

Bestätigungsvermerk

**Konzernabschluss  
zum 31. Dezember 2010  
und Konzernlagebericht**

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



a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Frankfurt am Main

Konzernbilanz zum 31.12.2010

VERMÖGENSWERTE	Konzern- Anhang	31.12.2010 €	31.12.2009 €
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	6	0,51	0,51
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	5	51.073.200,00	58.605.900,00
Sachanlagen	4	38.708,50	37.748,37
Latente Steueransprüche	8	2.920,00	1.500,00
Beteiligungen	7	28.615,50	2.000.000,00
		<b>51.143.444,51</b>	<b>60.645.148,88</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	9	1.694.480,51	2.778.628,41
Zahlungsmittel	11	3.216.667,93	303.508,24
		<b>4.911.148,44</b>	<b>3.082.136,65</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	10	6.800.000,00	0,00
		<b>11.711.148,44</b>	<b>3.082.136,65</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>62.854.592,95</b>	<b>63.727.285,53</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
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
Bilanzverlust	12	-2.267.984,66	-2.279.659,37
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>		<b>40.924.263,51</b>	<b>40.912.588,80</b>
Minderheitsanteile		141.170,92	132.612,74
<b>Gesamtsumme Eigenkapital</b>		<b>41.065.434,43</b>	<b>41.045.201,54</b>
<b>Schulden</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Minderheitsanteile an Personengesellschaften	13	1.221.602,19	1.224.642,59
Finanzielle Schulden	14	6.922.404,84	17.349.088,45
Pensionsrückstellungen	15	102.631,00	106.363,00
Latente Steuerschulden	8	1.455.890,00	1.394.180,00
		<b>9.702.528,03</b>	<b>20.074.274,04</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Finanzielle Schulden	14	10.596.671,78	1.375.509,13
Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen	16	731.446,72	289.749,81
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	17	758.511,99	942.551,01
		<b>12.086.630,49</b>	<b>2.607.809,95</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>		<b>62.854.592,95</b>	<b>63.727.285,53</b>



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

**Gesamtergebnisrechnung des Konzerns  
für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2010**

	Konzern- Anhang	2010 €	2009 €
Umsatzerlöse	20	4.130.327,96	4.719.127,70
Sonstige betriebliche Erträge	21.1	553.780,33	1.070.367,95
Personalaufwendungen	21.2	514.839,20	548.823,40
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen sowie Wertanpassungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	21.3	869.606,49	12.591,42
Betriebliche Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	21.4	1.631.641,89	2.071.128,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen	21.5	1.131.623,97	1.065.965,79
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>536.396,74</b>	<b>2.090.986,97</b>
Finanzerträge	21.6	568.570,44	130.520,01
Finanzierungsaufwendungen	21.6	1.005.525,40	1.239.318,00
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>99.441,78</b>	<b>982.188,98</b>
Steueraufwendungen	22	73.899,41	1.489.440,83
<b>Periodenergebnis</b>		<b>25.542,37</b>	<b>-507.251,85</b>
Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste aus Pensionsverpflichtungen		-5.739,48	-16.911,00
Ertragsteuern auf übriges Ergebnis		-430,00	-1.500,00
<b>Übriges Ergebnis der Periode</b>		<b>-5.309,48</b>	<b>-15.411,00</b>
<b>Summe Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>20.232,89</b>	<b>-522.662,85</b>
Es entfallen auf:			
<b>Periodenergebnis</b>			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		16.984,19	-506.394,03
Minderheitsanteile	12, 13	8.558,18	-857,82
<b>Gesamtergebnis</b>			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		11.674,71	-521.805,03
Minderheitsanteile	12, 13	8.558,18	-857,82
<b>Gesamtergebnis je Aktie</b>			
	23		
Anzahl ausgegebene Stückaktien		19.741.379	19.741.379
Ergebnis je Aktie - unverwässert (in €)		0,00	-0,03
Ergebnis je Aktie - verwässert (in €)		0,00	-0,03



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

**Frankfurt am Main**

**Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31.12.2010**

Konzern- Anhang	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital							Minderheits- anteile	Summe Eigenkapital
	gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Bilanz- gewinn /-verlust	Summe				
					€	€			
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>41.200.000,00</b>	<b>1.006.037,49</b>	<b>986.210,68</b>	<b>-1.757.854,34</b>	<b>41.434.393,83</b>	<b>133.470,56</b>	<b>41.567.864,39</b>		
Gesamtergebnis 2009	0,00	0,00	0,00	-521.805,03	-521.805,03	-857,82	-522.662,85		
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>41.200.000,00</b>	<b>1.006.037,49</b>	<b>986.210,68</b>	<b>-2.279.659,37</b>	<b>40.912.588,80</b>	<b>132.612,74</b>	<b>41.045.201,54</b>		
Gesamtergebnis 2010	0,00	0,00	0,00	11.674,71	11.674,71	8.558,18	20.232,89		
<b>Stand 31.12.2010</b>	<b>41.200.000,00</b>	<b>1.006.037,49</b>	<b>986.210,68</b>	<b>-2.267.984,66</b>	<b>40.924.263,51</b>	<b>141.170,92</b>	<b>41.065.434,43</b>		





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

**Frankfurt am Main**

**Konzernkapitalflussrechnung 2010**

Konzern-  
Anhang

		<b>2010</b>	<b>2009</b>
		<b>T€</b>	<b>T€</b>
Konzerngesamtergebnis vor Steuern		94	965
Ab- und Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	21.3	745	-412
Aufwand/Ertrag Zinsen	21.6	437	1.109
Sonstiger nicht zahlungswirksamer Ertrag/Aufwand		42	-143
Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva		1.082	-2.369
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva		255	-320
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>2.655</b>	<b>-1.170</b>
Gezahlte Steuern	22	-2	128
Gezahlte Zinsen	21.6	-1.022	-1.200
Erhaltene Zinsen	21.6	568	1
<b>Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>2.199</b>	<b>-2.241</b>
Investitionen in das Anlagevermögen	4	-41	-2.021
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	5	2.000	8.771
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>1.959</b>	<b>6.750</b>
Abnahme von Bankverbindlichkeiten (netto)		-1.205	-4.864
Auszahlung Ergebnisanteile Minderheitsgesellschafter	12, 13	-40	-30
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-1.245</b>	<b>-4.894</b>
Zahlungswirksame Veränderungen aus Geschäftstätigkeit		2.913	-385
<b>Zahlungsmittel 01.01.</b>		<b>304</b>	<b>689</b>
<b>Zahlungsmittel 31.12.</b>		<b>3.217</b>	<b>304</b>



## **Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2010**

---

### **1. Informationen zum Unternehmen**

Der Konzernabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung (die „a.a.a. ag“) für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2010 wurde am 30. März 2011 durch Beschluss des Vorstands zur Veröffentlichung freigegeben und wird dem Aufsichtsrat anschließend vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

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

Die Hauptaktivitäten des Konzerns sind im Folgenden beschrieben.

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

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

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

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

Die Gesamtergebnisrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

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

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

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

Der durch die a.a.a. ag gemäß § 315a HGB aufgestellte gesetzliche IFRS-Konzernabschluss hat zusätzlich zu den von der EU übernommenen „International Financial Reporting Standards“ die in § 315a HGB aufgeführten Vorschriften, insbesondere die dort normierten zusätzlichen Angabepflichten, zu beachten. Die gemäß § 315a HGB zusätzlich zu beachtenden Angabepflichten sind unter Anhangsangabe 30 aufgeführt.

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

Der Konzernabschluss a.a.a.ag und ihrer Tochterunternehmen (der „Konzern“) wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzenden nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden Vorschriften, aufgestellt. Die Gesellschaft hat alle am Abschlussstichtag verpflichtend anzuwendenden Standards des International Accounting Standards Board (IASB), London, soweit EU endorsed, angewendet. Die Bezeichnung IFRS umfasst auch die noch gültigen International Accounting Standards (IAS). Alle für das Geschäftsjahr 2010 verbindlichen Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) – vormals Standing Interpretations Committee (SIC) - wurden ebenfalls angewendet.

### **Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze**

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

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

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

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

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

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

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

## 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
Julius Kleemann Handel GmbH	Frankfurt/M.	51	100,00	51
Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Straße 231 GmbH	Frankfurt/M.	50	94,00	47
Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschänkenstraße 17 GmbH	Frankfurt/M.	50	94,00	47
GbR Naxos-Union Grundstücks- Verwaltungsgesellschaft	Frankfurt/M.	1.343	94,00	1.262

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

## 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 2010 verpflichtend anzuwenden sind. Daneben hat das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) neue Interpretationen (IFRIC) verabschiedet, die ebenfalls seit dem 01. Januar 2010 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 2010 anzuwendenden neuen und überarbeiteten IFRS Standards und Interpretationen betreffen:

- IFRS 1 – (revised 11/2008) Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards

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

- IFRS 2 – (revised 2009) Anteilsbasierte Vergütung
- IFRS 3 / IAS 27 (revised 2008) Umfassende Überarbeitung zur Anwendung der Erwerbsmethode
- IAS 27 – (amended 2008) Konzern- und separate Abschlüsse nach IFRS
- IAS 39 – (revised 2008) geeignete Grundgeschäfte
- IFRIC 16 – Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb
- IFRIC 17 – Sachdividenden an Eigentümer
- IFRIC 18 – Übertragung von Vermögenswerten an einen Kunden
- Annual Improvement Project 2008-2009

Der IASB und das IFRIC haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2010 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind. Die Anwendung dieser IFRS setzt die zum Teil noch ausstehende Anerkennung durch die EU voraus.

- IFRS 9 – (revised 2009) Finanzinstrumente (für Geschäftsjahre ab 1.1.2013)
- IAS 24 – (revised 2009) Related Party Disclosures (für Geschäftsjahre ab 1.1.2011)
- IAS 32 – (revised 2009) Finanzinstrumente: Darstellung (für Geschäftsjahre ab 1.2.2010)
- IFRIC 14 – (revised 2009) Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften (für Geschäftsjahre ab 1.1.2011)
- IFRIC 19 – Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente (für Geschäftsjahre ab 1.7.2010)
- Annual Improvement Project 2009 - 2010

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

## **2.3 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen**

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

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

## **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.

Für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien wurden zum Wertermittlungsstichtag 31. Dezember 2010 Bewertungsgutachten von externen Sachverständigen nach dem Ertragswertverfahren (Verkehrswerte gemäß § 194 BauGB) erstellt. 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 zwischen 2 % und 3 % des Rohertrages, nicht umlegbare Betriebskosten zwischen 0 % und 1 % des Rohertrages, Mietausfallrisiko zwischen 3 % und 4 % des Rohertrages, durchschnittliche Instandhaltungskosten zwischen € 3,50/qm und € 10,00/qm, Liegenschaftszinsen zwischen 6,25 % und 7,5 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Immobilie, Vollvermietung innerhalb von 2 Jahren.

Auf eine Sensitivitätsanalyse wurde verzichtet, da bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens sich die nachhaltig erzielbaren Mieten und die zugrunde gelegten Liegenschaftszinsen nicht signifikant verändern.

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 2011 führen würden, bestanden zum 31. Dezember 2010 nicht.

Darüber hinaus wurden Ermessensentscheidungen bei folgenden Sachverhalten ausgeübt:

- Bei der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen bestehen unterschiedliche Möglichkeiten der Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste.
- 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.

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

### **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, soweit abnutzbar werden sie linear über eine geschätzte Nutzungsdauer von 3 - 5 Jahren abgeschrieben. Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmbaren Nutzungsdauer sind nicht vorhanden.

Sachanlagen sind zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien**

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

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich der dem Erwerb direkt zurechenbarer Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Bilanzstichtag wider. Wegen der besseren Vergleichbarkeit hat sich die a.a.a. ag für dieses Modell entschieden. Hierzu wurden für alle Grundstücke Gutachten von externen Sachverständigen nach anerkannten Richtlinien erstellt. Die Berechnungen sind Ertragswertrechnungen, die auf Basis aktueller Mietlisten unter Zugrundelegung von Annahmen über Marktentwicklungen und Zinssätze erstellt wurden. Veränderungen der Werte zwischen den Bilanzstichtagen werden



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

erfolgswirksam in den Abschreibungen bzw. den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst. Als Finanzinvestitionen gehaltenen 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 Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### **Finanzielle Vermögenswerte**

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

- Kredite und Forderungen
- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

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

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

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

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Eine anschließende Wertaufholung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der Buchwert des Vermögenswerts zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht die fortgeführten Anschaffungskosten übersteigt.

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

Derivative Finanzinstrumente werden zum beizulegenden Zeitwert (Marktwert) angesetzt. Der Marktwert von Zinsswaps und Zinsscaps bestimmt sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontrakts auf Basis aktueller Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes dieser Derivate werden direkt in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Die Voraussetzungen für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen liegen nicht vor.

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

### **Finanzielle Verbindlichkeiten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgt nach dem in IAS 19 vorgeschriebenen versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) für leistungsorientierte Altersversorgungspläne durch einen externen Versicherungsmathematiker.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Grundlage der Pensionsverpflichtungen bildet noch eine bestehende Einzelzusage für laufende Leistungen. Des Weiteren bestehen 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.

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

### **Sonstige Rückstellungen**

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

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

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

### **Leasingverhältnisse**

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

#### *Konzern als Leasinggeber*

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

### **Ertragsrealisierung**

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

Die Umsatzerlöse umfassen

- Nettomieten,
- Mietnebenkosten,
- Dienstleistungen.

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 anfallenden 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.

Erlöse aus Dienstleistungen (u.a. Weiterverrechnung von Betriebskosten) werden entsprechend dem Leistungsfortschritt realisiert, wobei dieser nach der „cost-to-cost“-Methode ermittelt wird.

### **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 können.

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

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, sind als Teil der Herstellungskosten dieses Vermögenswertes zu aktivieren.

### 3. Segmentberichterstattung

Der Konzern hat wie im Vorjahr nur den Geschäftsbereich Portfoliomanagement. In Anlehnung an IFRS 8 wird für die Segmentberichterstattung auf den management approach abgestellt. Im Rahmen des internen Überwachungssystems werden objektbezogen die Leerstandsquote, vermietete Flächen und daraus erzielte Mieteinnahmen sowie die für das Objekt anfallenden Kosten gegenübergestellt. Insofern erfolgt die Darstellung entsprechend:

Objekt	Mietfläche gesamt	Geschäftsjahr 2010				Ergebnis
		Leerstand		Mieten und Nebenkosten	Aufwendun- gen*	
		qm	%	T€	T€	
Voltenseestr. 2 Frankfurt/Main	4.729	625	16,9	536	-324	212
Wächtersbacher Str. 83 Frankfurt/Main	6.069	2.452	40,2	616	-793	-177
Gutleutstr. 163 - 167 Frankfurt/Main	3.338	416	12,6	494	-589	-95
Virchowstraße Hamburg	4.696	61	1,3	581	-284	297
Orber Straße Frankfurt/ Main	15.364	417	2,3	1.156	-467	689
Annaberger Straße 231 Chemnitz	13.714	10.128	73,8	168	-164	4
Jagdschänkenstr. 17 Chemnitz	18.515	4.387	23,7	436	-193	243

Objekt	Mietfläche gesamt	Geschäftsjahr 2009				Ergebnis
		Leerstand		Mieten und Nebenkosten	Aufwendun- gen*	
		qm	%	T€	T€	
Voltenseestr. 2 Frankfurt/Main	4.729	686	14,5	534	-486	48
Wächtersbacher Str. 83 Frankfurt/Main	6.069	809	13,3	723	-850	-127
Gutleutstr. 163 - 167 Frankfurt/Main	3.338	734	22,0	601	-393	208
Virchowstraße Hamburg	4.696	61	1,3	603	-291	312
Orber Straße Frankfurt/ Main	15.364	220	1,4	1.225	-535	690
Annaberger Straße 231 Chemnitz	13.714	10.181	74,2	210	-196	14
Jagdschänkenstr. 17 Chemnitz	18.515	5.370	29,0	407	-264	143

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

**Erläuterungen zur Konzernbilanz**

**4. Sachanlagevermögen**

Anschaffungskosten	2010 €	2009 €
Stand 01.01.	396.330,34	375.407,07
Zugänge	12.866,62	20.923,27
Abgänge	0,00	0,00
Umbuchungen	0,00	0,00
Stand 31.12.	409.196,96	396.330,34
Abschreibungen		
Stand 01.01.	358.581,97	345.990,55
Zugänge	11.906,49	12.591,42
Abgänge	0,00	0,00
Stand 31.12.	370.488,46	358.581,97
Buchwerte 31.12.	38.708,50	37.748,37

**5. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien**

€	2010	2009
Stand 01.01.	58.605.900,00	52.030.900,00
Zugänge (nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten)	0,00	0,00
Abgänge	0,00	0,00
Umgliederung	-6.800.000,00	6.150.000,00
Nettogewinne/-verluste aus der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert	-732.700,00	425.000,00
Stand 31.12.	51.073.200,00	58.605.900,00

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien basieren auf Bewertungen von unabhängigen Sachverständigen. Die Wertveränderungen, die sich aus der jährlichen Überprüfung der Bewertungen ergeben, wurden erfolgswirksam verbucht.

Die Umgliederung betrifft das Objekt in Hamburg. Nachdem im Vorjahr die Veräußerungsabsicht aufgegeben wurde, ist die Liegenschaft dennoch aufgrund eines lukrativen Angebotes Ende des Jahres mit Wirkung zum 03. Januar 2011 veräußert worden.

## 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-/ Entwicklungs flächen
			Büro / Service	Fabrik/ Lager	Freiflächen/ Parkplätze	
		qm	qm	qm	qm	qm
Voltenseestr. 2 Frankfurt/Main	1988	5.838	4.106	623	1.538	1.000
Sossenheim Frankfurt/ Main	1988/92/96	3.406				3.406
Wächtersbacher Str. 83 Frankfurt/Main	1991	8.760	5.779	290	3.509	3.797
Gutleutstr. 163 - 167 Frankfurt/Main	1988	1.038	3.225	113	350	-
Orber Straße Frankfurt/ Main	1994	60.382	864	14.500	7.300	38.582
Annaberger Straße 231 Chemnitz	2005	35.527	10.375	3.339	1.000	10.200
Jagdschänkenstr. 17 Chemnitz	2005	51.054	3.013	15.502	5.604	15.900
Gesamt		166.005	27.362	34.367	19.301	72.885
Vorjahr		168.318	31.410	35.064	19.901	73.885

## 6. Immaterielle Vermögenswerte

Anschaffungskosten	2010 €	2009 €
Stand 01.01.	5.222,28	5.222,28
Zugänge aus Erstkonsolidierung	0,00	0,00
Zugänge	0,00	0,00
Abgänge	0,00	0,00
Stand 31.12.	5.222,28	5.222,28
Abschreibungen		
Stand 01.01.	5.221,77	5.221,77
Zugänge aus Erstkonsolidierung	0,00	0,00
Zugänge	0,00	0,00
Abgänge	0,00	0,00
Stand 31.12.	5.221,77	5.221,77
Buchwerte 31.12.	0,51	0,51

Es handelt sich ausschließlich um entgeltlich erworbene Software, die über Nutzungsdauern von 3 Jahren nach der linearen Methode abgeschrieben wird.

## 7. Beteiligungen

Die im Vorjahr ausgewiesene atypisch stille Beteiligung wurde in 2010 zurückbezahlt, nachdem die Fertigstellung des Projektes erfolgt war.

Der verbleibende Ausweis entfällt im Wesentlichen auf ein bilanziertes Baurecht für ein Grundstück in Eschborn, an welchem die Gesellschaft im Verhältnis der ursprünglichen Beteiligung partizipiert.

## 8. Latente Steueransprüche und -schulden

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

	2010		2009	
	Aktiv €	Passiv €	Aktiv €	Passiv €
Neubewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auf den beizulegenden Zeitwert		1.455.890,00		1.394.180,00
Latente Steuern auf Unterschiede in der Pensionsrückstellung	2.920,00		1.500,00	
Bilanzansatz	2.920,00	1.455.890,00	1.500,00	1.394.180,00

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

Die Berechnung erfolgt einheitlich mit einem Steuersatz von 15,83%. Bei den Tochtergesellschaften



## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

ten 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.

### 9. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

	2010			2009		
	langfristig	Kurzfristig	Gesamt	Langfristig	Kurzfristig	Gesamt
	€	€	€	€	€	€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	160.043,20	160.043,20	0,00	298.826,32	298.826,32
davon an nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(169.553,45)	(169.553,45)
Darlehen an nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen	0,00	1.500.000,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00
Darlehen an Unternehmen mit dem ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	2.256.509,17	2.256.509,17
Sonstige Vermögenswerte	0,00	34.437,31	34.437,31	0,00	223.292,92	223.292,92
	0,00	1.694.480,51	1.694.480,51	0,00	2.778.628,41	2.778.628,41

Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 10) vorgenommen.

Die Forderungen an nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen betreffen Gesellschaften aus dem Konzernkreis der obersten Muttergesellschaft Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH.

Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Aufgrund der kurzfristigen Fälligkeit entsprechen die beizulegenden Zeitwerte bei allen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten den Buchwerten.

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

Die maximale Ausfallsumme wird durch die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögenswerte abzüglich enthaltener Umsatzsteuer wiedergegeben. Sicherheiten für die laufenden Mietforderungen bestehen aus hinterlegten Kautionen und Bürgschaften (T€ 689) sowie dem allgemeinen Vermieterpfandrecht. Zum Bilanzstichtag wurden von der Gesellschaft keine wesentlichen Ausfallrisiken identifiziert.

Das im Vorjahr im Zusammenhang mit der Beteiligung am Bau der Deutschen Börse in Eschborn gewährte Darlehen wurde einschließlich Zinsen vereinbarungsgemäß zurückbezahlt.

## **10. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte**

Die Liegenschaft in Hamburg wurde im Dezember 2010 mit Wirkung 03.01.2011 veräußert und somit zum Bilanzstichtag umgegliedert. Der Wertansatz entspricht dem Veräußerungserlös.

	2010 €	2009 €
Hamburg, Virchowstraße 17	6.800.000,00	0,00

Im Vergleich zum vereinbarten Verkaufspreis weist das Bewertungsgutachten einen Verkehrswert von € 6,9 Mio. aus.

Die Bewertungsänderung erfolgte Ende 2010 im Moment der Umgliederung und wurde in den Abschreibungen (T€ 100) erfasst.

## **11. Zahlungsmittel**

Hier werden mit T€ 867 Kontokorrentguthaben ausgewiesen, die nicht verzinst werden, sowie T€ 2.350 kurzfristige verzinsliche Festgeldanlagen. Die Zahlungsmittel sind frei verfügbar.

## **12. Eigenkapital**

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 Stückaktien.

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 27.08.2007 und nach Eintragung in das Handelsregister am 09.11.2007 besteht ein genehmigtes Kapital. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates, bis zum 27. August 2012 das Grundkapital durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu € 20.600.000,00 zu erhöhen. Die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien kann dabei gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht zu gewähren. Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates

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

## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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

Weiter wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juli 2010 ermächtigt, bis zum 11. Juli 2015 eigene Aktien zu erwerben. Hiervon wurde bisher noch kein Gebrauch gemacht.

Die Minderheitsanteile betreffen die Anteile Fremder an den beiden Gesellschaften in Chemnitz. Neben den Anteilen am Kapital und am Ergebnis sind hier auch die Anteile aus der Neubewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfasst. Im Geschäftsjahr waren hier Wertanpassungen für die Immobilien von T€ 125 zu berücksichtigen, die auf die Minderheiten entfallenden Beträge werden als Ergebnisanteile fremder Gesellschafter in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden.

### 13. Minderheitsanteile an Personengesellschaften

Hier werden die Anteile der Minderheitsgesellschafter an der GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltung ausgewiesen. Hiermit wird den Vorschriften des z.Z. geltenden IAS 32 - Finanzinstrumente - Rechnung getragen. Die Folgebewertung erfolgt entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zum Barwert der Abfindungsverpflichtung. Die auf die Minderheitsgesellschafter 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. Im Geschäftsjahr 2010 wurden an die Minderheitsgesellschafter der GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltung ein Ergebnisanteil von T€ 40 ausgezahlt.

### 14. Finanzielle Schulden

T€	2010			2009		
	Langfristig	kurzfristig	Gesamt	langfristig	kurzfristig	Gesamt
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
festverzinslich	2.087	7.998	10.085	14.936	1.321	16.257
variabel verzinslich	4.835	2.599	7.434	2.413	55	2.468
	6.922	10.597	17.519	17.349	1.376	18.725

## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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

T€	2010			2009		
	variabel	Festverzinslich	Gewichteter Zinssatz %	variabel	festverzinslich	Gewichteter Zinssatz
< 1 Jahr	2.599	7.998	5,41	55	1.321	5,45
1 – 2 Jahre	125	275	4,90	42	12.849	5,45
2 – 3 Jahre	125	288	4,90	46	274	5,77
3 – 4 Jahre	125	302	4,90	49	289	5,77
4 – 5 Jahre	125	318	4,90	2.276	302	5,77
Über 5 Jahre	4.335	904	4,90	0	1.222	5,0

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

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

Bei den langfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich um objektbezogene, festverzinsliche (Zinssätze zwischen 4,128 % und 6,25 % p.a.) bzw. um variable verzinsliche (6 Monats-EURIBOR + Marge) Darlehen. Die Darlehen sind durch Grundschulden und Abtretungen von Rechten und Pflichten aus der Vermietung bezogen auf die jeweilige Immobilie besichert. In Anlehnung an IFRS 7.30a wird von der Angabe des beizulegenden Zeitwertes der langfristigen Verbindlichkeiten abgesehen, da dieser nicht verlässlich ermittelt werden kann. 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. Ein aktiver Markt für derartige Verbindlichkeiten liegt im Übrigen nicht vor. Durch die Verwendung solcher mit Schätzungen verbundener Parameter sehen wir eine verlässliche Berechnung des beizulegenden Zeitwertes als nicht möglich an.

Die Zuordnung in den langfristigen bzw. kurzfristigen Bereich erfolgte unter Berücksichtigung der Anfang des Jahres 2011 erfolgten vorzeitigen Tilgungen eines Darlehens, das ursprünglich langfristig war, sowie einer Umschuldung in ein langfristiges Darlehen, für ein Darlehen welches in 2011 fällig gewesen wäre.

Bei der Tilgung von Darlehen und den Zinszahlungen gab es keine Verzögerungen und Ausfälle. Es haben sich auch keine Verstöße gegen Darlehensvereinbarungen ergeben.

Eingebettete Derivate (z.B. Kreditverträge mit Verlängerungsoptionen) liegen nicht vor.

## 15. Pensionsrückstellungen

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

	2010	2009
Abzinsungssatz	5,0%	5,0%
Pensionsalter	65 Jahre	65 Jahre
Rentendynamik	1 % p.a.	1 % p.a.
Rechnungsgrundlagen	Richttafeln 2005 G	Richttafeln 2005 G
	Nach Dr. Klaus Heubeck	Nach Dr. Klaus Heubeck
Darstellung der Veränderung in der Bilanz gemäß (IAS 19.120 (e))	2010 (in €)	2009 (in €)
Stand 01.01.	106.363,00	122.454,00
Aufwand der Periode	5.739,48	16.911,00
Zahlungen an Pensionäre während der Periode	-9.471,48	-11.621,48
Auflösung wegen Abgang	0,00	-21.380,52
Stand 31.12.	102.631,00	106.363,00

Der Aufwand der Periode resultierend aus der Auflösung des Abzinsungsbetrages wird im sonstigen Ergebnis erfasst.

## **16. Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen**

€	01.01.10	Zuführung	Verbrauch	31.12.10
Ertragsteuern	90.289,50	19.243,72	7.572,5	101.960,72

Ausgewiesen werden die Zuführungen für die steuerlichen Ergebnisse der a.a.a. ag und einzelner Tochtergesellschaften. Der Verbrauch betrifft die Rückstellungen 2008 für Körperschaftsteuer.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2010 wie folgt entwickelt:

€	01.01.10	Zuführung	Verbrauch	31.12.10
Betriebsprüfung (Vermögensteuer)	19.460,31	0,00	19.460,31	0,00
Rechtsstreitigkeiten	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Erschließungskosten für in Vorjahren veräußerte Grundstücke	00,00	438.000,00	0,00	438.000,00
Sonstige	150.000,00	11.486,00	0,00	161.486,00
	199.460,31	479.486,00	49.460,31	629.486,00

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Kosten in Höhe von T€ 150 für die zum Teil bereits beauftragte Dekontaminierung des Grundstückes Jagdschänkenstr. 17 in Chemnitz. Die voraussichtlichen Kosten wurden entsprechend einem vorliegenden Gutachten in 2006 eingestellt. Die Erschließungskosten in Höhe T€ 438 sind noch für in Vorjahren verkaufte Grundstücke in Sossenheim zu bezahlen. Die Rückstellung wurde entsprechend einer vorläufigen Kostenfeststellung des Käufers eingestellt.

## **17. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten**

T€	2010			2009		
	langfristig	kurzfristig	Gesamt	langfristig	kurzfristig	Gesamt
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	63	63	0	226	226
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	0	127	127	0	95	95
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	0	440	440	0	321	321
Sonstige Verbindlichkeiten	0	128	128	0	301	301
	<b>0</b>	<b>758</b>	<b>758</b>	<b>0</b>	<b>943</b>	<b>943</b>

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten. In den sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Kautionen sowie Umsatzsteuer ausgewiesen.

## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

### 18. Zusatzangaben nach IFRS 7

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

2010 (T€)	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2010	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value Erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2010
Beteiligungen	AC	29		29		29	29
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	160	160				160
Sonstige Vermögenswerte	LaR	1.534	1.534				1.534
Zahlungsmittel	LaR	3.217	3.217				3.217
Minderheiten an Personengesellschaften	FLAC	1.222	1.222				1.222
Verzinsliche Darlehen (langfristig)	FLAC	6.922	6.922				6.922
Verzinsliche Darlehen (kurzfristig)	FLAC	10.537	10.537				10.537
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurzfristig)	FLAC	63	63				63
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen (kurzfristig)	FLAC	440	440				440
Negativer Marktwert aus derivativen Finanzinstrumenten	HfT	60			60		60
Sonstige Verbindlichkeiten (kurzfristig)	FLAC	255	255				255

2009 (T€)	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2009	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value Erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2009
Beteiligungen	AC	2.000		2.000		2.000	2.000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	299	299				299
Sonstige Vermögenswerte	LaR	2.480	2.480				2.480
Zahlungsmittel	LaR	304	304				304
Minderheiten an Personengesellschaften	FLAC	1.225	1.225				1.225
Verzinsliche Darlehen (langfristig)	FLAC	17.349	17.349				17.349
Verzinsliche Darlehen (kurzfristig)	FLAC	1.376	1.376				1.376
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurzfristig)	FLAC	226	226				226
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen (kurzfristig)	FLAC	274	274				274
Negativer Marktwert aus derivativen Finanzinstrumenten	HfT	47			47		47
Sonstige Verbindlichkeiten (kurzfristig)	FLAC	301	301				301

Die bei Tochterunternehmen bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 5.000 durch Bürgschaften der Muttergesellschaft zusätzlich besichert worden. Die Laufzeit der Bürgschaften orientiert sich an der Laufzeit der zugrunde liegenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die in der oben aufgeführten Tabelle zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente sind nach IFRS 7.27 B grundsätzlich in drei Hierarchieebenen darzustellen.

Der negative Marktwert aus derivativen Finanzinstrumenten des Berichtsjahres ist direkt oder indirekt aus beobachtbaren Inputdaten, die keine notierten Preise nach Stufe 2 des IFRS 7.27A darstellen, abgeleitet.

## **19. Operating-Leasingverhältnisse**

Der Konzern hat Leasingverträge 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€
2011	2.623
2012 – 2015 kumuliert	4.020
Ab 2016	434

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.



## Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

### 20. Umsatzerlöse

€	2010	2009
Nettomieten aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.255.626,99	3.676.510,79
Erlöse aus Mietnebenkosten	874.700,97	1.042.616,91
	4.130.327,96	4.719.127,70

### 21. Sonstige Erträge und Aufwendungen

#### 21.1 Sonstige betriebliche Erträge

€	2010	2009
Optionsgebühr Naxos Union GbR	270.000,00	247.500,00
Gewinn aus der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	125.000,00	425.000,00
Übrige sonstige Erträge	158.780,33	397.867,95
	553.780,33	1.070.367,95

#### 21.2 Personalaufwendungen

€	2010	2009
Löhne und Gehälter	479.079,53	503.021,79
Sozialabgaben	29.722,67	40.884,61
Aufwendungen für Altersversorgung	11.776,48	21.828,00
	520.578,68	565.734,40

Die versicherungsmathematischen Verluste aus den Pensionsverpflichtungen in Höhe von € 5.739,48 (Vj. € 16.911,00) werden im übrigen Ergebnis der Periode ausgewiesen.

## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

### 21.3 Abschreibungen und Wertanpassungen

€	2010	2009
Planmäßige Abschreibungen von Sachanlagevermögen	11.906,49	12.591,42
Wertanpassungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	857.700,00	0,00
	869.606,49	12.591,42

### 21.4 Betriebliche Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

€	2010	2009
Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.631.641,89	2.071.128,07

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).

### 21.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

€	2010	2009
Abschluss-, Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	177.740,25	339.982,10
Vergütungen Aufsichtsrat	27.000,00	33.000,00
Kosten der Hauptversammlung	76.426,46	50.000,00
Abgaben, Gebühren, Nebenkosten Geldverkehr, Versicherungen	50.900,00	175.380,17
Kommunikation und Bürokosten	40.094,26	46.082,27
Fremdarbeiten	87.077,33	131.682,52
Kfz- und Reisekosten	21.454,80	19.003,10
Forderungsverluste/Wertberichtigungen	110.163,43	18.596,74
Miete	101.584,58	90.347,82
Sonstiger Aufwand	439.182,86	161.891,07
	1.131.623,97	1.065.965,79

Die Forderungsverluste betreffen insbesondere die Ausbuchungen einer Restforderung für in Vorjahren verkaufte Grundstücke, die nicht mehr realisiert werden konnte. In den sonstigen Aufwendungen sind für diese verkauften Grundstücke noch zu zahlende Erschließungskosten mit T€ 394 enthalten.

## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

### 21.6 Finanzergebnis

€	2010	2009
Erträge aus Ausleihungen und Zinserträge	568.570,44	130.520,01
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(9.500,00)	(0,00)
<b>Finanzerträge</b>	<b>568.570,44</b>	<b>130.520,01</b>
Zinsaufwendungen aus Darlehen und Kontokorrentkrediten	950.089,08	1.168.725,10
(davon an verbundene Unternehmen)	(0,00)	(0,00)
Ergebnisanteil Personengesellschaften	42.916,02	36.100,82
Aufwand aus Derivaten	12.520,30	34.492,08
<b>Finanzierungsaufwendungen</b>	<b>1.005.525,40</b>	<b>1.239.318,00</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-436.954,96</b>	<b>-1.108.797,99</b>

### 22. Steueraufwendungen

€	2010	2009
<i>Tatsächliche Ertragsteuern</i>		
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand	14.833,00	47.131,49
Anpassungen von in Vorjahren angefallenen tatsächlichen Ertragsteuern	-1.653,59	-64.931,66
<i>Latente Ertragsteuern</i>		
Entstehung und Umkehrung temporärer Differenzen	-1.420,00	-2.669,00
Neubildung passive latente Steuern auf aufgedeckte stille Reserven	61.710,00	0,00
Auflösung passive latente Steuern auf aufgedeckte stille Reserven	0,00	-143.390,00
Auflösung aktive latente Steuern auf stille Reserven wegen Wegfall Verlustvorträge	0,00	1.651.800,00
	<b>73.469,41</b>	<b>1.487.940,83</b>

Die auf den Unterschiedsbetrag der Pensionsrückstellung entfallenden aktiven latenten Steuern werden im übrigen Ergebnis ausgewiesen.

## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Die Überleitungsrechnung zwischen dem Ertragsteueraufwand und dem Produkt aus bilanziellem Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 ergibt sich wie folgt:

€	2010	2009
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	93.702,30	965.277,98
Ertragsteueraufwand (15,83%)	14.833,00	152.755,00
Auflösung wegen Wegfall Verlustvorträge	0,00	1.651.800,00
Bildung/Auflösung passive latente Steuern	61.710,00	-146.059,00
Angefallene tatsächlichen Ertragsteuern für Vorjahre	-1.653,59	-64.931,66
Steuer auf steuerliche Korrekturbeträge	-1.420,00	-105.623,51
In der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesener Ertragsteueraufwand	<b>73.469,41</b>	1.487.940,83
Effektiver Steuersatz IAS 12.81 c (ii)	78,4%	154,1%

Der Effektive Steuersatz, berechnet aus dem Gesamtsteueraufwand im Verhältnis zu dem Gesamtergebnis der Periode, war für das Geschäftsjahr 2009 bedingt durch die Auflösung der aktiven latenten Steuern außerordentlich hoch. Die Auflösung war durch den in 2009 erfolgten Gesellschafterwechsel aufgrund der Bestimmungen des § 8 c KStG vorzunehmen. Ohne diesen außerordentlichen Einfluss ergibt sich für 2009 ein effektiver Steuersatz von -17 %, der auf die aus den Veräußerungsgewinnen gebildete Rücklage für Ersatzinvestitionen nach § 6 b EStG zurückzuführen ist.

## 23. 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.

€	2010	2009
Anteil Konzernaktionäre am Gesamtkonzernergebnis €	11.674,71	-521.805,03
Anzahl ausgegebene Stückaktien	19.741.379	19.741.379
Ergebnis je Aktie – unverwässert (in €)	0,00	-0,03
Ergebnis je Aktie – verwässert (in €)	0,00	-0,03

Da die Gesellschaft weder Mitarbeiterbeteiligungsprogramme noch Optionen noch Wandelschuldverschreibungen in irgendeiner Form begeben hat, ist eine Verwässerung normalerweise nicht vorhanden.

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

## Sonstige Erläuterungen

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

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

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

Nahe stehende Unternehmen und Personen		Erlöse aus Leistungen	Aufwendungen für Leistungen und Vermögensgegenstände	Forderungen an nahestehende Unternehmen und Personen	Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen
		T€	T€	T€	T€
Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH	2010 2009	0 90	0 0	0 107	0 0
Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GbR	2010 2009	0 0	197 4.167*	0 0	17 0
Grundstücksverwaltung Gutleutstraße GmbH	2010 2009	41 42	82 79	0 39	0 0
Grundstücksverwaltung Gutleutstr. 173 GmbH	2010 2009	9 12	0 0	0 11	0 0
GVM Grundstücksverwaltung Melsunger Metallwerk Melsmetall GmbH	2010 2009	19 13	0 0	1.500 11	0 0
Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH	2010 2009	96 30	0 0	0 37	0 0
Günter Rothenberger Industries GmbH	2010 2009	2 31	0 0	0 1	0 0
Diskus Werke AG	2010 2009	0 1	4 0	0 0	1 0
GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH	2010 2009	0 0	21 23	0 0	21 23
Naxos Schmirgelwerk Mainkur GmbH	2010 2009	0 0	21 23	0 0	21 23

\* Leistungen für aktivierte Vermögensgegenstände

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

Konditionen der Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

Die Berechnung von Leistungen an und von nahe stehenden Unternehmen und Personen ebenso wie die Gewährung von Darlehen an und von diesen erfolgen zu marktüblichen Konditionen. Zum Geschäftsjahresende bestehen nur die vorstehend aufgeführten Forderungen und Verbindlichkeiten. Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2010 hat der Konzern keine Wertberichtigung auf Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen und Personen gebildet (2009: € 0). Die Notwendigkeit des Ansatzes einer Wertberichtigung wird jährlich überprüft, indem die Finanzlage des nahe stehenden Unternehmens oder der Person und der Markt, in dem diese tätig sind, überprüft werden.

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

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

Risikofaktoren im Finanzbereich sind das Kredit-, Liquiditäts- und Zinsrisiko.

Kreditrisiken bestehen nur in begrenztem Umfang. Bei den Forderungen beläuft sich das maximale Ausfallrisiko auf den Buchwert.

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.

Das Zinsrisiko tritt durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Diese wirken sich insbesondere auf die Höhe der Zinsaufwendungen in der Gruppe aus. Da rund 58% der Bankverbindlichkeiten festverzinslich sind, sind die Auswirkungen von Zinssatzänderungen mittelfristig abschätzbar. Für ein variabel verzinsliches Darlehen wurde ein Zinssicherungsgeschäfts abgeschlossen, so dass auch hier die Risiken begrenzt sind.

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

Es wird auch auf die Ausführungen zum Risikomanagementsystem im Konzernlagebericht (Abschnitt 7) verwiesen.

Nach den vorliegenden Gutachten entsprechen die Immobilienwerte der aktuellen Marktsituation.

## **26. Haftungsverhältnisse**

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

Wechsel- und Scheckbürgschaften lagen nicht vor.





## **27. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Aus bereits erteilten Aufträgen für begonnene oder geplante Investitionsvorhaben bestehen Verpflichtungen von T€ 75 (Vj. T€ 165), die im Wesentlichen auf Bau- und Erweiterungsmaßnahmen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien entfallen und 2011 fällig werden. Daneben bestehen Verpflichtungen aus dem unbefristeten Mietvertrag für Büroräume von T€ 66 p.a.

## **28. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

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

## **29. 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.

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

### **Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG:**

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

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

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

Die **Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH**, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns am 4. Mai 2009 gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung am 30. April 2009 die Schwellen von 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % überschritten hat und zu diesem Tag 95,63 % (18.879.105 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH 0,08 % der Stimmrechte (16.780 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG und 89,55 % der Stimmrechte (17.677.842 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen. Der Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH nach § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnete Stimmrechte werden ihr dabei von der Aktionärin Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung 3 % oder mehr beträgt, zugerechnet. 5,32 % der Stimmrechte (1.051.083 Stimmrechte) hat die Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH am 30. April 2009 durch die Ausübung ihres durch Finanzinstrumente nach § 25 Abs. 1 S. 1 WpHG verliehenen Rechts, Aktien der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung zu erwerben (Durchführung eines Aktienkaufvertrags), erworben.

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

### **Anzahl der Arbeitnehmer**

Im Geschäftsjahr 2010 wurden durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte	2
Gewerbliche Arbeitnehmer	3
Summe	5

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

### **Aufsichtsrat und Vorstand**

#### Aufsichtsrat

Dipl. Kfm. Werner Uhde, Bad Soden

Vorsitzender

Rechtsanwalt

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Aufsichtsratsmitglied der

- Deutsche Fonds Holding AG, Stuttgart

- PITTLER Maschinenfabrik AG, Langen

- Deutsche Immobilien Holding AG, Bremen (Wahl: 26.08.2010)

Günter Rothenberger, Frankfurt am Main

Stellvertretender Vorsitzender

Geschäftsführer der Günter Rothenberger

Beteiligungen GmbH, Frankfurt am Main

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Vorsitzender des Aufsichtsrates der

Diskus Werke AG, Frankfurt am Main

Aufsichtsratsmitglied der

PITTLER Maschinenfabrik AG, Langen

Matthias Hünlein, Frankfurt am Main

Relationship Manager, Tishman Speyer

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB

Aufsichtsratsmitglied der

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

(Wahl: 15.06.2010)

#### **Vorstand**

Dipl. Kfm. Dr. Sven-G. Rothenberger, Frankfurt am Main

Vorsitzender

Kaufmann

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Aufsichtsratsmitglied der

Diskus Werke AG, Frankfurt am Main

Dipl. Kfm. Hendryk Sittig, Liederbach

Kaufmann

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- keine

## a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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

Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2010 individualisiert:

Dr. Sven-G. Rothenberger

Laufende Bezüge	174.000,00 €	(Vj. T€ 219)
Rückzahlung Abfindung	0,00 €	(Vj. T€ -112)
Tantieme für 2010	<u>45.000,00 €</u>	(Vj. T€ 45)
	219.000,00 €	(Vj. T€ 152)

Hendryk Sittig

87.600,00 € (Vj. T€ 0)

Sebastiano Ferrante bis April 2009

0,00 € (Vj. T€ 10)

Gesamt

306.600,00 € (Vj. T€ 162)

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

An die Hinterbliebene eines früheren Vorstandsmitglieds wurde eine laufende Rente von € 6.096,00 jährlich gezahlt. Die Rückstellung für die noch laufende Pension beträgt € 74.493,00.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine jährliche feste Vergütung von insgesamt T€ 27 (Vj. T€ 33). Bei unterjährigem Ein- und Austritt werden die Vergütungen jeweils zeitanteilig gewährt. Die Auszahlung erfolgt nach der Hauptversammlung.

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

Zum 31. Dezember 2010 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an Organe und Mitglieder des Aufsichtsrates.

Die Aufwendungen für die Abschlussprüfungen durch die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft betragen in 2010 T€ 72 (Vj. T€ 65). 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 Juni 2010 abgegeben und sowohl im Geschäftsbericht als auch auf der Internetseite <http://www.aaaffm.de/pages/iv-finanzberichte.html>) zugänglich gemacht. Die erneute Abgabe der Erklärung erfolgt im April 2011.

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

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

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

Frankfurt am Main, den 30. März 2011

Der Vorstand

Dr. Sven-G. Rothenberger  
- Vorsitzender -

Hendryk Sittig

## **Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2010**

---

### **1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

Nachdem die deutsche Wirtschaft im Jahr 2009 den stärksten Einbruch der Nachkriegszeit erlitten hat, setzte Anfang des Jahres 2010 eine leichte Erholung ein, die sich über das gesamte Jahr 2010 fortsetzte, so dass die Wirtschaftsleistung im Gesamtjahr um 3,6% gestiegen ist.

Traditionell werden positive Konjunkturentwicklungen mit einer Verzögerung von 1-2 Jahren an die Immobilienbranche weitergegeben. Dies war auch bei den Objekten im Konzern spürbar. Die Anzahl der Mietgesuche hat erst gegen Jahresende wieder zugenommen. Trotz der allgemein noch anhaltenden Auswirkungen der Wirtschaftskrise konnten Mieterausfälle verhindert und die Erträge der verbliebenen Objekte durch Neuvermietungen leicht gesteigert werden.

Der Konzern der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung („a.a.a.-Konzern“) befasste sich wie bisher mit der Immobilienverwaltung. Muttergesellschaft ist a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung („a.a.a. ag“). Die Beteiligungen mit mehr als 50% Anteilsbesitz werden im Konzern voll konsolidiert. 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 erweitert, die Tätigkeit aber noch nicht aktiv aufgenommen.

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

## **2. Überblick für das Geschäftsjahr 2010**

Für die im Konzernabschluss enthaltenen Objekte ergaben sich im Einzelnen folgende Entwicklungen:

### **Voltenseestraße 2, Frankfurt am Main**

Die Leerstandsquote beträgt zum Jahresende 17 % und ist damit gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Alterswertbedingt war eine Anpassung des Wertes der Immobilie von T€ -200 vorzunehmen.

### **unbebaute Grundstücke Sossenheim**

Eine Verwertung der Restgrundstücke (Bebauung oder Verkauf) ist weiterhin möglich. Allerdings hat sich insbesondere das Marktumfeld für Projektentwicklungen wegen einer starken Zurückhaltung bei der Kreditvergabe deutlich eingetrübt. Insofern ist die weitere Entwicklung auf dem Immobilienmarkt abzuwarten. Im Geschäftsjahr 2010 waren weitere Abwertungen des Grundstückswertes von T€ 108 notwendig. Aufgrund des vorliegenden Gutachtens ist von einer dauernden Wertminderung durch den Preisverfall am Markt auszugehen. Für die in Vorjahren veräußerten Grundstücke war vereinbart, dass noch ausstehende Erschließungsmaßnahmen vom Verkäufer zu tragen sind. Die hierfür bei Abschluss der Kaufverträge gebildete Rückstellung musste nach Vorlage eines Kostenplanes um T€ 387 erhöht werden.

### **Wächtersbacher Str. 83, Frankfurt am Main**

Im Jahr 2010 konnten mit einer Rechtsanwaltskanzlei und einem großen Logistikunternehmen zwei neue Mieter für die Liegenschaft gewonnen werden. Zum Jahresende beträgt die Leerstandsquote noch 40%. Für die Neuvermietung fielen umfangreiche Renovierungsmaßnahmen von T€ 335 an. Die Wertanpassung des Objektes betrug T€ -200.

### **Annaberger Str. 231, Chemnitz**

Die Liegenschaft hat eine Grundstücksgröße von 35.527 qm und ist mit einer Industriehalle und mehreren Bürogebäuden bebaut. Die anhaltend schwierige Nachfragesituation hat auch im Jahr 2010 dazu geführt, dass keine größeren Neuvermietungen getätigt wurden. Die Anpassung des Wertes der Immobilie betrug T€ 25. Zum 31.12.2010 betrug die Leerstandsquote 74%.

### **Jagdschänkenstr. 17, Chemnitz**

Die Liegenschaft hat eine Grundstücksgröße von 51.054 qm und ist mit Industriehallen und zwei Bürogebäuden bebaut. Die Mieterlöse betragen T€ 436 nach T€ 407 im Vorjahr, demgegenüber stehen Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in Höhe von T€ 170. Die



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

positive Wertanpassung für die Immobilien betrug im Geschäftsjahr 2010 T€ 100.

### **Orber Straße, Frankfurt am Main**

Die Liegenschaft ist nahezu voll vermietet. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Erträge um T€ 68 vermindert, demgegenüber sind auch die Kosten für die Immobilie in fast gleicher Höhe gesunken. Die Wertanpassungen für die Immobilie betragen T€ -200.

### **Gutleutstraße 163-167, Frankfurt am Main**

Bei dem Objekt, konnte die Leerstandsquote auf 13 % zum Jahresende verringert werden. Die Wertanpassung für das Objekt betrug T€ -50.

### **Virchowstraße, Hamburg**

Die Immobilie wurde Ende Dezember 2010 veräußert. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgen in 2011. Wir hatten zwar im Vorjahr die Veräußerungsabsicht aufgegeben, konnten jedoch jetzt einen Kaufpreis erzielen (€ 6,8 Mio), der unseren Erwartungen entsprach.

## **3. Ertragslage**

Die Mieterlöse und die Erlöse aus Mietenebenkosten sind gegenüber dem Vorjahr nur um T€ 589 zurückgegangen. Hiervon entfallen auf die in 2009 veräußerten Objekte T€ 433, so dass sich ein tatsächlicher Rückgang von T€ 156 ergibt, der auf gestiegene Leerstände zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von T€ 1.070 um T€ 516 auf T€ 554 zurückgegangen. Hier waren im Vorjahr T€ 425 auf Werterhöhungen für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie T€ 112 auf die Rückzahlung der im Vorjahr bezahlten Abfindung enthalten. Daneben werden hier Erträge aus Kostenbelastungen an Dritte ausgewiesen.

Bei den Abschreibungen auf Sachanlagen und Immaterielle Vermögensgegenstände entfällt der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr in voller Höhe auf Abwertungen für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von T€ 858.

Der Personalaufwand ist im Wesentlichen aufgrund der Reduzierung der Vergütung von Herrn Dr. Rothenberger zurückgegangen. Zu Einzelheiten verweisen wir auf den Vergütungsbericht

Die Aufwendungen für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 439 vermindert. Der Rückgang entfällt auf Instandhaltungen mit T€ 171, Betriebskosten mit T€ 195 sowie Kosten für Neuvermietungen mit T€ 73 und ist auf den Wegfall der Kosten für die im Vorjahr veräußerten Objekte zurückzuführen.

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit T€ 1.132 um T€ 66 über dem Vorjahresniveau. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die Erschließungskosten für in Vorjahren veräußerte unbebaute Grundstücke von T€ 393 zurückzuführen, welchen im Wesentlichen verminderte Rechts- und Beratungskosten (T€ -162), Nebenkosten Geldverkehr durch Wegfall von Vorfälligkeitsentschädigungen (T€ -111) und Fremdleistungen (T€ -45) gegenüberstehen.

Das negative Finanzergebnis von T€ 437 hat sich gegenüber dem Vorjahr durch Tilgung der Bankverbindlichkeiten sowie höhere Erträge insbesondere aus der Beteiligung am Bau der Deutschen Börse in Eschborn um T€ 672 verbessert.

Durch die vorstehend beschriebenen Einflüsse ergibt sich für 2010 ein positives Periodenergebnis vor Steuern von T€ 99 (Vj. T€ 982). Im übrigen Ergebnis der Periode werden versicherungsmathematische Veränderungen der Pensionsverpflichtungen sowie darauf entfallende latente Steuern ausgewiesen. Die Steueraufwendungen von T€ 74 enthalten die tatsächlichen Ertragsteuern sowie latente Steuern auf Bewertungsunterschiede. Insgesamt hat sich das Gesamtergebnis der Periode von T€ -522 im Vorjahr auf T€ 20 verbessert.

## **4. Finanzlage**

Die verzinslichen Darlehen von Kreditinstituten betragen insgesamt T€ 17.519. Davon sind rund 42 % variabel verzinst. Rund 60 % der Darlehen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr und rund 5 % haben Restlaufzeiten von mehr als fünf Jahren. Für mehrere Darlehen läuft in 2011 die Zinsbindung aus. Diese wurden dem kurzfristigen Bereich zugeordnet, woraus die Erhöhung resultiert. Die Zinssätze der festverzinslichen Darlehen liegen im Durchschnitt bei rd. 5,7 %. Für das variabel verzinsliche Darlehen betrug der Zinssatz 2010 rund 3,8%.

Die finanziellen Schulden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um T€ 1.206 vermindert.

Insgesamt hat sich die Finanzlage des Konzerns im Geschäftsjahr 2010 positiv entwickelt.

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Liquidität für das abgelaufene Geschäftsjahr ist aus der Kapitalflussrechnung und dem Konzernanhang ersichtlich.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird durch Cash Pooling die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des Konzerns sichergestellt.

Die a.a.a. ag kann über ihre Finanzmittelausstattung ohne Einschränkungen verfügen.

## **5. Vermögenslage**

Die Bilanzsumme hat sich überwiegend durch die Tilgung der Kredite von T€ 63.727 um T€ 872

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

gegenüber dem Vorjahr auf T€ 62.855 verringert.

Das Eigenkapital hat sich durch das Konzerngesamtergebnis von T€ 41.045 auf T€ 41.065 erhöht und beträgt nunmehr rd. 65 % der verminderten Bilanzsumme.

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zum Bilanzstichtag zu rd. 81 % aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind durch die Umgliederung der Liegenschaft in Hamburg, die unter den zur Veräußerung bestimmten Objekten ausgewiesen wird, sowie Abschreibungen von T€ 858 und Zuschreibungen von T€ 125 auf T€ 51.112 gemindert. Unter den Finanzanlagen wird ein im Zusammenhang mit der abgewickelten Beteiligung am Neubau der Deutschen Börse in Eschborn verbliebener Anteil an einem Baurecht von T€ 29 ausgewiesen. Das langfristige Vermögen ist zu rd. 96% durch Eigenkapital und langfristige Schulden gedeckt. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind durch die Rückzahlung des im Zusammenhang mit der Beteiligung am Bau der Deutschen Börse gewährten Darlehens von T€ 2.000 unter Berücksichtigung eines neuen an ein verbundenes Unternehmen aus dem Konzernkreis Rothenberger der 4 x S Vermögensverwaltung GmbH gewährten Darlehens von T€ 1.500 sowie den Abbau der übrigen Forderungen um T€ 1.083 zurückgegangen. Die aus der Rückzahlung der Beteiligung sowie dem Abbau der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erhaltene Liquidität führte zu einer Erhöhung der Zahlungsmittel um T€ 2.913.

Auf der Passivseite haben sich die langfristigen finanziellen Schulden um T€ 10.427 gegenüber dem Vorjahr vermindert, während sich die kurzfristigen finanziellen Schulden um T€ 9.222 erhöhten. Die Ursache liegt in der Umgliederung der Darlehen, für die im Folgejahr die Zinsbindung ausläuft, in den kurzfristigen Bereich. Im Saldo haben sich die finanziellen Schulden um T€ 1.205 durch planmäßige Tilgungen vermindert. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Verbindlichkeiten sind stichtagsbedingt um T€ 183 gesunken.

## **6. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag, die sich auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken, sind zum einen der bereits erwähnte Verkauf der Immobilie in Hamburg und die aus dem Verkaufspreis erfolgte Tilgung der Finanzierung für dieses Objekt von T€ 3.523. Im Zusammenhang mit der Tilgung wurde auch die bestehende Collarvereinbarung aufgelöst. Zum anderen konnte ein Darlehen von T€ 5.000, für welches Anfang 2011 die Zinsbindung ausgelaufen ist, zu besseren Konditionen langfristig (bis 2021) umgeschuldet werden.

### **7. Risikobericht**

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

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 manuelle Kontrollen 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.

Die Liquiditätssituation hat sich gegenüber dem Vorjahr durch planmäßige Tilgung der Bankkredite verbessert. Zins- und Tilgungsleistungen wurden vereinbarungsgemäß erfüllt.

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

Aufgrund marktbedingter Schwankungen ist der Konzern einem Zinsrisiko ausgesetzt. Da rund 58% der Bankverbindlichkeiten festverzinslich sind, sind die Auswirkungen von Zinssatzänderungen mittelfristig abschätzbar. Für ein langfristiges Darlehen mit variabler Verzinsung wurde eine Zinssicherungsvereinbarung geschlossen. Grundsätzlich besteht das Risiko für Darlehen, deren Zinsbindungen auslaufen oder die insgesamt fällig werden, vergleichbare oder bessere Zinskonditionen bzw. Anschlussfinanzierungen zu bekommen. Durch die Verkäufe in den vergangenen Jahren wurde die Verschuldung bei Banken in erheblichem Umfang abgebaut wurde und wir verfügen über ausreichende Sicherheiten, so dass wir in Bezug auf Anschlussfinanzierungen das Risiko als gering ansehen. Das Risiko einer allgemein restriktiven Kreditvergabe durch Banken können wir nicht ausschließen. Es ist jedoch Vorsorge getroffen, dass die Laufzeiten der Vereinbarungen gestaffelt sind, und so eine Häufung von fälligen Krediten umgangen wird. Hinsichtlich des Zinsänderungsrisikos wird bereits mehrere Monate vor Auslaufen der Vereinbarungen die Marktzinsentwicklung beobachtet, um bei Indizien für eine Verschlechterung reagieren zu können.

Es bleibt anzumerken, dass sich im Immobilienbereich latente Risiken durch Mieterwechsel ergeben, die in Leerständen oder in Mietreduzierungen bestehen können. Mieterauszug und notwendige Neuvermietung können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Diese Risiken wie auch die allgemeine Entwicklung auf dem Immobilienmarkt können sich auf die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auswirken und größere Schwankungen auslösen.

Eine besondere Risikosituation ist zurzeit im Immobilienbesitz des Konzerns nicht ersichtlich. In 2011 laufen mehrere zeitlich befristete Mietverträge aus. Durch frühzeitige Kontaktaufnahme wird in diesen Fällen sichergestellt, dass im Falle einer Beendigung des Vertrages ohne zeitliche Verzögerung mit der Neuvermietung begonnen werden kann.

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.

Der Konzern verfügt nur über einen geringen Mitarbeiterstab. Um Engpässen sowie Ausfallrisiken vorzubeugen, bedient sich die Gesellschaft externer Berater.

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

## **8. Prognosebericht**

Die verwendeten Prognose- und Schätzmodelle sind im Konzernanhang (Abschnitt 2.4) detailliert beschrieben. Der Prognosezeitraum beträgt 2 Jahre.

### **unbebaute Grundstücke in Sossenheim**

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

Eine Verwertung der Restgrundstücke (Bebauung oder Verkauf) ist weiterhin möglich. Allerdings hat sich insbesondere das Marktumfeld für Projektentwicklungen wegen einer starken Zurückhaltung bei der Kreditvergabe deutlich eingetrübt. Insofern ist die weitere Entwicklung auf dem Immobilienmarkt abzuwarten.

### **Wächtersbacher Str. 83 , Frankfurt am Main**

Im Jahr 2010 konnten mit einer Rechtsanwaltskanzlei und einem großen Logistikunternehmen zwei neue Mieter für die Liegenschaft gewonnen werden. Durch ein erweitertes Konzept bei der Vermietung gehen wir davon aus, den Leerstand von rd. 40% im Jahr 2011 weiter abbauen zu können. Sobald die im Bereich der GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsgesellschaft geplante Projektentwicklung durchgeführt wird, besteht weiteres Nutzungspotential für die Liegenschaft.

### **Orber Straße, Frankfurt am Main**

Eine nicht genutzte Teilfläche der Liegenschaft haben wir entwickelt und unter der aufschiebenden Bedingung einer positiven Entscheidung über eine Bauvoranfrage an einen potenten Käufer verkauft. Zur Erlangung einer positiven Baugenehmigung ist jedoch noch ein Rechtsstreit gegen die Stadt Frankfurt am Main zu führen. In der ersten Instanz haben wir gewonnen. Die Stadt ist in Berufung gegangen und hat bei der mündlichen Verhandlung vor dem VGH Kassel Anfang des Jahres 2011 erwirkt, dass das Baurecht nicht erteilt wurde. Gleichzeitig wurde jedoch festgestellt, dass die Stadt Frankfurt in einem Zeitfenster im Jahre 2008 einen positiven Bauvorbescheid hätte erteilen müssen. Da dies nicht geschehen ist, hat sich die Stadt Frankfurt schadenersatzpflichtig gemacht. Derzeit ermitteln wir die Höhe des uns dadurch entstandenen Schadens. Wir gehen bei der Höhe des Schadens von einer Summe aus, die uns wirtschaftlich nicht schlechter stellt als bei einer Realisation des Projektes. Wir gehen jedoch davon aus, dass uns die Stadt Frankfurt, um diese Forderungen abzuwenden, mit einer hohen Wahrscheinlichkeit eine Baugenehmigung erteilen wird. Im Zuge dessen würde der Einzelhandel gebaut und die bereits projektierten Fachmärkte in unmittelbarer Umgebung von uns realisiert werden. Für diese Fachmärkte liegen bereits zahlreiche Nutzungsvereinbarungen und Interessenbekundungen vor. Neben den für die Gruppe bedeutenden Liquiditätszuflüssen aus der Realisation des Verkaufs werden die genannten positiven Effekte für die Entwicklung, sowohl des eigenen Geländes, als auch der Reservegrundstücke der Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH erwartet. Die leerstehenden Hallenflächen konnten komplett vermietet werden, bzw. es steht der Mietvertragsabschluss für die letzte Fläche unmittelbar bevor, so dass die Liegenschaft voll vermietet wäre. Für das Geschäftsjahr 2011 rechnen wir unabhängig vom Ausgang oder der Beendigung des Rechtsstreites mit einem Überschuss aus

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

dem Objekt in Vorjahreshöhe.

### **Jagdschänkenstr. 17, Chemnitz**

Die angestrebte Positionierung als Lager- Produktions- und Logistikobjekt konnte im Jahr 2009 durch die Vermietung von ca. 2.000 qm an einen Hersteller von Feuerwehrgerätetechnik fortgeführt werden. Die nun vorhandenen drei Ankermieter haben zu einer weiteren Stabilisierung des Cash-Flows geführt. Im Jahr 2010 konnten weitere kleinere Flächen vermietet werden und intensive Verhandlungen mit einem weiteren potentiellen Großmieter geführt werden, so dass wir davon ausgehen, die positive Entwicklung der Liegenschaft auch im Jahr 2011 fortführen zu können. Zum Jahresende 2010 beträgt die Leerstandsquote bezogen auf die bebauten Flächen noch rund 20 %. Für das Geschäftsjahr 2011 rechnen wir mit einem ähnlich positiven Ergebnis wie 2010.

### **Annaberger Str. 231, Chemnitz**

Die anhaltend schwierige Nachfragesituation hat auch im Jahr 2010 dazu geführt, dass keine größeren Neuvermietungen getätigt wurden. Mit dem Ankermieter wurden jedoch intensive Gespräche über eine Erweiterung der Flächen und der Verlängerung des Mietvertrages geführt. Wir gehen davon aus, diese Gespräche Anfang 2011 zu einem positiven Abschluss bringen zu können. Für das leerstehende Hauptgebäude wird eine mögliche Umnutzung in ein Studentenwohnheim oder Altenheim geprüft. Dies würde jedoch zunächst zu Investitionen in erheblichem Umfang führen, die erst in späteren Perioden entsprechende Erträge abwerfen können, so dass wir auch für das Geschäftsjahr 2011 ein negatives Ergebnis auf Vorjahresniveau erwarten.

### **Gutleutstraße 163 – 167, Frankfurt am Main**

Bei dem gehen wir in 2011 davon aus, den noch bestehenden Leerstand von 416 qm (13%) ebenfalls zu guten Konditionen abbauen zu können und so einen gegenüber 2010 verbesserten Mietüberschuss zu erreichen.

Der Konzern soll hauptsächlich regional auf das Rhein-Main-Gebiet ausgerichtet werden mit Ausnahme der Objekte in Chemnitz. Wir sind der Überzeugung, dass sich noch im Laufe des Jahres 2011 interessante Gelegenheiten für selektive Zukäufe ergeben werden. Hierfür haben wir aus den Verkaufsgewinnen aus 2009 einen Sonderposten mit Rücklageanteil für Ersatzinvestitionen gebildet. Hierfür soll auch ein Teil des in 2011 zufließenden Kaufpreises für das Objekt in Hamburg verwendet werden. Die noch auf dem Objekt lastenden Bankschulden von T€ 3.523 werden nach dem Verkauf abgelöst.

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

Die in 2009 begründete Beteiligung an dem Neubau der Deutschen Börse in Eschborn wurde im Geschäftsjahr planmäßig abgewickelt und das eingesetzte Kapital zurückgezahlt, wodurch wir weitere Liquidität zur Verfügung haben.

Die derzeitigen kurz- bis mittelfristigen Planungen sind darauf ausgerichtet, Risiken zu minimieren, Verbindlichkeiten zurückzuführen und die Liquidität des Konzerns zu stärken.

Für das Geschäftsjahr 2011 erwarten wir trotz Wegfall der Erträge aus dem veräußerten Objekt in Hamburg eine positive Entwicklung, und ein weiter verbessertes Ergebnis. Wir gehen davon aus, dass durch diese Maßnahmen auch 2012 ein positives Ergebnis zu erwarten ist.

## **9. 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 (§ 19 der Satzung).

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

Direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten, sind im Konzernanhang unter Punkt 29 aufgeführt.

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 27. August 2012 das Grundkapital durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu € 20.600.000,00 zu erhöhen. Die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien kann dabei gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen. Dabei ist den Aktionären ein



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

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 12. Juli 2010 ermächtigt, bis zum 11. Juli 2015 eigene Aktien gem. § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG zu erwerben. Hiervon wurde bisher noch kein Gebrauch gemacht.

Entschädigungsvereinbarungen wegen Kontrollwechsel gibt es keine.

## **10. Vergütungsbericht**

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

Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2010 individualisiert:

Dr. Sven-G. Rothenberger		
Laufende Bezüge	174.000,00 €	(Vj. T€ 219)
Rückzahlung Abfindung	0,00 €	(Vj. T€ -112)
Tantieme für 2010	<u>45.000,00 €</u>	(Vj T€ 45)
	219.000,00 €	(Vj. T€ 152)
Hendryk Sittig	87.600,00 €	(Vj. T€ 0)
Sebastiano Ferrante bis April 2009	<u>0,00 €</u>	(Vj. T€ 10)
Gesamt	<u>306.600,00 €</u>	(Vj. T€ 162)

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

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

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

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

Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2010 individualisiert:

Werner Uhde	12.000,00 €
Günter Rothenberger	9.000,00 €
Matthias Hünlein	<u>6.000,00 €</u>
Gesamt	<u>27.000,00 €</u>

Frankfurt am Main, 30. März 2011

Der Vorstand

Dr. Sven-G. Rothenberger  
Vorsitzender

Hendryk Sittig

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

Versicherung der gesetzlichen Vertreter („Bilanzzeit“) zum Konzernabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung zum 31. Dezember 2010

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, den 30. März 2011

Der Vorstand

Dr. Sven-G. Rothenberger      Hendryk Sittig

-Vorsitzender-



## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss --bestehend aus Konzernbilanz, Gesamtergebnisrechnung des Konzerns, Konzerneigenkapitalspiegel, Konzernkapitalflussrechnung und Konzernanhang-- sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, 18. April 2011

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Lemnitzer	Kalthoff
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer