



Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 und zusammengefasster Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Frankfurt am Main

Konzernbilanz zum 31.12.2018

VERMÖGENSWERTE	Konzern-Anhang	31.12.2018		31.12.2017	
		€	€	€	€
Immaterielle Vermögenswerte	4	23.164,00		1,00	
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	5	103.605.200,00		95.637.200,00	
Sachanlagen	6	487.675,05		288.963,47	
Latente Steueransprüche	7	37.788,00		0,00	
Nach der Equity Methode bewertete Finanzanlagen	8	1,00		891.452,68	
Langfristige Vermögenswerte		104.153.828,05		96.817.617,15	

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	9	3.225.797,02		822.137,75	
Zahlungsmittel	10	1.148.805,19		823.404,89	
		4.374.602,21		1.645.542,64	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	11	2.634.100,00		0,00	
Kurzfristige Vermögenswerte		7.008.702,21		1.645.542,64	
Summe Vermögenswerte		111.162.530,26		98.463.159,79	

EIGENKAPITAL UND SCHULDEN

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital	12	41.200.000,00		41.200.000,00	
Kapitalrücklage	12	1.006.037,49		1.006.037,49	
Gewinnrücklage	12	986.210,68		986.210,68	
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.869.157,05		910.857,42	
Konzernjahresüberschuss	12	-771.765,70		1.958.299,63	
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		45.289.639,52		46.061.405,22	
Nicht beherrschende Anteile	12	483.079,84		117.955,73	
Gesamtsumme Eigenkapital		45.772.719,36		46.179.360,95	

Schulden

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	13	1.153.943,85		1.070.630,66	
Finanzielle Schulden	14	37.413.146,09		40.724.960,50	
Pensionsrückstellungen	15	15.149,00		15.485,00	
Latente Steuerschulden	7	3.230.927,00		2.270.777,00	
Langfristige Schulden		41.813.165,94		44.081.853,16	
Finanzielle Schulden	14	18.046.490,07		6.139.228,31	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16	3.100.868,67		1.380.790,65	
Steuerrückstellungen	17	490.786,22		472.426,72	
Sonstige Rückstellungen	18	1.779.000,00		209.500,00	
		23.417.144,96		8.201.945,68	
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	11	159.500,00		0,00	
Kurzfristige Schulden		23.576.644,96		8.201.945,68	
Summe Eigenkapital und Schulden		111.162.530,26		98.463.159,79	

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

Konzerngesamtergebnisrechnung
für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018

	Konzern-Anhang	2018 €	2017 €
Umsatzerlöse	21	6.003.654,92	5.074.577,32
Sonstige betriebliche Erträge	21.1	1.188.917,55	5.511.214,88
Personalaufwendungen	22.2	909.586,38	807.493,31
Abschreibungen auf Sachanlagen	22.3	55.796,17	18.373,62
Wertanpassungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	22.3	1.665.081,30	2.486.280,99
Betriebliche Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	22.4	1.411.351,06	2.470.325,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen	22.5	2.728.297,55	1.147.358,50
Operatives Ergebnis		422.460,01	3.655.959,88
Finanzerträge	22.6	292.434,09	63.289,37
Finanzierungsaufwendungen	22.6	1.084.986,62	1.226.562,26
Ergebnis vor Steuern		-370.092,52	2.492.686,99
Steueraufwendungen	23	490.163,73	577.687,43
Konzernjahresfehlbetrag/- überschuss		-860.256,25	1.914.999,56

Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder anschließend umgegliedert werden können

Absicherung von Zahlungsströmen			
- wirksamer Teil des beizulegenden Zeitwertes	24	0,00	29.178,00
Absicherung von Zahlungsströmen			
- Umgliederung in den Gewinn oder Verlust	24	0,00	232.375,00
darauf entfallende Ertragsteuern	24	0,00	41.403,00

Posten, die nicht in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden können

Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste aus Pensionsverpflichtungen	24	-1.549,59	2.933,75
darauf entfallende Ertragsteuern	24	-464,00	880,00
Sonstiges Ergebnis der Periode		-1.085,59	222.203,75
Summe Gesamtergebnis der Periode		-861.341,84	2.137.203,31

Es entfallen auf:

Periodenergebnis			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-770.680,11	1.956.245,88
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	12,13	-89.576,14	-41.246,32
Gesamtergebnis			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-771.765,70	2.178.449,63
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	12,13	-89.576,14	-41.246,32

Ergebnis je Aktie 25

Anzahl ausgegebene Stückaktien		19.741.379	19.741.379,00
Ergebnis je Aktie - unverwässert (in €)		-0,04	0,10
Ergebnis je Aktie - verwässert (in €)		-0,04	0,10

a.a.aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Frankfurt am Main

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 31.12.2018

Konzern-Anhang		Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Minderheitsanteile	Summe Eigenkapital
		gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Rücklage für Cashflow Hedging	Gewinn-/Verlustvortrag		
		€	€	€	€	€	€	€
Stand 31.12.2016	12	41.200.000,00	1.006.037,49	986.210,68	-220.150,00	509.954,22	400.903,20	43.382.955,59
Umgliederung Vorjahrsergebnis		0,00	0,00	0,00	0,00	400.903,20	-400.903,20	0,00
Änderung Beteiligungsquote		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ergebnis der Periode 2017		0,00	0,00	0,00	0,00	1.956.245,88	1.956.245,88	-41.246,32
Marktbewertung Cashflow Hedges		0,00	0,00	261.553,00	0,00	0,00	261.553,00	0,00
darauf entfallende latente Steuern		0,00	0,00	-41.403,00	0,00	0,00	-41.403,00	0,00
Sonstiges Ergebnis 2017		0,00	0,00	0,00	0,00	2.053,75	2.053,75	0,00
Stand 31.12.2017	12	41.200.000,00	1.006.037,49	986.210,68	0,00	910.857,42	1.958.299,63	46.061.405,22
Umgliederung Vorjahrsergebnis		0,00	0,00	0,00	1.958.299,63	-1.958.299,63	0,00	0,00
Änderung Konsolidierungskreis		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	454.700,25
Ergebnis der Periode 2018		0,00	0,00	0,00	0,00	-770.680,11	-770.680,11	-89.576,14
Sonstiges Ergebnis 2018	24	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.085,59	-1.085,59	0,00
Stand 31.12.2018	12	41.200.000,00	1.006.037,49	986.210,68	0,00	2.869.157,05	-771.765,70	45.289.639,52
							483.079,84	45.772.719,36

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

Konzernkapitalflussrechnung 2018	Konzern-Anhang 31		
		2018 T€	2017 T€
Periodenergebnis		-860	1.915
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	23.3	56	18
Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	22.1, 22.2	1.044	-625
Wertminderung/Gewinn aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	22.5	1.489	-2.345
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2	35
Netto Finanzierungsaufwendungen	22.6	793	1.192
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden nach Steuern	22.6	0	-29
Steueraufwendungen	23	490	578
		3.014	739
Veränderungen bei:			
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Forderungen	sonstigen	-624	353
- Sonstigen Rückstellungen und Pensionsrückstellungen	15,17,18	1.588	39
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten		-809	223
Cash-Zufluss aus betrieblicher Tätigkeit		3.169	1.354
Gezahlte Steuern		-3	-19
Gezahlte Zinsen		-1.036	-1.117
Netto- Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		2.130	218
Erhaltene Zinsen	22.6	175	19
Erwerb von immateriellen Vermögen	4	-25	0
Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5	-9.012	-11.925
Erwerb von Sachanlagevermögen	6	-278	-257
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		0	7.400
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-9.140	-4.763
Rückzahlung von finanziellen Verbindlichkeiten		-2.200	-3.203
Einzahlung aus finanziellen Verbindlichkeiten		9.534	7.076
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		7.334	3.873
Zahlungswirksame Veränderungen aus Geschäftstätigkeit		324	-672
Zahlungsmittel 01.01.		823	1.495
Zugang aus Erstkonsolidierung	2.1	2	0
Zahlungsmittel 31.12.	10	1.149	823

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2018

1. Informationen zum Unternehmen

Der Konzernabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung (die „a.a.a. ag“) für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 wurde am 29.03.2019 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), Friedrich-Ebert-Anlage 3, 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 auf Basis fortgeführter Anschaffungskosten. 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 Konzerngesamtergebnisrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind verschiedene Posten der Konzernbilanz und der Konzerngesamtergebnisrechnung 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 31 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 Abschlusstichtag 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 2018 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 vom Konzern beherrschte Unternehmen. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn er schwankenden Renditen aus seinem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Abschlüsse von Tochterunternehmen sind im Konzernabschluss ab dem Zeitpunkt enthalten, an dem die Beherrschung beginnt und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung endet.

Der Konzern bilanziert Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Die beim Erwerb übertragenen Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Jeder entstandene Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich auf Wertminderung überprüft. Jeglicher Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert wird unmittelbar im Gewinn erfasst. Transaktionskosten werden sofort als Aufwand erfasst.

Grundsätzlich soll die die a.a.a. ag Neugründungen durchführen. 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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

In den Konzernabschluss einbezogen sind folgende Unternehmen:

Name der Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital T€	Kapital- anteil %	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
Grundstücksverwaltung Lindley GmbH*	Frankfurt/M.	51	94,00	48
Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Straße 231 GmbH	Frankfurt/M.	50	94,00	47
Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschänkenstraße 17 GmbH	Frankfurt/M.	50	94,00	47
Grundstücksverwaltung Niddastrasse 39-41 GmbH	Frankfurt/M.	25	100,0	25
Naxos-Union Grundstücks- Verwaltungsgesellschaft GbR	Frankfurt/M.	1.343	94,00	1.262
Grundstücksverwaltung Moselstraße 40 GmbH & Co. KG	Frankfurt/M.	50	94,00	47
Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG	Frankfurt/M.	1.800	94,00	1.692
Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH	Frankfurt/M	1.125	89,0	1.101
Assoziierte Unternehmen (at equity)				
aaa 2. Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG	Frankfurt/M.	50	50,00	0
HORIZONT-PARK Büsum GmbH & Co. KG	Frankfurt/M.	50	50,00	0

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter werden als Ergebnisanteile fremder Gesellschafter in der Konzerngesamtergebnisrechnung 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 ist gegenüber dem Vorjahr um eine Gesellschaft erweitert.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Es handelt sich hierbei um die bisher als assoziiertes Unternehmen einbezogene Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH.

Unternehmenszusammenschluss

Mit Gewinnbezugsrecht ab 01.01.2018 wurden am 19. Dezember 2018 weitere Anteile von 64% an der Gesellschaft hinzuerworben. Dadurch stieg der Eigenkapitalanteil des Konzerns auf 89% und der Konzern erlangte Beherrschung über die Gesellschaft.

Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Kosten von TEUR 16 für Notarkosten sind in den Rechts- und Beratungskosten erfasst.

Identifizierbare erworbene Vermögenswerte und übernommene Schulden

Nachstehend sind die erfassten Beträge der erworbenen Vermögenswerte und der übernommenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt zusammengefasst:

	€
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie	4.100.000,00
Aktive latente Steuer auf Verlustvortrag	5.184,00
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und sonstige Forderungen	1.779.467,23
Zahlungsmittel	1.136,49
Finanzielle Verbindlichkeiten	-1.261.217,49
Latente Steuerschulden	-471.770,00
Übrige Verbindlichkeiten	-19.161,53
Gesamtes identifizierbares Nettovermögen	4.133.638,70

Infolge des Erwerbs ergab sich ein Unterschiedsbetrag wie folgt:

	€
Übertragene Gegenleistung	2.670.000,00
Nicht beherrschende Anteile auf Basis des Anteils an dem identifizierbaren Nettovermögen	454.700,26
Beizulegender Zeitwert des zuvor gehaltenen Anteils von 25%	891.451,68
Beizulegender Zeitwert des identifizierbaren Nettovermögens	-4.133.638,70
Übersteigender Betrag	-117.486,76

Die verwendeten Bewertungstechniken zur Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der erworbenen wesentlichen Vermögenswerte entsprechend den unter 2.4 erläuterten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Der Unterschiedsbetrag wurde ertragswirksam im Finanzergebnis erfasst.

Aufgrund der Erstkonsolidierung haben sich im Geschäftsjahr 2018 die Umsatzerlöse um T€ 233, die Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien um T€ 19, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um T€ 14 sowie das Finanzergebnis um T€ 29 erhöht. Das Konzernergebnis nach Steuern verbesserte sich um T€ 190.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

2.2 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat neue Standards verabschiedet bzw. Änderungen bei bestehenden Standards vorgenommen, die seit dem 01. Januar 2018 verpflichtend anzuwenden sind. Daneben hat das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) neue Interpretationen (IFRIC) verabschiedet, die ebenfalls seit dem 01. Januar 2018 verpflichtend anzuwenden sind. Standards und Interpretationen sind in einem IFRS-Abschluss nach § 315a HGB erst anzuwenden, nachdem sie von der EU übernommen wurden.

Die erstmals für das Geschäftsjahr 2018 anzuwendenden neuen und überarbeiteten IFRS Standards und Interpretationen betreffen:

- IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich
- IFRS 4 Erstanwendung von IFRS 9 bei Versicherungsverträgen
- IFRS 9 Finanzinstrumente
- IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden
- IAS 40 Übertragungen in oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- IFRIC 22 Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen
- Änderungen durch das Annual Improvements Project 2014-2016 (IAS 28 und IFRS 1)

Aus der erstmaligen Anwendung dieser Vorschriften haben sich keine wesentlichen Änderungen auf den Konzernabschluss ergeben.

Der Konzern wendet IFRS 9 ab dem 01.01.2018 an. Eine Anpassung der Vorjahreswerte erfolgt nicht. Der neue Standard IFRS 9 „Finanzinstrumente“ ersetzt den bisherigen Standard IAS 39 „Finanzinstrumente – Ansatz und Bewertung“. Mit dem neuen Standard IFRS 9 wird die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten grundlegend geändert. Es wird ein einheitliches Konzept zur Einstufung finanzieller Vermögenswerte eingeführt nach welchem diese anhand von zwei Kriterien, dem Geschäftsmodell- und dem Zahlungsstromkriterium in drei Kategorien (zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) klassifiziert werden.

Finanzielle Vermögenswerte, deren Zahlungsströme ausschließlich aus Zins- und Tilgungszahlungen bestehen, erfüllen das Zahlungsstromkriterium. Sie werden in Abhängigkeit vom Geschäftsmodell klassifiziert: sieht das Geschäftsmodell vor, dass der Vermögenswert gehalten und die Zahlungsströme vereinnahmt werden, erfolgt die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten; sieht das Geschäftsmodell sowohl das Halten als auch Verkäufe der Vermögenswerte vor, erfolgt die Bewertung erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert. Finanzielle Vermögenswerte, die zur Veräußerung gehalten werden und finanzielle Vermögenswerte, deren Zahlungsströme nicht ausschließlich aus Zins- und Tilgungszahlungen bestehen, werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Nachstehende Übersicht zeigt die Kategorien und daraus resultierenden Bewertungsmaßstäbe nach dem bisher anzuwendenden IAS 39 und den jetzt anzuwendenden IFRS 9.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Finanzielle Vermögenswerte	Kategorie nach IAS 39	Bewertungsmaßstab nach IAS 39	Klassifizierung und Bewertungsmethoden nach IFRS 9
Finanzanlagen	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert
Kredite und Forderungen	Kredite und Forderungen	zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten
Wertpapiere	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert
Sonstige Vermögenswerte			
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kredite und Forderungen	zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten
Forderungen			
- gegen nahestehende Unternehmen	Kredite und Forderungen	zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten
- gegen Beteiligungsunternehmen	Kredite und Forderungen	zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten
Flüssige Mittel	Kredite und Forderungen	zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten

Die geänderte Einstufung der finanziellen Vermögenswerte hat keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 9 führt für Finanzinstrumente, die aufgrund ihrer Ausgestaltung Schuldinstrumente darstellen, ein neues Wertminderungskonzept ein. Während nach IAS 39 lediglich eingetretene Verluste (incurrent loss model) erfasst wurden, sind nach IFRS 9 bereits zu erwartende Wertminderungen (expected loss model) bei Zugang des Vermögenswertes zu berücksichtigen

Weitere Ausführungen sind in den Erläuterungen zu den Forderungen unter Punkt 9 enthalten.

Der IASB und das IFRIC haben weitere Standards und Interpretationen überarbeitet und verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2018 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind. Die Anwendung dieser IFRS setzt die zum Teil noch ausstehende Anerkennung durch die EU voraus.

- IFRS 9 Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung
- IFRS 16 Leasingverhältnisse
- IFRS 17 Versicherungsverträge
- IAS 19 Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen
- IAS 28 Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures
- IFRIC 23 Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung
- Änderungen durch das Annual Improvements Project 2015-2017 (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12, IAS 23)

Die nachstehenden geänderten Standards und Interpretationen haben voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen auf den Konzernabschluss:

- IFRS 9 Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung
- IFRS 17 Versicherungsverträge
- IAS 19 Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

- IAS 28 Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures
- Änderungen durch das Annual Improvements Project 2015-2017 ((IFRS 3, IFRS 11, IAS 12, IAS 23))

Im Januar 2016 veröffentlichte das IASB den neuen Standard **IFRS 16 "Leases"**, der beim Leasingnehmer grundsätzlich die Erfassung von den mit Leasingverhältnissen verbundenen vertraglichen Rechten (Vermögenswert) und Verpflichtungen (Verbindlichkeit) in der Bilanz vorschreibt. Eine Einstufung in Finanzierungsleasing bzw. Operating-Leasing ist folglich durch den Leasingnehmer nicht mehr erforderlich. IFRS 16 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Der Konzern wird den neuen Standard erstmals zum 01.01.2019 und dabei modifiziert retrospektiv anwenden, d.h., auf eine Anpassung der Vorjahreszahlen wird verzichtet. Dabei werden die Nutzungsrechte mit den Leasingverbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Umstellung gleichgesetzt. Ausnahmen bestehen lediglich für kurzfristige und geringwertige Leasingverhältnisse. Während der Leasinglaufzeit ist das Nutzungsrecht planmäßig abzuschreiben und die Leasingverbindlichkeit unter Anwendung der Effektivzinsmethode unter Berücksichtigung der Leasingzahlungen fortzuschreiben. Tendenziell führt dies beim Leasingnehmer zu einer Erhöhung des langfristigen Vermögens und der langfristigen Schulden. In der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich eine Entlastung des operativen Ergebnisses und eine Belastung des Finanzergebnisses.

Der Konzern hat nur in geringem Umfang Leasingverträge für Betriebs- und Geschäftsausstattung abgeschlossen. Die nach IFRS 16 vorgeschriebenen Bilanzierung von Vermögenswerten und Verpflichtungen in der Bilanz des Leasingnehmers wird zum Erstanwendungszeitpunkt keine wesentliche Auswirkung haben.

Darüber hinaus wurde im Mai 2017 der **IFRIC 23 "Uncertainty over Income Tax Treatmens"** vom IASB herausgegeben, durch den eine Klarstellung an die Anforderungen von Ansatz und Bewertung unsicherer Ertragsteuerpositionen erfolgte. Demnach hat ein Unternehmen im Rahmen der Einschätzung der Unsicherheit zu beurteilen, wie wahrscheinlich die Akzeptanz der ertragsteuerlichen Behandlung von Geschäftsvorfällen in der jeweiligen Steuerjurisdiktion ist. Die Interpretation ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist. Nach der durchgeföhrten Untersuchung werden keine Auswirkungen des IFRIC 23 auf den Konzernabschluss der Gesellschaft erwartet.

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 und Latenten Steuern

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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 Wertermittlungsstichtag 31. Dezember 2018 auf Bewertungsgutachten von externen Sachverständigen. Der beizulegende Zeitwert wurde auf Basis von Inputfaktoren ermittelt, die unter die Hierarchiestufe 3 nach IFRS 13.93 entfallen. 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 verwendet:

Bodenrichtwerte gemäß Gutachterausschuss der jeweiligen Kommune, Verwaltungskosten unverändert zwischen 2 % und 3 % des Rohertrages, nicht umlegbare Betriebskosten unverändert zwischen 0 % und 1 % des Rohertrages, Mietausfallrisiko unverändert zwischen 3 % und 4 % des Rohertrages, durchschnittliche Instandhaltungskosten zwischen € 3,50/qm und € 12,93/qm, Liegenschaftszinsen zwischen 4,0 % und 7,5 % (Vorjahr zwischen 4,0% und 7,5%), wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Immobilie, Vollvermietung innerhalb von 2-3 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 31.12.2018	nachhaltiger Roher- trag						Liegenschaftszinssatz
		-10%	+ 10%	-1%	+ 1%	-0,50%	+ 0,50%	
Voltenseestraße 2 Frankfurt am Main	7.700	-758	716	-95	53	446	-455	
Wächtersbacher Str. 83 Frankfurt am Main	10.600	-976	1.071	-52	147	795	-630	
Gutleutstraße 163 Frankfurt am Main	9.000	-864	820	-108	64	596	-487	
Orber Straße Frankfurt am Main	15.600	-1.101	1.114	-107	120	681	-689	
Wilhelm-Fay-Straße 53 Frankfurt am Main	6.200	-567	666	-17	115	544	-379	
Mainzer Landstraße 78- 84/Friedrich Ebert Anlage 3 Frankfurt am Main	22.900	-2.150	2.162	-124	135	2.751	-1.643	
Mainzer Landstraße 86 Frankfurt am Main	1.600	-1814	174	-19	11	150	-140	
Moselstraße 40 Frankfurt am Main	4.200	-404	440	-30	65	546	-276	
Niddastrasse 39-41 Frankfurt am Main	7.300	-1.149	1.043	-162	56	310	-829	
Hanauer Landstraße Frankfurt am Main	13.300	-1.383	1.436	-104	158	328	-896	
Annaberger Str. 231 Chemnitz	800	-425	440	-36	51	281	-140	
Gutleutstraße 173 Frankfurt am Main	4.100	-553	614	-28	89	392	-301	
Portfolio *	103.300	-12.144	10.696	-882	1064	13.949	-6.865	

* ohne die Entwicklungsfläche Sossenheim

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Bei den finanziellen Schulden wurde auf eine Sensitivitätsanalyse verzichtet, da nur zwei kurzfristige Zwischenfinanzierungen mit variablen Zinssätzen bestehen, die jederzeit umfinanziert werden können.

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 2019 führen würden, bestanden zum 31. Dezember 2018 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 Immobilien 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 Wertmindeungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

gen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint. 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 5 % bezogen auf die Mietfläche nicht übersteigt. Andernfalls wird die Immobilie den Sachanlagen zugeordnet.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich der dem Erwerb direkt zurechenbarer Nebenkosten bewertet. Zum erstmaligen Ansatz zählen auch verlässlich ermittelte Aufwendungen (z.B. Baumaßnahmen) aufgrund derer es wahrscheinlich ist, dass dem Konzern künftiger Nutzen zufließt, und bei denen es sich nicht um Kostend der laufenden Instandhaltung handelt. 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 Wertanpassungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien 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 Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst. Gewinne und Verluste werden als Saldo ermittelt aus dem Nettoveräußerungserlös (Veräußerungspreis abzüglich aller dem Verkauf direkt zurechenbaren Kosten) und dem Buchwert basierend auf dem gutachterlich ermittelten Wertansatz im letzten veröffentlichten Jahresabschluss.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Bewertung der Anteile an den assoziierten Unternehmen, an welchen der Konzern 25% bzw. 50% der Anteile hält, erfolgt at equity. Die anteiligen Ergebnisse werden im Finanzergebnis ausgewiesen.

Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz zu dem Zeitpunkt angesetzt, zu dem der Konzern Vertragspartei des Finanzinstruments wird. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf die Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und der Konzern weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Chancen und Risiken zurückbehält.

Bei der Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte werden entsprechend IFRS 9 sowohl das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen finanzielle Vermögenswerte gehalten werden, sowie die Eigenschaften der Cashflows der betreffenden Vermögenswerte berücksichtigt. Diese Kriterien entscheiden darüber, ob eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode oder zum beizulegenden Zweitwert erfolgt. Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte werden nach dem Modell der erwarteten Kreditausfälle (Exp-

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

bestimmt.ected-Credit-Loss-Model). Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen wird das vereinfachte Verfahren angewendet. Danach müssen Änderungen des Kreditrisikos nicht nachverfolgt werden. Stattdessen ist sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge in Höhe des erwarteten Verlusts (expected credit loss) zu erfassen.

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

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.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Der Konzern stuft nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten (verzinsliche Darlehensverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten) als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten ein. Sie werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden diese Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode 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 Konzerngesamtergebnisrechnung 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 dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

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

Eigenkapital

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 kön-

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

nen, und zugleich die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Die Gesamtstrategie ist gegenüber 2014 unverändert. Die finanziellen Leistungsindikatoren sind im Lagebericht dargestellt.

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften

Die Bewertung der Anteile erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Anteile nicht beherrschender Gesellschafter werden als Ergebnisanteile fremder Gesellschafter in der Konzerngesamtergebnisrechnung 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.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgt nach den Grundsätzen des IAS 19. Die Berechnung der leistungsorientierten Verpflichtungen wird jährlich durch einen anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Projected-Unit-Credit-Methode durchgeführt. 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 1,82%. Die Rentenanpassungen werden im zu erwartenden Umfang in die DBO eingerechnet. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden im sonstigen Ergebnis in der Konzerngesamtergebnisrechnung 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.

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 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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Konzern als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen beim Konzern verbleiben, werden als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert. Bei allen abgeschlossenen Mietverträgen handelt es sich um Operating-Leasingverhältnisse. 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.

Konzern als Leasingnehmer

Es besteht ein Finanzierungsleasingvertrag über Betriebs- und Geschäftsausstattung. Hier wurden die Leasinggegenstände aktiviert und im Gegenzug eine finanzielle Verbindlichkeit eingebucht. Die Abschreibung erfolgt entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Die gezahlten Leasingraten werden in einen Zins- und Tilgungsanteil aufgeteilt und vermindern die Verbindlichkeit entsprechend. Zinsen werden als Aufwand behandelt.

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.

Mieterträge sowie Mietnebenkosten aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden als Umsatzerlöse linear über die Laufzeit des Mietverhältnisses erfasst. Gewährte Mietanreize werden als Bestandteil der Gesamtmieterträge über die Laufzeit des Mietverhältnisses erfasst. Erlöse aus Kundenverträgen nach IFRS 15 gelten als realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die vereinbarten Güter und Dienstleistungen erlangt und Nutzen daraus ziehen kann. Die Vermietungsleistungen fallen als Leasingkomponenten in den Anwendungsbereich von IAS 17 bzw., ab 2019 unter IFRS 16. Hiervon zu trennen sind die Nichtleasingkomponenten also Leistungen, die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechnet werden. Nach IFRS 15 müssen die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechneten Leistungen dahingehend unterschieden werden, ob eine originäre Leistungserbringung als Prinzipal oder die Vermittlung einer Fremdleistung als Agent vorliegt. Hierbei ist entscheidend, ob eine Vertragspartei vor der Übertragung der Leistung auf einen Kunden die Kontrolle über die Leistung besitzt. Indikatoren für diese Beurteilung, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden und nicht kumulativ vorliegen müssen, sind die primäre Verantwortlichkeit für die Erfüllung der Leistung, das potenzielle Vorratsrisiko, Kosten nicht weiterbelasten zu können, sowie die Preissetzungsmacht für eine Leistung. Nach einer durchgeföhrten Analyse ergab sich, dass sämtliche Leistungen entsprechend der Prinzipal-Methode zu erfassen sind. Neben den eigenen Serviceleistungen (Hausmeister und Handwerkertätigkeiten) wird der Konzern als Vermieter auch bei fremderbrachten Leistungen vom Mieter als primär verantwortlich angesehen. Zudem trägt der Konzern auch regelmäßig ein Vorratsrisiko, da die Möglichkeit der Weiterbelastung an Mieter auf Basis unterschiedlicher Abrechnungsschlüssel oder bei Leerständen nicht vollständig sichergestellt ist. Entsprechend werden sämtliche Betriebs- und Nebenkosten und die korrespondierenden Erlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung weiterhin unsaldiert dargestellt.

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 Verkaufsgegenstand 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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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 Grundstücksumunternehmen Gebrauch, so dass keine Gewerbesteuer anfällt. Insofern wurden auch keine latenten Steuern für gewerbesteuerliche 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. Segmentberichterstattung

Der Konzern hat wie im Vorjahr nur den Geschäftsbereich Projektentwicklung und Immobilienverwaltung. Operative Segmente nach IFRS 8 sind die Immobilienobjekte des Konzerns, die als Finanzinvestitionen gehalten werden. Operative Segmente die einzelne bedeutsam sind werden als separates Berichtssegment dargestellt. Die übrigen operativen Segmente (Objekte) werden nach IFRS 8.14 zu einem Berichtssegment kombiniert, da sie vergleichbare wirtschaftliche Merkmale haben.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Segmentberichterstattung Konzern

01.01. - 31.12.2018 in TEUR	Mainzer-Landstr./ Friedr.Ebert-Anlage	Orber-Straße	Wächtersbacherstraße	übrige Objekte	Konsolidierung	nicht zu-geordnet	Konzern
Umsatzerlöse	1.247	1.040	783	2.934	0	0	6.004
Anstieg des beizulegenden Zeitwerts	0	219	122	280	0	0	621
Sonstige betriebliche Erträge	9	0	0	0	-402	961	568
Personalaufwand	0	0	0	0	0	-910	-910
Rückgang des beizulegenden Zeitwerts	-581	0	-9	-1.086	0	-45	-1.721
Aufwendungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-165	-215	-270	-849	88	0	-1.411
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-51	-99	-1.755	314	-1.137	-2.728
Segment EBIT	510	993	527	-476	0	-1.131	423
Finanzerträge	0	0	0	0	-797	1.089	292
Finanzaufwendungen	-367	-130	-445	-894	797	-46	-1.085
Ergebnis vor Steuern	143	863	82	-1.370	0	-88	-370
Steueraufwendungen	65	-62	-61	-429	0	-3	-490
Jahresergebnis	208	801	21	-1.799	0	-91	-860
kurzfristige Vermögenswerte	35	2.665	32	14.120	-27.143	17.300	7.009
langfristige Vermögenswerte	21.200	15.602	10.604	56.381	0	367	104.154
Segmentaktiva Gesamt	21.235	18.267	10.636	70.001	-27.143	17.667	111.163
kurzfristige Verbindlichkeiten	-918	-54	-3.298	-37.413	27.143	-9.037	-23.577
langfristige Verbindlichkeiten	-12.800	0	-6.214	-18.520	0	-4.279	-41.813
Anteile fremder Gesellschafter	0	-771	0	-866	0	0	-1.637
Segmentpassiva Gesamt	-13.718	-825	-9.512	-56.799	27.143	-13.316	-67.027

Bezüglich der Zusammensetzung der langfristigen Vermögenswerte verweisen wir auf Seite 6.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Segmentberichterstattung Konzern

01.01. - 31.12.2017

TEUR	Mainzer-Landstraße 78	Orber-Straße	Wächtersbacher-Straße	übrige Objekte	Konsolidierung	nicht zu-geordnet	Konzern
Umsatzerlöse	0	924	757	3.394	0	0	5.075
Anstieg des beizulegenden Zeitwertes	0	500	300	2.311	0	0	3.111
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	-452	2.852	2.400
Rückgang des beizulegenden Zeitwertes	-1.636	0	-1	-850	0	-18	-2.505
Aufwendungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-478	-1.011	-1.129	147	0	-2.471
Übrige betriebliche Aufwendungen	0	-46	-66	-176	305	-1.971	-1.954
Segment EBIT	-1.636	900	-21	3.550	0	863	3.656
Finanzerträge	0	0	0	0	-597	660	63
Finanzaufwendungen	0	-142	-100	-894	597	-688	-1.227
Ergebnis vor Steuern	-1.636	758	-121	2.656	0	835	2.492
Steueraufwendungen	0	0	0	-74	0	-503	-577
Jahresergebnis	-1.636	758	-121	2.581	0	333	1.915
kurzfristige Vermögenswerte	0	2.910	4	11.044	-26.637	14.324	1.645
langfristige Vermögenswerte	12.600	15.300	10.300	57.437	0	1.181	96.818
Segmentaktiva Gesamt	12.600	18.210	10.304	68.481	-26.637	15.505	98.463
kurzfristige Verbindlichkeiten	-650	-29	-3.400	-20.517	26.637	-10.243	-8.202
langfristige Verbindlichkeiten	-9.150	0	-5.792	-22.277	0	-6.863	-44.082
Anteile fremder Gesellschafter	0	-771	0	-418	0	0	-1.189
Segmentpassiva Gesamt	-9.800	-800	-9.192	-43.212	26.637	-17.106	-53.473

Erläuterungen zur Konzernbilanz

4. Immaterielle Vermögenswerte

Software

	2018 €	2017 €
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	5.222,28	5.222,28
Zugänge	25.096,48	0,00
Abgänge	-5.222,28	0,00
Stand 31.12.	25.096,48	5.222,28
Abschreibungen		
Stand 01.01.	5.221,28	5.221,28
Zugänge	1.932,48	0,00
Abgänge	-5.221,28	0,00
Stand 31.12.	1.932,48	5.221,28
Buchwerte 31.12.	23.164,00	1,00

Es handelt sich ausschließlich um entgeltlich erworbene Software, die linear über 3 Jahre abgeschrieben wird.

5. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

€	2018	2017
Stand 01.01.	95.637.200,00	88.087.200,00
Zugang Erstkonsolidierung	4.100.000,00	0,00
Zugänge	9.012.033,01	11.925.097,85
Nettogewinne/-verluste aus der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert	-1.044.033,01	624.902,15
Umgliederung	-4.100.000,00	-5.000.000,00
Stand 31.12.	103.605.200,00	95.637.200,00

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien basieren auf Bewertungen von unabhängigen Sachverständigen. Alle als Finanzimmobilien gehaltenen Objekte sind zur Weitervermietung bestimmt. Die Wertveränderungen, die sich aus der jährlichen Überprüfung der Bewertungen ergeben, wurden erfolgswirksam erfasst.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Die Veränderungen entfallen auf die einzelnen Objekte wie folgt:

€	Zugänge	Wertanpassungen
Niddastrasse 39, Frankfurt	651.902,07	-251.902,07
Mainzer Landstraße 78-80, Frankfurt	2.280.656,61	-580.656,61
Orber Straße, Frankfurt	81.189,31	218.810,69
Hanauer Landstraße, Frankfurt	4.942.643,42	-542.643,42
Moselstraße 40, Frankfurt	0,00	100.000,00
Wächtersbacherstraße 83, Frankfurt	177.948,88	122.051,12
Wilhelm-Fay-Straße, Sossenheim	0,00	100.000,00
Gutleutstraße 163-167, Frankfurt	639.879,20	-139.879,20
Annabergerstraße in Chemnitz	0,00	-150.000,00
Voltenseestraße 2, Frankfurt	237.813,52	62.186,48
Unbebaute Grundstücke, Sossenheim	0,00	18.000,00

In den Zugängen sind Bauzeitzinsen von € 325.894,88 enthalten. Die Umgliederung betrifft das zur Veräußerung bestimmte Objekt Jagdschänkenstraße in Chemnitz.

Bezüglich der Bewertung verweisen wir auf die Ausführungen auf den Seite 9 und 10.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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	3.818	0	0	0	3.818
Wächtersbacher Str. 83 Frankfurt/Main	1991	8.760	5.779	290	3.509	3.797
Gutleutstr. 163 - 167 Frankfurt/Main	1988	1.038	3.212	105	350	0
Orber Straße Frankfurt/ Main	1994	36.149	940	12.594	7.300	12.932
Annaberger Straße 231 Chemnitz	2005	35.527	10.375	3.339	1.000	10.200
Wilhelm-Fay-Straße Sossenheim	2011	3.694	1.796	0	0	0
Mainzer-Landstraße 80 Frankfurt/ Main	2012	751	1.775	0	0	0
Niddastrasse 39-41 Frankfurt/ Main	2017	756	2.096	0	0	0
Mainzer Landstraße 78 Frankfurt am Main	2014	439	2.971	0	0	0
Moselstraße 40 Frankfurt am Main	2014	317	1.595	0	0	0
Mainzer Landstraße 86 Frankfurt am Main	2015	307	358	0	0	0
Hanauer Landstraße 150 Frankfurt am Main	2016	1.311	3.716	0	0	0
Gutleutstraße 173 Frankfurt am Main	2018	878	1.652	0	0	0
Gesamt		99.583	40.371	16.951	13.697	31.747
Vorjahr		158.197	41.732	32.453	19.301	56.085

6. Sachanlagevermögen

Anschaffungskosten	2018 €	2017 €
Stand 01.01.	606.411,17	425.991,53
Zugänge	278.038,61	256.989,92
Abgänge	-278.731,51	-76.570,28
Stand 31.12.	605.718,27	606.411,17
Abschreibungen		
Stand 01.01.	317.447,70	320.970,90
Zugänge	53.863,69	18.373,62
Abgänge	-253.268,17	-21.896,82
Stand 31.12.	118.043,22	317.447,70
Buchwerte 31.12.	487.675,05	288.963,47

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:

	2018		2017	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
	€	€	€	€
Neubewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auf den beizulegenden Zeitwert	0,00	3.230.927,00	0,00	2.270.757,00
Steuer auf Verluste	37.507,00		0,00	0,00
Unterschiede in der Pensionsrückstellung	281,00		0,00	20,00
Bilanzansatz	37.788,00	3.230.927,00	0,00	2.270.777,00

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. Im Geschäftsjahr wurden für die Liegenschaft Voltenseestraße 2 in Frankfurt am Main latente Steuern gebildet. Hier wurde im Vorjahr davon ausgegangen, dass eine Veräußerung im Rahmen eines Share Deals erfolgen würde und damit keine Steuer auf den Veräußerungsgewinn anfällt. Nachdem zwischenzeitlich eine Veräußerung des Grundstücks erfolgte, war die Bildung der latenten Steuern notwendig. Von den Zuführungen des Geschäftsjahrs entfallen TEUR 615 auf stille Reserven aus Vorjahren.

Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge wurden bei einer Gesellschaft gebildet. Diese sind durch stille Reserven im Grundbesitz gedeckt. Weiter wird davon ausgegangen, dass nach Fertigstellung des Objektes ausreichend Überschüsse entstehen.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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

Die beiden bereits in den Vorjahren ausgewiesenen jeweils 50 % tigen Kommanditbeteiligungen an der aaa 2. Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG sowie der Horizont-Park Büsum GmbH & Co. KG stellen weisen zum Bilanzstichtag folgende Werte aus:

	aaa 2. Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG EUR	Horizont-Park Büsum GmbH & Co. KG EUR
Kurzfristige Vermögenswerte	3.963,01	3.973,13
Kurzfristige Schulden	61.753,58	29.245,39
Jahresfehlbetrag	9.989,74	7.569,59
Anteiliger Jahresfehlbetrag	0,00	0,00
Kapitalanteil nominal	15.000,00	15.000,00
Wertansatz Konzern 31.12.2018	0,00	1,00

Beide Gesellschaften haben den Geschäftsbetrieb noch nicht aufgenommen. Die Bewertung erfolgt at equity. Die anteiligen Jahresfehlbeträge wurden von den Anschaffungskosten abgesetzt. Langfristige Vermögenswerte und Schulden sind bei beiden Gesellschaften nicht vorhanden. Die ausgewiesenen Jahresfehlbeträge entfallen weitgehend auf Rechts- und Beratungskosten sowie Verwaltungskosten. Die mit den Gesellschaften geplanten Projekte wurde verworfen. Umsätze wurden von beiden Gesellschaften nicht getätigt.

Mit Wirkung zum 01.01.2018 stieg der Anteil am Eigenkapital des Konzerns am assoziierten Unternehmen Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH in Frankfurt von 25% auf 89%. Die Gesellschaft wurde ab diesem Zeitpunkt zu einem Tochterunternehmen und wird ab dem 01.01.2018 in den Konzern einbezogen.

EUR	31.12.2018	31.12.2017
Langfristige Vermögenswerte	0	3.605.184,13
Kurzfristige Vermögenswerte	0	1.780.603,72
Langfristige Schulden	0	1.966.471,79
Kurzfristige Schulden	0	58.271,23
Umsatzerlöse	0	233.761,21
Jahresüberschuss	0	99.710,02
Anteiliger Jahresüberschuss	0	24.927,50
Kapitalanteil nominal	0	281.250,00
Anschaffungskosten Beteiligung	0	829.526,17
Wertansatz Konzern 31.12.	0	891.452,68

9. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

	2018		2017	
	Kurzfristig	Gesamt	Kurzfristig	Gesamt
	€	€	€	€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	321.732,54	321.732,54	100.946,64	100.946,64
Forderungen an nicht in den Konzernabschluss einbezogene nahestehende Unternehmen	2.052.747,78	2.052.747,78	128.569,06	128.569,06
Sonstige Vermögenswerte	851.316,70	851.316,70	592.622,05	592.622,05
	3.225.797,02	3.225.797,02	822.137,75	822.137,75

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen Mietforderungen und Forderungen aus Nebenkosten. Wertberichtigungen nach dem Expected Credit Loss Modell des IFRS 9 wurden wie folgt ermittelt:

Alter der Mietforderungen	Wertberichtigung in Prozent	Forderungsbestand 31.12.2018	
		€	€
0 - 90	0	303.861,62	0,00
91 - 120	10	1.190,00	0,00
121 - 180	20	6.903,19	0,00
Größer 180	100	9.777,73	2.000,00

Basierend auf den Forderungsausfällen der vergangenen Jahre wurden die Prozentsätze für die Wertberichtigung in Höhe der jeweils größten Ausfälle angenommen. Die maximale Ausfallsumme wird durch die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögenswerte abzüglich eventuell enthaltener Umsatzsteuer sowie Käutionen wiedergegeben. Da in den meisten Fällen Sicherheiten der Mieter in Höhe von drei Monatsmieten hinterlegt sind, wurde für den Zeitraum bis zu drei Monaten keine Wertberichtigung vorgenommen. Ebenso für Forderungen an Mieter, die zwar älter als 120 oder 180 Tage sind, aber unterhalb der gewährten Käution liegen. Im Berichtsjahr betraf dies eine Forderung von T€ 10. Neben den Käutionen und Bürgschaften besteht zusätzlich das allgemeine Vermieterpfandrecht. Die Mietforderungen werden anhand von offenen Posten-Listen geführt und regelmäßig überwacht.

Bei Forderungen gegen nahestehende Unternehmen, geht die Gesellschaft grundsätzlich davon aus, dass die Forderungen werthaltig sind und ausgeglichen werden.

Die Forderungen betreffen Gesellschaften aus dem Konzernkreis der Muttergesellschaft Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH sowie die assoziierten Unternehmen aaa 2. Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG und Horizont Park Büsum GmbH & Co. KG.

Die sonstigen Vermögenswerte enthalten Steuerforderungen (Umsatzsteuer sowie Überzahlungen von Körperschaftsteuer) sowie Guthaben aus den Jahresabrechnungen der Energieversorger.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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.

10. Zahlungsmittel

Hier werden Kontokorrentguthaben in Höhe von T€ 1.149 (Vj. T€ 823) ausgewiesen, die teilweise nicht verzinst werden. Die Zahlungsmittel sind frei verfügbar.

11. Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten eingestuft wurde

Im März 2019 wurde die Liegenschaft Jagdschänkenstraße in Chemnitz veräußert. Neben den Grundstücken und den Bauten sind im Rahmen der Veräußerung auch bewegliche Sachanlagen übergegangen.

A. Wertminderungsaufwand bezüglich der Veräußerungsgruppe

Bei der Abschreibung auf die Veräußerungsgruppe zum niedrigeren Wert aus dem bisher ange setzten Fair Value und ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten sind Wertminderungsaufwendungen von T€ 1.489 entstanden, die unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden.

Die Wertminderungsaufwendungen haben den Wert der zur Veräußerung stehenden Liegenschaft gemindert.

B. Vermögenswerte und Schulden der Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten eingestuft wird

Am 31. Dezember 2018 wird die Veräußerungsgruppe zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angegeben und umfasst die nachstehenden Vermögenswerte und Schulden.

In T€	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.611
Sachanlagen	23
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.634
Rückstellung für Dekontaminierung	160
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	160

12. Eigenkapital

Das Eigenkapital ist von T€ 46.179 in 2018 um das Gesamtergebnis der Periode von T€ - 721 auf T€ 45.773 zurückgegangen. 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 04. Juli 2017 und nach Eintragung in das Handelsregister besteht ein genehmigtes Kapital. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates, bis zum 04. Juli 2022 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 ausgegeben oder veräußert werden.

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

Weiter wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Juli 2015 ermächtigt, bis zum 20. Juli 2020 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 überschließenden Betrag aus der in 2001 vorgenommenen vereinfachten Kapitalherabsetzung. 2007 und 2008 wurden hiervon Kosten für Kapitalmaßnahmen von insgesamt T€ 222 entnommen.

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

Die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter betreffen die Anteile Fremder an den beiden Gesellschaften mit Grundstücken in Chemnitz, der Grundstücksverwaltung Lindley GmbH sowie

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

der Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH.

Neben den Anteilen am Kapital sind hier auch die Anteile aus den Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfasst, die jeweils als Ergebnisanteile Fremder in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen werden.

13. Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften

	2018 €	2017 €
GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltung	817.916,05	771.008,15
Grundstücksverwaltung Moselstraße 40 GmbH & Co. KG	48.779,43	30.811,05
Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG	287.248,37	268.811,46
	1.153.943,85	1.070.630,66

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.

14. Finanzielle Schulden

T€	2018			2017		
	langfristig	kurzfristig	Gesamt	langfristig	kurzfristig	Gesamt
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
festverzinslich	37.414	4.955	42.369	38.125	2.004	40.129
variabel verzinslich	0	13.091	13.091	2.600	4.135	6.735
	37.414	18.046	55.460	40.725	6.139	46.864

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

T€	2018			2017		
	variabel	Festverzinslich	Gewichteter Zinssatz %	variabel	festverzinslich	Gewichteter Zinssatz %
< 1 Jahr	13.091	4.955	2,56	4.135	2.004	2,6
1 – 2 Jahre	0	1.576	2,74	273	1.539	2,6
2 – 3 Jahre	0	1.615	2,74	273	1.576	2,6
3 – 4 Jahre	0	3.644	2,74	273	1.614	2,6
4 – 5 Jahre	0	1.553	2,74	273	3.637	2,6
über 5 Jahre	0	29.026	2,70	1.508	29.759	2,6
Gesamt	13.091	42.369		6.735	40.129	

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 Verbindlichkeiten handelt es sich um objektbezogene Darlehen, festverzinsliche (Zinssätze zwischen 1,56 % und 4,05 % p.a.) bzw. um variable verzinsliche (6 Monats-EURIBOR + Marge). 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 17. Zusatzangaben nach IFRS 7 Annahmen getroffen, unter Beachtung derer Buchwerte und Marktwerte zum Stichtag übereinstimmen. Es bedarf insofern gemäß IFRS 7.29a 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. Eingebettete Derivate (z.B. Kreditverträge mit Verlängerungsoptionen) liegen nicht vor.

Zum Bilanzstichtag bestehen zwei variable Darlehen für die keine Zinssicherung besteht. Bezo-

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

gen auf die Gesamtverschuldung ergibt sich ein Anteil der variabel verzinslichen Darlehen von rd. 14%.

15. Pensionsrückstellungen

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

	2018	2017
Abzinsungssatz	1,53	1,82 %
Pensionsalter	65 Jahre	65 Jahre
Rentendynamik	1 % p.a.	1 % p.a.
Rechnungsgrundlagen	Richttafeln 2018 G	Richttafeln 2005 G
	Nach Dr. Klaus Heubeck	Nach Dr. Klaus Heubeck
Darstellung der Veränderung in der Bilanz gemäß (IAS 19.141)	2018 (in €)	2017 (in €)
Stand 01.01.	15.485,00	20.514,00
Aufwand der Periode	1.549,59	0,00
Auflösung	0,00	-2.933,75
Zahlungen an Pensionäre während der Periode	-1.885,59	-2.095,25
Stand 31.12.	15.149,00	15.485,00

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

16. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

T€	2018	2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	965	534
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	230	316
Verbindlichkeiten gegenüber nicht in den Konzernabschluss einbezogenen nahestehenden Unternehmen	765	150
Sonstige Verbindlichkeiten	1.141	381
	3.101	1.381

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten. Die Laufzeit der Verbindlichkeiten beträgt unter ein Jahr.

17. Steuerrückstellungen

€	01.01.18	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	31.12.18
Ertragsteuern	472.426,72	21.119,50	2.760,00	0,00	490.786,22

Ausgewiesen werden die Zuführungen für die steuerlichen Ergebnisse einzelner Tochtergesellschaften. Der Verbrauch betrifft die Rückstellungen 2016 für Körperschaftsteuer sowie Gewerbesteuer einer Tochtergesellschaft.

18. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt entwickelt:

€	01.01.18	Zuführung	Verbrauch	Umgliederung	31.12.18
Rechtsstreitigkeiten	50.000,00	20.000,00	50.000,00	0,00	20.000,00
Nachträgliche Herstellkosten Friedrich-Ebert-Anlage 3	0,00	1.759.000,00	0,00	0,00	1.759.000,00
Sonstige	159.500,00	0,00	0,00	159.500,00	0,00
	209.500,00	1.779.000,00	50.000,00	159.500,00	1.779.000,00

Die Umgliederung der sonstigen Rückstellungen entfallen auf die Kosten für eine aufgrund der früheren Nutzung eventuell vorzunehmende Dekontaminierung des Grundstückes Jagdschänkenstr. 17 in Chemnitz. Nach dem Verkauf entfällt die Verpflichtung. Der Ausweis erfolgt unter Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten.

Zum Jahresende wurden durch den Generalunternehmer für das Objekt Friedrich-Ebert-Anlage 3 in Frankfurt nachträgliche Herstellungskosten sowie Kosten für Bauzeitverzögerung berechnet. Die Gesellschaft hat gegen verschiedene Positionen der Rechnung Widerspruch erhoben. Eine Klärung bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses steht noch aus. Für unbestrittene Positionen wurde insofern eine Rückstellung in Höhe der voraussichtlich zu erwartenden Kosten gebildet.

19. Zusatzangaben nach IFRS 7

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

			Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit FRS 9			
2017 (T€)	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2017	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgs-wirksam	Fair Value 31.12.2017	Fair-Value Hierarchie-stufe
Anteile an assoziierten Unternehmen	AC	891		29	891	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	167	167	0	167	3
Sonstige Vermögenswerte	LaR	655	655	0	655	3
Zahlungsmittel	LaR	823	823	0	823	1
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	FLAC	1.071	1.071	0	1.071	3
Verzinsliche Darlehen (langfristig)	FLAC	40.725	40.725	0	40.725	2
Verzinsliche Darlehen (kurzfristig)	FLAC	6.139	6.139	0	6.139	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurzfristig)	AmC	534	534		534	3
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen (kurzfristig)	AmC	316	316		316	3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	AmC	383	383			3

			Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9			
2018 (T€)		Buchwert 31.12.2018	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgs-wirksam	Fair Value 31.12.2018	Fair-Value Hierarchie-stufe
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		397	397	0	397	3
Sonstige Vermögenswerte		2.829	2.829	0	2.829	3
Zahlungsmittel		1.149	1.149	0	1.149	1
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften		1.154	1.154	0	1.154	3
Verzinsliche Darlehen (langfristig)		37.413	37.413	0	37.413	2
Verzinsliche Darlehen (kurzfristig)		18.046	18.046	0	18.046	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurzfristig)		965	965	0	965	3
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen (kurzfristig)		230	230	0	230	3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)		1.906	1.906		1.906	3

* AC – at Cost; FVtPL – Financial Liability at fair value through profit or loss; HtM – Held to Maturity; LaR – Loans and Receivables; AmC – Amortized Cost; FLAC zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Schulden (Financial Liabilities at Amortised Cost)

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Überleitungsrechnung für Finanzinstrumente nach Stufe 3 im Geschäftsjahr 2018

In T€	Stand	Zugang	Abgang	erfolgswirksam	Stand
Bilanzposten	01.01.2018			Gewinne/Verluste	31.12.2018
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	1.071	90	7	0	1.154
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	822	3.226	822	0	3.226
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.381	3.101	1.381	0	3.101

Die ergebniswirksamen Nettogewinne bzw. Verluste von Finanzinstrumenten (ohne Zinserträge und –aufwendungen) betragen für 2018 T€ 0 und für 2017 T€ 15. Für 2017 war noch der ineffektive Teil der Fair Value Hedges zur Absicherung von Zinsrisiken bis zur Ablösung angefallen.

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.

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 zugrundeliegenden 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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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.

20. 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€	Vorjahr	T€
2019	4.766	2018	4.960
2020 – 2023 kumuliert	17.931	2019 – 2022 kumuliert	16.769
ab 2024	3.698	ab 2023	1.704

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 abgeschlossenen Leasingvertrag für EDV-Hardware ergeben sich folgende Zahlungsverpflichtungen:

bis zu einem Jahr T€ 8
mehr als ein Jahr bis 5 Jahre T€ 14

Erläuterungen zur Konzern-Konzerngesamtergebnisrechnung**21. Umsatzerlöse**

€	2018	2017
Nettomieten aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.901.961,41	4.301.881,41
Erlöse aus Mietnebenkosten	1.101.693,51	772.695,91
	6.003.654,92	5.074.577,32

Durch die Einführung des neuen Standards IFRS 15 (Erlöse aus Verträgen mit Kunden) war die Darstellung der Betriebskosten in der Gewinn- und Verlustrechnung zu analysieren ob eine Anpassungen zu erfolgen hat. Die Mietverträge enthalten in der Regel sowohl Leasing- als auch Servicekomponenten. Die den weiterbelasteten Betriebskosten zugrundeliegenden Aktivitäten sind Servicekomponenten im Anwendungsbereich des IFRS 15. Die Mietverträge sind Vereinbarungen mit den Mietern, die durchsetzbare Rechte und Pflichten begründen. Der wirtschaftliche Gehalt aller Mietverträge ist gleich, so dass diese als Einheit zusammengefasst betrachtet werden können. In allen mit den Mietern geschlossenen Verträgen sind grundsätzlich die Überlassung der Mietflächen sowie die Umlage von Betriebskosten vereinbart. Die Überlassung der Mietflächen fällt unter IAS 17 und ist nicht im Anwendungsbereich von IFRS 15. Gleichermaßen gilt für Grundsteuer und Sachversicherungen. Die umlagefähigen Betriebskosten sind Leistungsverpflichtungen aus der Geschäftstätigkeit des Unternehmens. Transaktionspreis ist der Betrag der Gegenleistung, auf den ein Anspruch besteht. Die Gegenleistung ist teilweise verbrauchsabhängig und erst nach Abrechnung zu realisieren. Die hierfür vom Mieter zu leistenden Vorauszahlungen werden im Wege der Schätzung ermittelt. Die Erfüllung der Leistungsverpflichtung erfolgt zeitraumbezogen, wobei von einer kontinuierlich monatlichen Leistungserbringung über den Mietzeitraum ausgegangen wird. (Der Mieter bezieht kontinuierlich den Nutzen aus der Leistungserbringung und verbraucht ihn gleichzeitig). Nach einer Analyse der einzelnen Betriebskosten sind wir zu dem Ergebnis gelangt, dass sämtliche Leistungen entsprechend der Prinzipal-Methode zu erfassen sind. Indikatoren für die Prinzipalstellung waren im Wesentlichen, dass grundsätzlich der Vermieter als Vertragspartner des Versorgungsunternehmens oder Dienstleisters auftritt und nach Mietvertrag und Mietrecht die primäre Leistungsverantwortung sowie das Risiko der Durchsetzbarkeit der Umlageansprüche ebenso wie Kosten aus Messfehlern und Grundgebühren bei Leerstand zu tragen hat. Der Ausweis der Erlöse aus Nebenkosten erfolgt damit unverändert unter den Umsatzerlösen und der Aufwand für Betriebskosten unter Aufwendungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

22. Sonstige Erträge und Aufwendungen**22.1 Sonstige betriebliche Erträge**

€	2018	2017
Gewinne aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,00	2.345.326,54
Gewinn aus der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	621.048,29	3.111.183,14
Übrige sonstige Erträge	567.869,26	54.705,2
	1.188.917,55	5.511.214,88

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Die übrigen Erträge entfallen im Wesentlichen auf Verwaltungskostenumlagen sowie Weiterbelastungen von Versicherungsbeiträgen an nicht in den Konzern einbezogene verbundene Unternehmen.

22.2 Personalaufwendungen

€	2018	2017
Löhne und Gehälter	827.726,97	744.180,51
Sozialabgaben	81.859,41	63.312,80
	909.586,38	807.493,31

22.3 Abschreibungen und Wertanpassungen

€	2018	2017
Planmäßige Abschreibungen von Sachanlagenvermögen	55.796,17	18.373,62
Verluste aus Wertanpassungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.665.081,30	2.486.280,99
	1.720.877,47	2.504.654,61

22.4 Betriebliche Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

€	2018	2017
Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.411.351,06	2.470.325,90

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).

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

22.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

€	2018	2017
Wertminderung aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.488.853,00	0,00
Abschluss-, Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	469.517,49	443.561,03
Vergütungen Aufsichtsrat	33.750,00	33.750,00
Kosten der Hauptversammlung	63.914,76	68.230,34
Abgaben, Gebühren, Nebenkosten Geldverkehr, Versicherungen	83.797,34	124.993,65
Kommunikation und Bürokosten	75.334,96	55.069,15
Fremdarbeiten	111.601,50	102.815,92
Kfz- und Reisekosten	22.830,03	25.599,77
Forderungsverluste/Wertberichtigungen	2.180,68	37.319,33
Miete	53.574,77	86.756,55
Weiterbelastete Kosten	48.754,83	42.755,98
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	30.767,49	39.067,77
Sonstiger Aufwand	243.420,7	87.439,01
	2.728.297,55	1.147.358,50

22.6 Finanzergebnis

€	2018	2017
Erträge aus Ausleihungen und Zinserträge	174.947,33	19.075,87
(davon aus nahestehenden Unternehmen)	(52.513,23)	(17.144,64)
Ergebnisanteil assoziierte Unternehmen	0,00	29.427,50
Absicherung von Zahlungsströmen*	0,00	14.786,00
Erwerb von Anteilen	117.486,76	0,00
Finanzerträge	292.434,09	63.289,37
Zinsaufwendungen aus Darlehen und Kontokorrentkrediten	994.816,79	870.188,54
Absicherung von Zahlungsströmen*	0,00	247.161,00
Ergebnisanteile Personengesellschaften	90.169,83	109.212,72
Finanzierungsaufwendungen	1.084.986,62	1.226.562,26
Finanzergebnis	-792.552,53	-1.163.272,89

*Umgliederung aus dem Sonstigen Ergebnis

23. Steueraufwendungen

€	2018	2017
<i>Tatsächliche Ertragsteuern</i>		
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand	40.216,95	471.331,82
Anpassungen von in Vorjahren angefallenen tatsächlichen Ertragsteuern	-6.533,22	19.331,61
<i>Latente Ertragsteuern</i>		
Entstehung und Umkehrung temporärer Differenzen	253,00	179,00
Aktive latente Steuern auf Cashflow Hedge	0,00	2.341,00
Neubildung passive latente Steuern auf aufgedeckte stillen Reserven	946.777,00	526.967,00
Auflösung/Neubildung aktive latente Steuern auf Verluste	-31.466,00	542.190,00
Auflösung passive latente Steuern auf aufgedeckte stillen Reserven	-459.084,00	-984.653,00
	490.163,73	577.687,43

Die Überleitungsrechnung zwischen dem Ertragsteueraufwand und dem Produkt aus bilanziellem Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für die Geschäftsjahre 2018 und 2017 ergibt sich wie folgt:

€	2018	2017
Ergebnis vor Ertragsteuern	-370.092,52	2.492.686,99
Ertragsteueraufwand (15,83 %)	-58.585,00	394.592,00
Gewerbesteueraufwand aus Mindestbesteuerung	0,00	202.007,00
Angefallene tatsächlichen Ertragsteuern für Vorjahre	-6.533,22	19.331,61
Nicht abzugängige Aufwendungen von € 19.452,00 (Vj. € 42.482,00)	3.079,00	6.725,00
In der Steuerbilanz anzusetzende Mehr-/Minderaufwendungen € -6.418,00 (Vj. € 43.412,00)	-1.016,00	6.872,00
Steuern Ergebnisanteile Minderheitsgesellschafter	1.364,86	562,48
Verzicht auf die Bildung aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge	-100.334,00	-57.621,00
Bildung passive latente Steuern für Vorjahre	615.347,00	0,00
Positives Ergebnis Tochtergesellschaft ohne Ergebnisabführung	36.842,07	5.217,99
Sonstige	-0,98	0,35
In der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesener Ertragsteueraufwand	490.163,73	577.687,43
Effektiver Steuersatz IAS 12.81 c (ii)	181%	23,18%

Der Effektive Steuersatz berechnet sich aus dem Gesamtsteueraufwand im Verhältnis zu dem Gesamtergebnis der Periode. Im Geschäftsjahr 2018 ist dieser durch die erstmalige Bildung der latenten Steuer für das Grundstück Voltenseestraße 2 in Frankfurt nicht aussagefähig.

Auf Grund des hohen Ergebnisses fiel für 2017 Gewerbesteuer im Rahmen der Mindestbesteuerung an. Das 1 Mio. € übersteigende steuerliche Ergebnis unterliegt danach mit 40% der Besteuerung obwohl ausreichende Verlustvorträge vorhanden sind.

Es bestehen zum 31.12.2018 gewerbesteuerliche Verlustvorträge von T€ 2.260 für die keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden, da die Tochtergesellschaften von der erweiterten

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Kürzung Gebrauch machen und insofern keine Gewerbesteuer anfällt. Das Ergebnis der Muttergesellschaft besteht weitgehend aus Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen dieser Tochtergesellschaften, so dass hierfür auch keine Gewerbesteuer anfällt und somit die Verlustvorräte nicht verbraucht werden können. Die Verlustvorräte bestehen ausschließlich in Deutschland und können nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

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

24. Sonstiges Ergebnis

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

€	2018	2017
Versicherungsmathematische Gewinn/Verluste aus der Veränderung der Abzinsung der Pensionsrückstellung	-1.549,59	2.933,75
Hierauf entfallende latente Steuer	464,00	-880,00
Absicherung von Zahlungsströmen		
- wirksamer Teil des beizulegenden Zeitwerts	0,00	29.178,00
Absicherung von Zahlungsströmen		
- Umgliederung in den Gewinn oder Verlust	0,00	232.375,00
Hierauf entfallende latente Steuer	0,00	-41.403,00
	-1.085,59	222.203,75

25. 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.

€	2018	2017
Anteil Konzernaktionäre am Gewinn der Periode in €	-770.680,11	1.956.245,88
Anzahl ausgegebene Stückaktien	19.741.379	19.741.379
Ergebnis je Aktie – unverwässert (in €)	-0,04	0,10
Ergebnis je Aktie – verwässert (in €)	-0,04	0,10

Da die Gesellschaft weder Mitarbeiterbeteiligungsprogramme noch Optionen noch Wandel schuldverschreibungen 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

26. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden 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. Seit dem 18. Dezember 2014 ist die Rothenberger 4 x S Holding GmbH, Frankfurt, Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 102182, Mutterunternehmen der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH. Die Rothenberger 4 x S Holding GmbH stellt einen Konzernabschluss auf, in den sie die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung und deren Tochterunternehmen einbezieht. Die Rothenberger 4 x S Holding GmbH ist somit Mutterunternehmen für den größten Kreis verbundener Unternehmen für die a.a.a. Aktiengesellschaft.

Die folgende Tabelle enthält die Gesamtbeträge aus Transaktionen des a.a.a. Konzerns mit nahestehenden 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	2018	6	0	0	0
	2017	6	0	0	0
Grundstücksverwaltung Gutleutstraße GmbH	2018	103	0	1.450	0
	2017	34	49	37	0
Grundstücksverwaltung Gutleutstr. 173 GmbH	2018	0	0	0	0
	2017	10	0	11	0
GVM Grundstücksverwaltung Melsunger Metallwerk Melsmetall GmbH	2018	14	9	361	0
	2017	4	8	4	0
Overbeck Schleiftechnik GmbH	2018	227	57	97	0
	2017	297	150	58	0
Diskus Werke AG	2018	0	0	0	0
	2017	0	0	0	0
GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH	2018	37	13	44	26
	2017	0	4	0	4
Naxos-Union Schleifmaschinen GmbH	2018	21	2	25	0
	2017	0	0	0	150
Naxos Schmiergelwerk Mainkur GmbH	2018	5	13	4	765
	2017	13	2	0	0
PBI Grundstücks- und Generalbau GmbH	2018	4	9	12	0
	2017	0	9	0	0
Push GmbH	2018	77	6	1	0
	2017	31	6	0	0

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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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

Bei den vorstehend aufgeführten Gesellschaften handelt es sich – ausgenommen der nachfolgend genannten – um über das Mutterunternehmen, der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, verbundene Unternehmen. Die Rothenberger Vermögensverwaltung 4 x S GbR war bis zum 11. November 2014 alleinige Gesellschafterin der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH. Gesellschafter der Rothenberger Vermögensverwaltung 4 x S GbR sind die Geschwister Rothenberger mit jeweils 25 %. Unter dem 17. November 2014 hat die Rothenberger Vermögensverwaltung 4 x S GbR mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil nun 0 % beträgt.

Konditionen der Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Berechnung von Leistungen an und von nahestehenden 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 2018 hat der Konzern keine Wertberichtigung auf Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen gebildet (2017: € 0). Die Notwendigkeit des Ansatzes einer Wertberichtigung wird jährlich überprüft, indem die Finanzlage des nahestehenden 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.

27. 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 und derivative Finanzinstrumente. Für den Konzern ist im Wesentlichen das Zinsrisiko gegeben. Das Zinsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflow eines Finanzinstrumentes aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze schwankt. Dieses Risiko resultiert aus variabel verzinslichen Darlehen. Um zukünftig diesem Risiko nicht mehr ausgesetzt zu sein wurden lediglich festverzinsliche langfristige Darlehen abgeschlossen. Variabel verzinsliche Darlehen werden nur bei entsprechender Prognose für die Zinsentwicklung abgeschlossen. Da es sich dabei zudem um kurze Laufzeiten während Bauphasen handelt, sieht die Gesellschaft hieraus keine wesentlichen Risiken. Zum 31.12.2018 waren 86 % 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 3.2) verwiesen.

Nach den vorliegenden Gutachten entsprechen die Immobilienwerte der aktuellen Marktsituation.

28. Haftungsverhältnisse

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

Wechsel- und Scheckbürgschaften lagen nicht vor.

29. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus einem Leasingvertrag für Geschäftsausstattung ergeben sich folgende Zahlungsverpflichtungen:

bis zu einem Jahr € 8.268,00
zwischen einem Jahr und fünf Jahren € 22.048,00

Liquiditätsrisiko

Restlaufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten

in T€	Buchwert 31.12.2018	Cash-Flow 2019			Cash-Flow 2020			Cash-Flow bis 2023		
		Zins fix	Zins variabel	Tilgung	Zins fix	Zins variabel	Tilgung	Zins fix	Zins variabel	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten										
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.460	737	380	18.046	696	0	1.576	1.696	0	6.812

30. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Abschluss eines Vertrages über den Verkauf der Liegenschaft Voltenseestraße 2 in Frankfurt.

31. 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.

31. Zusatzangaben gemäß § 315a HGB

Angaben nach § 313 Abs. 2 HGB finden sich unter Punkt 2 dieses Berichtes.

Anzahl der Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2018 wurden durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte	5 (Vj. 4)
Gewerbliche Arbeitnehmer	<u>3 (Vj. 3)</u>
Summe	<u>8 (Vj. 7)</u>

Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Dipl. Kfm. Werner Uhde, Kelkheim /Ts.
Vorsitzender
Rechtsanwalt
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
Vorsitzender des Aufsichtsrates der
- 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:
Aufsichtsratsmitglied der
- DISKUS WERKE AG, Dietzenbach
- PITTLER Maschinenfabrik AG, Langen

Dipl. Kfm. Dr. Steen Rothenberger,
Bad Homburg v.d.H.
Geschäftsführer der Rothenberger 4 x S Holding
GmbH, Bad Homburg v.d.H.
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
Vorsitzender des Aufsichtsrates der
DISKUS WERKE AG, Dietzenbach

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, Dietzenbach
- Maschinenfabrik Heid AG, Stockerau, Österreich

Dipl. Kfm. Hendryk Sittig, Kelkheim/Ts.
Kaufmann (bis. 07. Dezember 2018)
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
- keine

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Die Festlegung und Überprüfung der Vorstandsvergütung ist Aufgabe des Aufsichtsrats. Die Vorstände erhalten eine Festvergütung. Zusätzlich erhält Herr Dr. Rothenberger eine Tantieme bis maximal T€ 70 p.a. und Herr Sittig eine Tantieme bis maximal T€ 30 p.a., die vom Aufsichtsrat festgelegt wurde.

Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2018 individualisiert:

Dr. Sven-G. Rothenberger

Laufende Bezüge	204.300,00 €	(Vj. T€ 204)
Tantieme abgelaufenes Geschäftsjahr	<u>70.000,00 €</u>	(Vj T€ 70)
	274.300,00 €	(Vj. T€ 274)

Hendrik Sittig

Laufende Bezüge	160.800,00 €	(Vj. T€ 160)
Tantieme abgelaufenes Geschäftsjahr	<u>25.000,00 €</u>	(Vj. T€ 30)
	<u>185.800,00 €</u>	(Vj. T€ 190)
Gesamt	<u>460.100,00 €</u>	(Vj. T€ 464)

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 € 1.000,00 für jedes Prozent, um das die von der Gesellschaft an die Aktionäre ausgeschüttete Dividende 4 % des Grundkapitals übersteigt.

Zum 31. Dezember 2018 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 2018 T€ 140 (Vj. T€ 122). Davon entfallen T€ 140 auf die Prüfung des Jahresabschlusses 2018. Im Vorjahr ergab sich eine Überdotierung der Rückstellung von T€ 7. 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 2018 abgegeben und sowohl im Geschäftsbericht als auch auf der Internetseite (<http://www.aaa-fim.de/pages/iv-finanzberichte.html>) zugänglich gemacht. Die erneute Abgabe der Erklärung erfolgt im April 2019.

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 Kontrollsysteem. 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 29. März 2019

Der Vorstand

Dr. Sven-G. Rothenberger

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

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 für das Geschäftsjahr 2018 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 die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung („a.a.a. ag“). Die Beteiligungen mit mehr als 50% Anteilsbesitz werden im Konzern voll konsolidiert. Zum 31.12.2018 umfasst der Konzern eine Gruppe von 13 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. Es werden bisher nur eigene Projekte entwickelt.

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 Geschäftsbereich des Konzerns umfasst die Projektentwicklung und die Immobilienverwaltung.

Bezogen auf das zum 31.12.2018 bestehende Portfolio unterteilen sich die verwalteten Immobilien in die Bereiche

- Büro- und Geschäftsmobilien
- Hotelgebäude
- Industrieflächen

2. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2018 mit 1,5 Prozent gewachsen und befindet sich weiter und damit im zehnten Jahr in Folge auf Wachstumskurs. (*Quelle: <https://www.bmwi.de/Reaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html>*)

Ein außergewöhnlich positives gesamtwirtschaftliches Umfeld hat den Vermietungsmarkt für Frankfurter Büros auch 2018 wieder mit überaus erfreulichen Umsatzvolumina verwöhnt. Auch wenn es nicht noch einmal für ein Rekordergebnis gereicht hat, mit 633.000 m² konnte 2018 auf dem Frankfurter Bürovermietungsmarkt das drittbeste Vermietungsjahr überhaupt notiert werden. (*Quelle: <https://www.jll.de/de/presse/exorbitantes-immobilienjahr-in-frankfurt>*)

b) Geschäftsverlauf

Konzern

Da die Bestandsliegenschaften weitestgehend voll vermietet ins Geschäftsjahr gestartet sind, hat sich die positive wirtschaftliche Entwicklung des Bürovermietungsmarktes nicht in einem wesentlichen Leerstandsabbau bemerkbar machen können. Eine positive Entwicklung der Rahmenbedingungen führt jedoch zu stabilen Mietverhältnissen, die wir in unseren Liegenschaften vorfinden.

Auf Grund des boomenden Immobilienmarktes und Rekordpreisen für Objekte haben wir das Angebot eines Investors angenommen und die Liegenschaft Voltenseestr. 2, Frankfurt zum Ende des Jahres 2018 aufschiebend bedingt veräußert. Der Verkauf wird jedoch erst nach Fertigstellung mit dem Käufer vereinbarten Umbauten bzw. Erweiterungsbauten wirksam.

Das Projekt Lindley befindet sich in den letzten Zügen und wird bis Ende Mai 2019 fertiggestellt.

Weiterhin wurde das Objekt Jagdschänkenstraße in Chemnitz im Februar 2019 veräußert. Hier wurde jedoch ein unter dem bisherigen Verkehrswert liegender Kaufpreis erzielt, wodurch im Konzern eine Abwertung des Objektes vorgenommen werden musste. Der Verkauf erfolgte unter dem Gesichtspunkt, dass wir uns in vollem Umfang auf den Frankfurter Raum konzentrieren wollen.

Für das Objekt Friedrich-Ebert-Anlage 3 wurde durch den Generalunternehmer zum Jahresende eine Rechnung über Mehrleistungen und Kosten für Bauzeitverzögerung gestellt. Einige Positionen der Rechnungen werden von uns bestritten. Eine Einigung hierüber konnte bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht erzielt werden. Wir haben daher für die unbestrittenen Positionen eine Rückstellung gebildet (T€ 1.759). In Folge der dadurch entstandenen Erhöhung der Herstellkosten ergab sich für das Objekt ein Wertminderungsbedarf von T€ 581.

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr geändert. Durch den Erwerb weiterer Anteile an der Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH erlangte der Konzern Beherrschung und die Gesellschaft wurde ab 01.01.2018 einbezogen. Hieraus ergibt sich für das Geschäftsjahr ein positiver Effekt auf das Konzernergebnis von T€ 191.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Insgesamt beträgt das operative Ergebnis (EBIT) für 2018 T€ 422. Damit wurden die Prognosen im Lagebericht 2017 von einem EBIT in Höhe von T€ 2.300 nicht erreicht.

Die im Lagebericht 2017 gegebene Prognose für ein ausgeglichenes Konzernergebnis ohne Sondereinflüsse ist fast eingetreten. Ohne den Verlust aus der Abwertung der Liegenschaft Jagdschänkenstraße von T€ 1.489 sowie einer erhaltenen Entschädigung für den geplanten U-Bahn-Bau im Bereich der Friedrich-Ebert-Anlage von T€ 450 und den Ergebnisauswirkungen aus der Erstkonsolidierung der Liegenschaft Gutleutstraße 173 von insgesamt T€ 191 ergibt sich ein Ergebnis von T€ -14.

Die Abweichungen zu den im Lagebericht 2017 gegebenen Prognosen sind wie folgt:

	Prognose 2018	Ist 2018	Abweichung
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	T€ 2.300	T€ 423	T€ -2.077
Umsatzrentabilität (EBIT zu Umsatzerlösen)	52,00%	10,36%	-41,64%
Eigenkapitalrentabilität (EBIT zu Eigenkapital)	4,90%	1,36%	-3,74%
Gesamtkapitalrentabilität (EBIT zu Gesamtkapital)	2,30%	0,56%	-1,74 %

Muttergesellschaft

Das Jahresergebnis der a.a.a. aktiengesellschaft ist durch die Abwertungen der Beteiligungsansätze der beiden Chemnitzer Gesellschaften von insgesamt T€ 1.547 geprägt. Durch die Fertigstellung des Objektes Friedrich-Ebert-Anlage 3 in Frankfurt sind die Umsatzerlöse aus Mieten um T€ 1.712 angestiegen. Das Ergebnis nach Steuern beträgt danach T€ -1.032.

Das im Vorjahr prognostizierte leicht negative Ergebnis ohne Sondereinflüsse wurde übertroffen. Rechnet man die Abschreibung der Beteiligungswertansätze sowie eine erhaltene Entschädigungszahlung von T€ 450 aus dem laufenden Ergebnis ergibt sich ein Ergebnis vor Steuern ohne Sondereinflüsse von T€ 62.

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:

	2018		2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	6.004	100	5.075	100	929	18
Aufwand für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-1.411	-24	-2.470	-49	-1.059	-43
	4.593	76	2.605	51	1.988	76
Sonstige Erträge	568	9	2.398	45	-1.830	-76
Personalaufwand	-910	-15	-807	-15	103	13
Zu-/Abschreibungen	-1.100	-18	607	11	-1.707	*
übriger betrieblicher Aufwand	-2.728	-45	-1.147	-21	1.581	*
Operatives Ergebnis	423	7	3.656	72	-3.233	-88
Zinsergebnis	-793	-13	-1.163	-23	-370	-32
Steueraufwendungen	-490	-8	-578	-11	-88	-15
Ergebnis der Periode	-860	-14	1.915	38	-2.775	*

* Wegen mangelnder Aussagekraft wird auf die Angabe verzichtet.

Die Umsatzerlöse (Mieterlöse und die Erlöse aus Mietnebenkosten) sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 929 angestiegen. Der Anstieg entfällt auf die Mieterlöse und Nebenkosten nach Fertigstellung des Objektes Friedrich-Ebert-Anlage 3 in Frankfurt zu Beginn des Geschäftsjahres sowie mit T€ 233 auf die erstmals konsolidierten Umsätze der Liegenschaft Gutleutstraße 173.

Der Aufwand für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist durch geringere Instandhaltungsaufwendungen um T€ 1.059 gegenüber dem Vorjahr vermindert, so dass insgesamt ein gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.988 verbessertes Rohergebnis ausgewiesen wird. Positiven Einfluss auf das Rohergebnis hatten die Segmente Orber Straße mit einem Rohergebnis von T€ 825 nach T€ 446 und Wächtersbacher Straße mit einem Rohergebnis von T€ 513 nach T€-254 im Vorjahr. Bei den übrigen Objekten betrug der Rohertrag T€ 2.085 nach T€ 2.265 im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthielten im Vorjahr mit T€ 2.345 den Gewinn aus der Veräußerung der Liegenschaft Beethovenstraße. Ohne das Veräußerungsergebnis ergibt sich ein Anstieg von T€ 515, der mit T€ 450 auf eine Entschädigungszahlung für den im Bereich des Objektes Friedrich-Ebert-Anlage geplanten U-Bahn-Bau resultiert.

Der Personalaufwand ist in Folge höherer durchschnittlicher Beschäftigtenzahlen angestiegen. Zu Einzelheiten zu den Vorstandsvergütungen verweisen wir auf den Vergütungsbericht.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Die Zu-/Abschreibungen enthalten T€ 621 Gewinne und T€ 1.665 Verluste aus der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen (T€ 56). Die Zuschreibungen entfallen auf die Segmente Orber Straße mit T€ 219 sowie Wächtersbacher Straße mit T€ 122, die übrigen Objekte haben insgesamt Zuschreibungen von T€ 280. Die Abwertungen betreffen mit T€ 581 das Segment Mainzer Landstraße/Friedrich-Ebert-Anlage und die übrigen Objekte mit T€ 1.084.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen um T€ 1.581 über dem Vorjahresniveau. Dieser Anstieg entfällt im Wesentlichen auf den Verlust aus der Bewertung der Liegenschaft Jagdschänkenstraße in Chemnitz von T€ 1.489. Daneben erhöhten sich die Rechts- und Beratungskosten und Jahresabschlusskosten sowie Kommunikation- und Bürokosten.

Das negative Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 253 verbessert. Hierin waren im Vorjahr T€ 247 für die Ablösung des letzten Zinsswaps enthalten. Bereinigt um diese Kosten ist das Zinsergebnis trotz höherer Kreditinanspruchnahmen um T€ 6 verbessert.

Durch die vorstehend beschriebenen Einflüsse ergibt sich für 2018 ein negatives Periodenergebnis vor Steuern von T€ -370 (Vj. T€ 2.493). Nach Steueraufwendungen von T€ 490 hat sich das Gesamtergebnis der Periode von T€ 1.915 im Vorjahr auf T€ -860 vermindert. Im sonstigen Ergebnis der Periode werden versicherungsmathematische Veränderungen der Pensionsverpflichtungen sowie darauf entfallende latente Steuern ausgewiesen.

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

	2018		2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	1.712	100	1.285	100	427	33
Sachaufwand Objekte abzüglich erhaltener Nebenkosten	-133	-5	-148	-12	-15	-10
Personalaufwand	-911	-36	-807	-63	104	13
Abschreibungen	-603	-24	-573	-45	30	5
Sonstiger betrieblicher Aufwand abzüglich sonstige Erträge	-168	-39	-773	-60	-605	-78
BETRIEBLICHER AUFWAND	-1.815	*	-2.301	*	-486	-21
BETRIEBSERGEBNIS	-103	-4	-1.016	*	913	90
Veräußerungsergebnis	0	*	3.945	*	-3.945	*
Beteiligungsergebnis	-573	-23	399	31	-972	*
Zinsergebnis	-361	-14	-435	-34	74	17
Ertragsteuern	5	-0	-162	-13	-167	*
JAHRESERGEBNIS	-1.032	-41	2.731	*	-3.763	*

* Auf die Angabe wird wegen mangelnder Aussagefähigkeit verzichtet.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

In den Umsatzerlösen haben sich die Mieterlöse der Muttergesellschaft um T€ 427 gesteigert. Dies ist auf die erstmalige Vermietung der Friedrich-Ebert-Anlage in Frankfurt zurückzuführen. Der Sachaufwand für die Objekte beinhaltet die Energieaufwendungen, Grundsteuer, Kosten für Wartungen und Reparaturen und liegt durch geringere Instandhaltungsaufwendungen unter dem Vorjahr. Die Personalaufwendungen sind durch durchschnittlich mehr Beschäftigte angestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Fremdleistungen, allgemeine Versicherungsbeiträge sowie Rechts- und Beratungskosten aber auch allgemeine Verwaltungskosten für die eigenen Objekte die nicht durch die Umlagen an die Tochtergesellschaften gedeckt werden. Als Veräußerungsergebnis wird im Vorjahr der Gewinn aus der Veräußerung der Liegenschaft Beethovenstraße ausgewiesen. Das Beteiligungsergebnis ist durch Abschreibungen auf die Beteiligungswertansätze der beiden Chemnitzer Gesellschaften von T€ 1.547 negativ. Insgesamt wird danach ein Jahresfehlbetrag von T€ 1.032 ausgewiesen.

d) Finanzlage

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, sicherzustellen, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämissen operieren können, und zugleich die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Die Gesamtstrategie ist gegenüber 2017 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 (gezeichnetes Kapital), 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€ 45.777 vermindert und deckt rd. 44 % der langfristigen Vermögenswerte.

Die verzinslichen Darlehen von Kreditinstituten betragen insgesamt T€ 55.460. Davon sind rund 23 % variabel verzinst. Rund 32 % der Darlehen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr und rund 52% haben Restlaufzeiten von mehr als fünf Jahren. Die Zinssätze der festverzinslichen Darlehen liegen im Durchschnitt bei rd. 2,6%. Für die variabel verzinslichen Darlehen betrug der Zinssatz 2018 rund 2,0%.

Die finanziellen Schulden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um T€ 7.334 erhöht. Damit beträgt der Anteil der externen Finanzierungen rd. 50% der gestiegenen Bilanzsumme. Das Loan-to-Value-Ratio (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Marktwert der Bestandsimmobilien) ist in Folge der gestiegenen Marktwerte sowie der Zugänge mit rd. 54 % zum 31. Dezember 2018 erhöht (Vorjahr rd. 49%).

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€
Bankverbindlichkeiten	55.460	46.864
Barmittel und Bankguthaben	<u>-1.149</u>	<u>-823</u>
Nettoschulden	<u>54.311</u>	<u>46.041</u>
Eigenkapital	<u>45.777</u>	<u>46.179</u>
Nettoschulden zu Eigenkapital	118,64%	99,70%

Zum Abschlussstichtag weist die Bilanz der Muttergesellschaft eine Bilanzsumme von T€ 73.778 aus. Das Eigenkapital verminderte sich um den Jahresfehlbetrag auf T€ 37.531 und hat damit einen Anteil an der gestiegenen Bilanzsumme von rd. 51%.

db) Investitionen

a.a.a. aktiengesellschaft

Im Geschäftsjahr 2018 wurde der Umbau Liegenschaft in der Friedrich-Ebert-Anlage 3 in Frankfurt am Main zu einem Hotel- und Bürogebäude abgeschlossen. Im Berichtsjahr waren hierfür noch Baukosten von T€ 2.281 zu verzeichnen, wovon T€ 1.759 auf die bereits erwähnte Nachberechnung des Generalunternehmers entfallen. Die Finanzierung erfolgt über ein langfristiges Darlehen. Weiter wurden umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen in dem Objekt Gutleutstraße 163 von T€ 640 vorgenommen.

Die Anschaffung weiterer Geschäftsanteile an der Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH mit einem Investitionsvolumen von T€ 2.670 wurde ebenfalls über ein Darlehen finanziert.

Konzern

Wesentliche Zugänge im Konzern betreffen den Neubau des Lindley Hotels mit Baukosten von T€ 4.943, das Hotel in der Niddastraße mit Baukosten von T€ 652 und Voltenseestraße 2 mit T€ 238. Daneben erfolgten Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung von rd. T€ 250. Einzelangaben ergeben sich aus dem Konzernanhang.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

dc) Liquidität

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:

	2018 T€	2017 T€
1. Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	-1.032	2.732
+ Abschreibungen	2.151	538
-/+ Gewinne/Verluste aus Anlageabgängen	34	-3.945
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	1.809	458
-/+ Zu-/Abnahme Forderungen und übrige Aktiva	966	-4.766
+/- Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten	1.146	490
Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>5.074</u>	<u>-4.493</u>
2. Cash flow aus der Investitionstätigkeit		
+ Einzahlungen aus Anlageabgängen	0	7.400
- Investitionen in Anlagevermögen	<u>-5.590</u>	<u>-2.062</u>
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	<u>-3.831</u>	<u>5.338</u>
3. Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit		
Neuaufnahme von Bankverbindlichkeiten	2.670	740
Tilgung von Bankverbindlichkeiten	<u>-1.561</u>	<u>-2.543</u>
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>1.109</u>	<u>-1.803</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen Summe 1-3	593	-958
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>423</u>	<u>1.381</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>1.016</u>	<u>423</u>
5. Zusammensetzung der Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	<u>1.016</u>	<u>423</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>1.016</u>	<u>423</u>

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist gut. Es sind keine Engpässe zu erwarten. Durch die Zuflüsse der Kaufpreise aus den beiden veräußerten Objekten werden auch nach Tilgung der damit verbundenen Finanzierungen genügend Überschüsse verbleiben um kurzfristigen Liquiditätsbedarf zu decken.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

e) Vermögenslage

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

Konzern

	2018		2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	103.605	93,0	95.637	97,1	7.968	8
Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	511	0,7	289	0,3	222	70
latente Steueransprüche	38	0,0	0	0,0	38	*
Finanzanlagen	0	0,0	892	0,9	-892	*
langfristige Vermögenswerte	104.154	93,7	96.818	98,3	7.293	8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	3.225	2,9	822	0,9	2.403	*
flüssige Mittel	1.149	1,0	823	0,8	326	40
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	2.634	2,4	0	0,00	2.634	*
kurzfristige Vermögenswerte	7.009	6,3	1.645	1,7	5.363	*
Summe Vermögenswerte	111.162	100,0	98.463	100,0	12.699	13
Eigenkapital	45.773	41,2	46.179	46,9	-406	-1
Minderheitsanteile an Personengesellschaften	1.154	1,0	1.071	1,1	83	8
finanzielle Schulden	37.413	33,7	40.725	41,4	-3.312	-8
Pensionsverpflichtungen	15	0,0	15	0,0	0	0
latente Steuerschulden	3.231	2,9	2.271	2,3	960	42
langfristige Schulden	41.813	37,6	44.082	44,8	-2.269	-5
finanzielle Schulden	18.046	16,3	6.139	6,2	11.907	*
übrige Rückstellungen	2.270	2,0	682	0,7	1.588	*
übrige Verbindlichkeiten	3.260	2,9	1.381	1,4	1.879	*
kurzfristige Schulden	23.576	21,2	8.202	8,3	15.374	*
Summe Eigenkapital und Schulden	111.162	100,0	98.463	100,0	12.699	

* Wegen mangelnder Aussagefähigkeit wird auf die Angabe verzichtet.

Die Bilanzsumme des Konzerns hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 13% erhöht. Dies ist auf die erstmalige Einbeziehung der Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH sowie auf Zugänge bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Sachanlagen zurückzuführen. Die Finanzierung erfolgte weitgehend aus der Erhöhung der Bankverbindlichkeiten.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Das Eigenkapital hat sich um das Gesamtergebnis der Periode vermindert und beträgt nun 41,2% der gestiegenen Bilanzsumme.

Die langfristigen finanziellen Schulden haben sich durch planmäßige Tilgungen um T€ 3.312 vermindert, während die kurzfristigen finanziellen Schulden durch eine Zwischenfinanzierung um T€ 11.907 angestiegen sind. Die übrigen Verbindlichkeiten haben sich ebenfalls erhöht.

Muttergesellschaft

	2018		2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Immaterielles Vermögen und Sachanlagen	30.517	41,4	28.250	39,9	2.267	8
Finanzanlagen	29.181	39,6	28.043	39,7	1.138	4
ANLAGEVERMÖGEN	59.698	81,0	56.293	79,6	3.405	6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73	0,0	27	0,0	46	*
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.701	17,2	13.532	19,1	-831	-6
flüssige Mittel	1.016	1,4	423	0,6	593	*
Sonstige Aktiva	290	0,4	471	0,7	-181	-38
UMLAUFVERMÖGEN	14.080	19,0	14.453	20,4	-373	-3
AKTIVA	73.778	100,0	70.746	100,0	3.032	4
EIGENKAPITAL	37.531	50,9	38.563	54,5	-1.032	-3
Pensionsverpflichtungen	14	0,0	14	0,0	0	0
Bankverbindlichkeiten langfristig	20.568	27,9	21.637	30,6	-1.069	-5
Fremdkapital langfristig	20.582	27,9	21.651	30,6	-1.069	-5
Sonstige Rückstellungen	2.623	3,5	814	1,3	1.809	*
Bankverbindlichkeiten kurzfristig	3.595	4,9	1.417	2,0	2.178	*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	282	0,3	213	0,3	69	32
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.379	11,4	7.804	11,0	575	7
Sonstige Verbindlichkeiten	786	1,1	284	0,3	502	*
Fremdkapital kurzfristig	15.665	21,2	10.532	14,9	5.133	49
PASSIVA	73.778	100,0	70.746	100,0	3.032	4

* Wegen mangelnder Aussagefähigkeit wird auf die Angabe verzichtet.

Die Bilanzsumme des Mutterunternehmens hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 4% erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus Zugängen im Anlagevermögen. Die Finanzierung erfolgt durch ein neues Darlehen.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Die Vermögenslage des Konzerns und der Muttergesellschaft sind geordnet. Die langfristigen Vermögenswerte sind weitgehend durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist der Konzernumsatz um 18 % von T€ 5.075 auf T€ 6.004 gestiegen. Gleichzeitig verminderte sich auch der Aufwand für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, so dass das Rohergebnis (Umsatzerlöse abzüglich Aufwand für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) um T€ 1.988 über dem Vorjahr liegt. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hat sich um T€ 3.033 vermindert, da gegenüber dem Vorjahr nur geringe Werterhöhungen in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu verzeichnen waren und ein Verlust aus dem Bewertungsergebnis wegen Verkauf der Liegenschaft Jagdschänkenstraße angefallen ist. Die Nettoverschuldung stieg von 99,7 % auf 118,6 %. Trotz gestiegener Bilanzsumme verfügt der Konzern über eine noch hohe Eigenkapitalquote von 41,2 % (Vj. 47,0%).

Die Muttergesellschaft hatte ebenfalls aus der Vermietungstätigkeit einen Umsatzzanstieg von T€ 427 auf T€ 1.712. Nachdem im Vorjahr aus dem Verkauf einer Liegenschaft T€ 3.945 Gewinn erzielt werden konnte, waren im Berichtsjahr Abschreibungen auf Wertansätze von zwei Unternehmen von insgesamt T€ 1.547 notwendig, so dass ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen von T€ -96 nach T€ 3.327 im Vorjahr ausgewiesen wird. Das Ergebnis nach Steuern beträgt danach T€ -1.032. Die Nettoverschuldung beträgt 61,7% (Vj. 58,7%) und die Eigenkapitalquote 50,9% (Vj. 54,5%).

f) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Rahmen der Überwachung und Steuerung des Konzerns werden finanzielle Leistungsindikatoren verwendet. Einige Faktoren wie Netto-Verschuldungsgrad und Eigenkapitalquote wurden bereits in den vorstehenden Ausführungen angegeben. Darüber hinaus ergeben sich für den Konzern folgende Kennzahlen welche der Überwachung und Steuerung des Konzerns unterliegen:

	2018	2017
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	T€ 422	T€ 3.656
Umsatzrentabilität (EBIT zu Umsatzerlösen)	10,36%	72,04%
Eigenkapitalrentabilität (EBIT zu Eigenkapital)	1,36%	7,94%
Gesamtkapitalrentabilität (EBIT zu Gesamtkapital)	0,56%	3,71%

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Für die Eigenkapitalquote wird für das Geschäftsjahr 2019 ein Anstieg erwartet. Die Abwicklungen der Verkäufe der Liegenschaften Jagdschänkenstraße in Chemnitz sowie Voltenseestraße in Frankfurt werden zu einem Rückgang der Vermögenswerte von rd. € 10 Mio. führen. Demgegenüber stehen die restlichen Herstellkosten für das Hotelprojekt Lindley sowie die Umbaukosten für das Objekt Niddastraße, die jedoch wesentlich geringer sind. Zusätzlich wird das Eigenkapital aus dem erwarteten Ergebnis ohne Sondereinflüsse höher ausfallen.

Der Netto-Verschuldungsgrad wird sich in 2019 durch Tilgungen der Bankverschuldung für die veräußerten Objekte wieder verbessern. Die zum Stichtag ausgewiesenen flüssigen Mittel werden für die Umbaukosten verbraucht und die Finanzierung der Baukosten für das Lindley Hotel erfolgt durch Inanspruchnahme einer Kreditlinie für das Projekt.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft war im Berichtsjahr weiterhin darum bemüht, sämtliche Kundenanfragen innerhalb kürzester Zeit zu bearbeiten und die Zufriedenheit der Mieter sicherzustellen. Durch weitere Verbesserungen der internen Struktur und insbesondere der EDV-Systeme gehen wir davon aus zukünftig noch besser auf die Probleme unserer Mieter reagieren zu können.

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

g) Gesamtaussage

Konzern

Im Konzern konnte das Rohergebnis infolge gestiegener Mieterlösen und geringere Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien um T€ 1.988 auf T€ 4.593 gesteigert werden.

Das EBIT ist wesentlich beeinflusst durch die das Bewertungsergebnis aus dem Verkauf der Liegenschaft in Chemnitz sowie weiterer Wertveränderungen. Insgesamt beträgt das operative Ergebnis (EBIT) für 2018 T€ 422. Damit wurden die Prognosen im Lagebericht 2017 nicht erreicht.

Die im Lagebericht 2017 gegebene Prognose für ein ausgeglichenes Konzernergebnis ohne Sondereinflüsse ist eingetreten. Ohne den Verlust aus der Bewertung wegen der Veräußerung der Liegenschaft Jagdschänkenstraße von T€ 1.489 sowie einer Entschädigung für den geplanten U-Bahn-Bau im Bereich der Friedrich-Ebert-Anlage von T€ 450 und den Ergebnisauswirkungen aus der Erstkonsolidierung der Liegenschaft Gutleutstraße 173 von insgesamt T€ 191 ergibt sich ein Ergebnis von T€ -14.

Das auf die Konzergesellschafter entfallende Eigenkapital hat sich durch den Jahresfehlbetrag vermindert während die Anteile nicht beherrschende Gesellschafter durch die Erstkonsolidierung der Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH ansteigen. Die Neuaufnahme von kurzfristigen Zwischenfinanzierungen für die im Bau befindlichen Objekte führte zu einem Anstieg der Nettoverschuldungsgrades auf 118,64%. Die Bilanzsumme im Konzern hat sich durch die Erstkonsolidierung der Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 sowie die Investitionen in die Objekte erhöht. Im Zusammenhang mit den Zugängen bei den als Finanzanlagen

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

gehaltenen Immobilien wurde eine Rückstellung für eine von dem Generalunternehmer für das Objekt Friedrich-Ebert-Anlage 3 gestellte Rechnung über nachträgliche Herstellkosten sowie Bauzeitverzögerungen in Höhe von T€ 1.759 gebildet. Eigenkapital und langfristige Schulden decken die langfristigen Vermögenswerte zu 84,00%.

Muttergesellschaft

Auch bei der Muttergesellschaft haben sich die Mieterlöse nach Fertigstellung des Objektes Friedrich-Ebert-Anlage 3 gesteigert. Der Sachaufwand für die Objekte ist leicht zurückgegangen. Das Jahresergebnis ist durch die Abwertung der Beteiligungsansätze der beiden Chemnitzer Gesellschaften von insgesamt T€ 1.547 geprägt. Das negative Zinsergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr trotz höherer Kreditinanspruchnahme um T€ 74 verbessert werden. Insgesamt wird ein Jahresfehlbetrag von T€ -1.032 ausgewiesen.

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresfehlbetrag auf T€ 37.531 verringert und beträgt nun 50,90% der gestiegenen Bilanzsumme. Auch hier trägt die Rückstellung für die Rechnung des Generalunternehmers für das Objekt Friedrich-Ebert-Anlage 3 zu dem Anstieg der Bilanzsumme bei. Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital decken das Anlagevermögen zu 97,00 %.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

Grundlage der Prognose für das folgende Geschäftsjahr ist, dass für 2019 von einem Wirtschaftswachstum von ca. 1,0 % ausgegangen wird. (Quelle:<https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html>). Für die Gesellschaft maßgeblich ist jedoch der Ausblick auf den Frankfurter Büromarkt. Hier gehen wir zum einen von einer stabilen Nachfrage aus, zum anderen sind auch wir verhalten optimistisch, dass der Brexit deutlich positive Impulse für den Standort Frankfurt auslösen wird.

Die Beendigung wesentlicher Mietverhältnisse ist nicht absehbar. Die Fertigstellung des Projektes "Lindley Hotel" wird Ende Mai 2019 erfolgen, so dass hieraus erst später als angenommen Erträge zu erwarten sind.

Für den Konzern werden die Umsatzerlöse nach dem Verkauf der beiden Objekte Voltenseestraße und Jagdschänkenstraße trotz der zufließenden Mieten für das Lindley Hotel ab der zweiten Jahreshälfte unter den Umsatzerlösen des Jahres 2018 liegen. Bei den Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erwarten wir keine wesentliche Steigerung. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sollten ohne Sondereinflüsse wieder auf das Niveau von 2017 sinken. Auch bei den Zinsaufwendungen wird nach der Tilgung der mit den veräußerten Immobilien zusammenhängenden Darlehen mit einem leichten Rückgang gerechnet. Danach erwarten wir für den Konzern 2019 ein positives Ergebnis vor Steuern. Wertveränderungen der Immobilien sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die Tilgung der mit den verkauften Objekten zusammenhängenden Darlehen wird zu einer Verbesserung des Nettoverschuldungsgrades führen. Die im Zusammenhang mit der bereits erwähnten Rechnung des Generalunternehmers für das Objekt Friedrich-Ebert-Anlage 3 zu

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

leistenden Zahlungen können aus den zufließenden Kaufpreisforderungen sowie den laufenden Erträgen erbracht werden.

Zu den einzelnen Liegenschaften:

Unbebaute Grundstücke in Sossenheim

Die Grundstücke befinden sich im Umlegungsverfahren. Eine rechtskräftige Zuteilung ist jedoch noch nicht erfolgt. Die Gesellschaft erzielt lediglich Zinserträge aus konzerninternen Darlehen und ist daher für das Konzernergebnis nicht von Bedeutung.

Voltenseestr. 2 in Frankfurt am Main

Das Objekt wurde zum Ende des Jahres 2018 aufschiebend bedingt veräußert, daher wird für 2019 keine Prognose abgegeben.

Wächtersbacher Str. 83 in Frankfurt am Main

Das Objekt war im Berichtsjahr 2018 fast vollvermietet, die Mieterlöse sind im Vorjahresvergleich stabil geblieben. Für das Jahr 2019 rechnen wir bei weiterhin stabilen Mieterträgen mit einem verbesserten Ergebnis.

Orber Straße in Frankfurt am Main

Die Brandschutzrelevanten Maßnahmen konnten im Jahre 2018 nicht vollständig ausgeführt werden, so dass die Fertigstellung der Brandschutzmaßnahmen für das Jahr 2019 geplant ist. Wir erwarten keine ungewöhnlichen Geschäftsvorfälle und rechnen weiterhin mit einem positiven Geschäftsverlauf.

Annaberger Str. 231 in Chemnitz

Die Vertragsverhandlungen über eine Verlängerung des Pachtvertrages sind noch nicht abgeschlossen. Sollte keine Verlängerung erfolgen, wären vor einer Neuvermietung wesentliche Modernisierungen an den Gebäuden vorzunehmen, die zu längeren Mietausfällen führen. Insofern kann hier für 2019 keine Prognose abgegeben werden.

Jagdschänkenstr. 17 in Chemnitz

Das Objekt wurde Anfang 2019 veräußert. Daher geben wir keine Prognose für 2019 ab.

Gutleutstraße 163 – 167 in Frankfurt am Main

Für die zum Frühjahr 2018 gekündigte Etage konnte ein Nachmieter gefunden werden. Diese Etage wurde renoviert. Aus diesem Grund lagen die Mieterlöse für das Jahr 2018 leicht unter den Mieterlösen in 2017. Mit Fertigstellung der Renovierungsmaßnahmen im Februar 2019, werden wir voraussichtlich höhere Mieterlöse als im Jahre 2018 generieren.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Hotel in Frankfurt-Sossenheim

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

Friedrich – Ebert - Anlage 3 in Frankfurt am Main

Das Objekt wurde zum Jahreswechsel 2017/2018 fertiggestellt, so dass wir ab dem Jahr 2018 die prognostizierten Mieteinnahmen für das Objekt einnehmen konnten. Diese werden auf Grund vertraglicher Vereinbarungen ab dem Jahr 2019 nochmals steigen, so dass wir für die Zukunft auf Grund der langfristigen Verträge mit hohen stabilen Mieterlösen rechnen.

Moselstraße 40 in Frankfurt am Main

Aus dem voll vermieteten Objekt erwarten wir auch für die kommenden Jahre unveränderte positive Ergebnisse.

Lidley Hotel in Frankfurt am Main

Auf Grund von Verzögerungen im Bauablauf wird sich die Inbetriebnahme des Objektes auf Ende Mai 2019 verschieben. Aufgrund der zu erwartenden Mietzahlungen rechnen wir mit einem positiven Ergebniseffekt.

Niddastrasse 39-41 in Frankfurt am Main

Das aus zwei Grundstücken bestehende Hotelobjekt soll weiterhin als Hotel genutzt werden. Die Planungsphase für das Objekt ist noch nicht abgeschlossen. Wir gehen davon aus, dass das Objekt nach erfolgter Revitalisierung Ende 2020 wieder in Betrieb gehen kann.

Gutleutstraße 173 in Frankfurt am Main

Das Hotel ist langfristig an einen Betreiber verpachtet. Wir erwarten auch für das Jahr 2019 ein Ergebnis auf Vorjahresniveau.

Gesamtaussage

Für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir für den **Konzern** ein leicht positives Ergebnis vor Steuern und Sondereinflüssen. Die Zinsaufwendungen werden durch Tilgungen von Darlehen der Verkauften Objekte und einer geplanten Umfinanzierung Zinsintensiver Darlehen unter den Aufwendungen für 2018 liegen. Mit der Fertigstellung des Lindley-Projekts Ende Mai 2019, erwarten wir ab dem 2. Halbjahr einen deutlichen Anstieg der Mieten.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Prognose
2019

EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) T€ 2.100

Umsatzrentabilität (EBIT zu Umsatzerlösen) 37,00%

Eigenkapitalrentabilität
(EBIT zu Eigenkapital) 4,50%

Gesamtkapitalrentabilität
(EBIT zu Gesamtkapital) 2,00%

Für die **Muttergesellschaft** wird von leicht erhöhten Mieterträgen ausgegangen. Der Sachaufwand für die Objekte sollte auf dem Niveau des Jahres 2018 verbleiben. Bei dem Personalaufwand ist mit einem leichten Rückgang durch das Ausscheiden des zweiten Vorstandes zu rechnen. Die übrigen Aufwendungen werden ohne Sondereffekte in Höhe des Vorjahres erwartet. Das Beteiligungsergebnis wird ohne Sondereffekte geringer ausfallen, da die Veräußerungsgewinne aus den Objekten Voltenseestraße 2 und Jagdschänkenstraße in den Gesellschaften reinvestiert werden sollen und aufgrund dessen Rücklagen in den Gesellschaften gebildet werden. Damit scheidet eine Ergebnisabführung für diese Gewinne aus. Somit wird für die Muttergesellschaft ein ausgeglichenes Ergebnis vor Steuern und ohne Sondereinflüsse.

3.2. Risikobericht

Der Vorstand der Muttergesellschaft 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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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 festen Zinssatz und einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren.

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 Objekte der Gesellschaft sind im Wesentlichen voll vermietet.

Die Mieteinnahmen verteilen sich - außer bei den langfristig vermieteten Hotelobjekten - auf verschiedene Mieter pro Objekt. Durch diese Konstellation wird der vollständige Leerstand einzelner Objekte bei Auszug eines Mieters vermieden.

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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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, Bauzeitverlängerungsrisiko

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.

In der Baubranche herrscht eine extreme Hochkonjunktur. Dadurch wird zum einen die Verfügbarkeit geeigneter Handwerksbetriebe eingeschränkt, zum anderen muss mit hohen Preissteigerungen gerechnet werden. Beim Lindley-Projekt haben wir dies durch die erfolgten Einzelvergaben besonders deutlich gespürt. Etliche Unternehmen haben Ihre Verfügbarkeit erst mit einer extremen Vorlaufzeit signalisiert. Insgesamt mussten wir feststellen, dass die Preise zum Teil deutlich über den von unserem erfahrenen Projektteam kalkulierten Preisen liegen. Die Kombination hieraus resultiert in einer verzögerten Fertigstellung und höheren Kosten.

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, die auch Auswirkungen auf die in der Bilanz ausgewiesenen Wertansätze haben.

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. Durch das Ausscheiden von Herrn Sittig wurde ein technischer Bauleiter eingestellt, der die Aufgaben in der Projektsteuerung vollumfänglich betreut. 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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

gemeinsam erreicht werden können.

7. Rechtsrisiken

Rechtsrisiken umfassen das Risiko nachteiliger Wirkungen durch neue gesetzliche Regelungen, Unwirksamkeit oder Mangelhaftigkeit vertraglich vereinbarter Bestimmungen sowie deren mangelnde Durchsetzbarkeit vor Gericht. Zur Vermeidung solcher Risiken setzt die Gesellschaft jeweils anerkannte Fachleute wie Rechtsanwälte Architekten etc. zur Prüfung und Erstellung von Verträgen und Anträgen ein.

8. Risiken im Finanzbereich

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

Für den Konzern ist im Wesentlichen das Zinsrisiko gegeben. Das Zinsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflow eines Finanzinstrumentes aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze schwankt. Um diesem Risiko nicht ausgesetzt zu sein werden mit wenigen Ausnahmen langfristige, festverzinsliche Darlehen abgeschlossen. Kurzfristig variabel verzinsliche Darlehen werden nur bei entsprechender Prognose für die Zinsentwicklung abgeschlossen. Da es sich dabei zudem um kurze Laufzeiten während Bauphasen handelt, sieht die Gesellschaft hieraus keine wesentlichen Risiken. 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.

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.

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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

3.3. Chancenbericht

Wir beobachten auch weiterhin den Markt, um unser Portfolio ergänzen zu können.

Wie der Erwerb der Niddastrasse in 2017 gezeigt hat, ist es trotz der überhitzen Marktsituation noch möglich, Objekte zu vernünftigen Preisen zu erwerben und zu entwickeln. Sollte sich in 2019 eine Möglichkeit ergeben, werden wir die Gewinne aus den Objektverkäufen hierzu nutzen.

Gleichzeitig kann die Marktlage für uns die Möglichkeit bieten, einzelne Objekte mit Gewinn zu veräußern.

3.4. 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 Halbjahresberichterstattung 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.

4. Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist Teil der Lageberichterstattung der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2018. Die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung wird gemäß § 289a Abs. 1 Satz 2 HGB im April 2019 auf der Internetseite der Gesellschaft (<http://www.aaa-ffm.de/pages/iv-finanzberichte.html>) zugänglich gemacht. Auf eine weitere Veröffentlichung der Erklärung zur Unternehmensführung im zusammengefassten Lagebericht wird verzichtet.

5. Sonstige Angaben

5.1. 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€ 70 und Herr Sittig bis maximal T€ 30, über deren tatsächliche Höhe der Aufsichtsrat jeweils entscheidet.

Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2018 individualisiert:

Dr. Sven-G. Rothenberger

Laufende Bezüge	204.300,00 € (Vj. T€ 204)
Tantieme für 2018	<u>70.000,00 €</u> (Vj. T€ 70)
	274.300,00 € (Vj. T€ 274)

Hendryk Sittig

Laufende Bezüge	160.800,00 € (Vj. T€ 160)
Tantieme für 2018	<u>25.000,00 €</u> (Vj. T€ 30)
	<u>185.800,00 €</u> (Vj. T€ 190)
Gesamt	<u>460.100,00 €</u> (Vj. T€ 464)

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

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in der Satzung der a.a.a. ag festgelegt.

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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2018 individualisiert:

Werner Uhde	15.000,00 €
Günter Rothenberger	11.250,00 €
Dr. Steen Rothenberger	<u>7.500,00</u> €
Gesamt	<u>33.750,00</u> €

5.2. 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 04. Juli 2022 das Grundkapital durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien um insgesamt bis zu € 20.600.000,00 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe von insgesamt bis zu 9.870.689 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien 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. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmens mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). 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;

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

- 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, der möglichst zeitnah zur Platzierung der Stückaktien erfolgen soll, nicht wesentlich im Sinne des §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Die Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals vermindert sich um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf diejenigen Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden.

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

Weiter wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Juli 2015 ermächtigt, bis zum 20. Juli 2020 eigene Aktien gem. § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG zu erwerben. Hiervon wurde bisher noch kein Gebrauch gemacht.

Entschädigungsvereinbarungen wegen Kontrollwechsel bestehen nicht.

5.3. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Für die Rechnungslegung im Geschäftsjahr 2018 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 GmbH, Bad Homburg, ist seit dem 30. April 2009 mit 95,63 % zurechenbaren Stimmrechtsanteilen die Konzernobergesellschaft dieses Teilkonzerns. Seit dem 18. Dezember 2014 ist die Rothenberger 4 x S Holding GmbH, Frankfurt am Main, Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 102182, Mutterunternehmen der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH. Die Rothenberger 4 x S Holding GmbH stellt einen Konzernabschluss auf, in den sie die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung und deren Tochterunternehmen einbezieht. Die Rothenberger 4 x S Holding GmbH ist somit Mutterunternehmen für den größten Kreis verbundener Unternehmen für die a.a.a. aktiengesellschaft.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Der Vorstand der 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 dadurch nicht benachteiligt worden.“

Frankfurt am Main, den 29.03.2019

Der Vorstand

Dr. Sven-G. Rothenberger

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzerngesamtergebnisrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018, der Konzernneigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2018 und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die Konzernerklärung zur Unternehmensführung, auf die im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Konzernerklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Bezüglich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf die Abschnitte 2.1, 2.3, 2.4, 5, 22.1 und 22.3 sowie das Kapitel 3 „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ im zusammengefassten Lagebericht.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

In dem Konzernabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung zum 31. Dezember 2018 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 103.605.200,00 ausgewiesen. Die Gesellschaft bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Nettoverluste aus der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert in Höhe von EUR 1.865.232,70 in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Gesellschaft lässt die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch Verkehrswertgutachten eines externen Sachverständigen bestimmen.

In die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen und Parameter ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Die bedeutsamsten Annahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr sind der immobilienspezifische nachhaltige Rohertrag und der Liegenschaftszinssatz. Änderungen dieser Annahmen würden zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen.

Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung bei der Festlegung der Bewertungsannahmen und -parameter besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht angemessen sind.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erforderlichen Konzernanhangangaben nicht angemessen sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung des angewendeten Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie der Angemessenheit der verwendeten bedeutsamen Bewertungsannahmen wie den nachhaltigen Rohertrag und die angewandten Liegenschaftszinssätze. Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einzogen.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität des von der Gesellschaft für die Bewertung der Immobilien beauftragten externen Sachverständigen überzeugt und die in seinem Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt.

Darüber hinaus haben wir die Ausgestaltung und Einrichtung von Kontrollen insbesondere im Hinblick auf die Datenübermittlung an den Sachverständigen im Rahmen des Bewertungsprozesses beurteilt sowie in Stichproben die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten in Bezug auf den Immobilienbestand untersucht, indem wir die der Schätzung des nachhaltigen Rohertrags zugrunde liegenden Mieten mit den Vertragsmieten abgestimmt haben.

Wir haben zudem die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen von allen Immobilien beurteilt. Zu diesem Zweck haben wir die bei der Bestimmung des immobilienspezifischen nachhaltigen Rohertrags sowie des Liegenschaftszinssatzes herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt. Wir haben zum Teil auch Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um uns vom jeweiligen Objektzustand zu überzeugen.

Zudem haben unsere Bewertungsspezialisten die von dem externen Sachverständigen vorgenommenen Wertermittlungen rechnerisch nachvollzogen und mit eigenen Berechnungen auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) verglichen.

Schließlich haben wir die Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von dem externen Sachverständigen verwendeten Annahmen und Parameter sind sachgerecht.

Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemachten Angaben sind angemessen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Konzernerklärung zur Unternehmensführung und
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, der uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt wird, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmensaktivität zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsysten und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsysteem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. September 2018 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. Oktober 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind einschließlich erfolgter Verlängerung gemäß § 318 Abs. 1a HGB ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2007 als Konzernabschlussprüfer der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Lars Erik Bertram.

Frankfurt am Main, den 30. April 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Bertram
Wirtschaftsprüfer



Dyhr
Wirtschaftsprüfer

