes in der Mainzer Landstraße in Frankfurt am Main wird im II. Quartal 2014 gerechnet.

Weitere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die sich nachhaltig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken, haben sich nicht ergeben. Im Übrigen wird auf den Konzernlagebericht (Abschnitt 6) verwiesen.

## **32. Konzernkapitalflussrechnung**

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die flüssigen Mittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend IAS 7 wird zwischen Zahlungsströmen aus betrieblicher Tätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt.

Die in der Kapitalflussrechnung betrachteten Finanzmittelfonds umfassen alle Flüssigen Mittel d.h. Kassenbestände und Bankguthaben.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernjahresergebnis indirekt abgeleitet. Im Rahmen der indirekten Ermittlung werden die berücksichtigten Veränderungen von Bilanzpositionen im Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit um Effekte aus Konsolidierungskreisänderungen bereinigt. Veränderungen der betreffenden Bilanzpositionen können daher nicht mit den entsprechenden Werten der Konzernbilanz abgestimmt werden.

### **33. Zusatzangaben gemäß § 315a HGB**

#### **Anzahl der Arbeitnehmer**

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>

#### **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.

Vorsitzender

Kaufmann

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

## **a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung**

Die Festlegung und Überprüfung der Vorstandsvergütung sind 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 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, Lebensversicherungen sowie die Gewährung einer Entschädigung für die dienstliche Nutzung eines privaten PKW's enthalten. Es handelt sich lediglich um laufende Vergütungen. Andere Vergütungen sind nicht vereinbart.

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.

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

### **Honorare des Abschlussprüfers**

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

## **a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung**

### **Corporate Governance**

Corporate Governance beinhaltet das gesamte System der Leitung und Überwachung eines Unternehmens, seiner geschäftspolitischen Grundsätze und Leitlinien sowie des Systems der internen und externen Kontroll- und Überwachungsmechanismen. Gute und transparente Corporate Governance gewährleistet eine verantwortliche, auf Wertschöpfung ausgerichtete Leitung und Kontrolle unseres Unternehmens. Sie fördert das Vertrauen der Anleger, Mitarbeiter, Geschäftspartner sowie der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung der a.a.a ag.

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.aaaffm.de/pages/iv-finanzberichte.html>) zugänglich gemacht. Die erneute Abgabe der Erklärung erfolgt im April 2014.

Der Vorstand der a.a.a ag trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Der zusammengefasste Lagebericht und Konzernlagebericht enthält eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (§ 315a HGB) offen zu legen sind.

Zur Sicherstellung der Vollständigkeit und Zuverlässigkeit der Daten für die Erstellung des Konzernabschlusses als auch der internen Berichterstattung existiert ein wirksames internes Kontrollsystem. Es beinhaltet konzerneinheitliche Richtlinien zur Rechnungslegung und Risikomanagement gemäß »Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich« (KonTraG). Hierdurch wird der Vorstand in die Lage versetzt, wesentliche Risiken frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten.

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
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.486</b>	<b>59</b>	<b>1.604</b>	<b>44</b>	<b>882</b>	<b>55</b>
Zinsergebnis	-930	-22	-604	-17	-326	54
Steueraufwendungen	-143	-4	-466	-13	323	-69
<b>Gewinn der Periode</b>	<b>1.413</b>	<b>33</b>	<b>534</b>	<b>14</b>	<b>879</b>	<b>*</b>

\* 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	*
<b>BETRIEBLICHER AUFWAND</b>	<b>-1.434</b>	<b>*</b>	<b>-837</b>	<b>*</b>	<b>-597</b>	<b>71</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>-637</b>	<b>80</b>	<b>-424</b>	<b>*</b>	<b>-213</b>	<b>50</b>
Beteiligungsergebnis	1.076	*	1.596	*	-520	33
Zinsergebnis	-255	32	-249	60	-6	2
Ertragsteuern	-65	8	-100	24	35	35
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>119</b>	<b>15</b>	<b>823</b>	<b>*</b>	<b>-704</b>	<b>85</b>

\* 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€
<b>1. Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
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>
<b>2. Cash flow aus der Investitionstätigkeit</b>		
+ 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>
<b>3. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
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>
<b>4. Zusammensetzung der Finanzmittelfonds</b>		
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
<b>langfristige Vermögenswerte</b>	<b>58.012</b>	<b>82,2</b>	<b>63.914</b>	<b>85,7</b>	<b>-5.902</b>	-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
<b>kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>12.548</b>	<b>17,8</b>	<b>10.643</b>	<b>14,3</b>	<b>1.905</b>	18
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>70.560</b>	<b>100,0</b>	<b>74.557</b>	<b>100,0</b>	<b>-3.997</b>	-5
<b>Eigenkapital</b>	<b>42.872</b>	<b>60,8</b>	<b>41.366</b>	<b>55,5</b>	<b>1.506</b>	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
<b>langfristige Schulden</b>	<b>23.659</b>	<b>33,5</b>	<b>21.383</b>	<b>28,7</b>	<b>2.276</b>	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
<b>kurzfristige Schulden</b>	<b>4.029</b>	<b>5,7</b>	<b>11.808</b>	<b>15,8</b>	<b>-7.779</b>	-66
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>70.560</b>	<b>100,0</b>	<b>74.557</b>	<b>100,0</b>	<b>-3.997</b>	-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
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>46.233</b>	<b>81,1</b>	<b>48.655</b>	<b>79,7</b>	<b>-2.422</b>	-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
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>10.760</b>	<b>18,9</b>	<b>12.386</b>	<b>20,3</b>	<b>-1.626</b>	-13
<b>AKTIVA</b>	<b>56.993</b>	<b>100,0</b>	<b>61.041</b>	<b>100,0</b>	<b>-4.048</b>	-7
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>39.754</b>	<b>69,8</b>	<b>39.635</b>	<b>64,9</b>	<b>119</b>	0
Pensionsverpflichtungen	22	0,0	29	0,0	-7	-24
Bankverbindlichkeiten						
langfristig	8.881	15,6	6.752	11,1	2.129	32
<b>Fremdkapital langfristig</b>	<b>8.903</b>	<b>15,6</b>	<b>6.781</b>	<b>11,1</b>	<b>2.122</b>	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
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>8.336</b>	<b>14,6</b>	<b>14.625</b>	<b>24,0</b>	<b>-6.289</b>	-43
<b>PASSIVA</b>	<b>56.993</b>	<b>100</b>	<b>61.041</b>	<b>100,0</b>	<b>-4.048</b>	-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 von der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss –bestehend aus Konzernbilanz, Gesamtergebnisrechnung des Konzerns, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzernkapitalflussrechnung und Konzernanhang– sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und zusammengefassten Lagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und zusammengefassten Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses 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 auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der zusammengefasste Lagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns 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

