



BESTÄTIGUNGSVERMERK

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2015
und zusammengefasster
Lagebericht**

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

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Frankfurt am Main

Bilanz zum 31. Dezember 2015

| AKTIVA | | | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | | € | € | € |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | |
| | entgeltlich erworbene Konzessionen | | 1,00 | 1,00 |
| II. Sachanlagen | | | | |
| 1. | Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 24.170.585,99 | | 21.997.837,00 |
| 2. | Betriebs- und Geschäftsausstattung | 88.295,00 | | 100.184,00 |
| 3. | Anlagen im Bau | 1.459.893,79 | | 324.992,37 |
| | | | 25.718.774,78 | 22.423.013,37 |
| III. Finanzanlagen | | | | |
| 1. | Anteile an verbundenen Unternehmen | 27.188.304,91 | | 27.191.397,68 |
| 2. | Beteiligungen | 28.615,50 | | 28.615,50 |
| 3. | geleistete Anzahlungen | | | 0,00 |
| | | | 27.216.920,41 | 27.220.013,18 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | | |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon gegen verbundene Unternehmen € 65.143,21 (Vj. EUR 8.236,56) | 94.093,64 | | 52.155,90 |
| 2. | Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 10.826.262,64 | | 10.197.625,22 |
| 3. | Sonstige Vermögensgegenstände davon gegen verbundene Unternehmen € 3.140,00 (Vj. EUR 0,00) | 162.183,05 | | 390.125,73 |
| | | | 11.082.539,33 | 10.639.906,85 |
| II. Kassenbestand Guthaben bei Kreditinstituten | | | 3.055.574,06 | 421.280,83 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | 86.475,00 | 21.425,00 |
| D. AKTIVE LATENTE STEUERN | | | 1.350,00 | 1.110,00 |
| | | | 67.161.634,58 | 60.726.750,23 |

| PASSIVA | | | |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | 31.12.2015 € | 31.12.2014 € |
| A. EIGENKAPITAL | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 41.200.000,00 | | 41.200.000,00 |
| II. Kapitalrücklage | 1.227.445,77 | | 1.227.445,77 |
| III. Gewinnrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 986.210,68 | | 986.210,68 |
| IV. Bilanzverlust | -4.139.585,14 | | -3.611.320,11 |
| | | 39.274.071,31 | 39.802.336,34 |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 21.212,00 | | 21.515,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 0,00 | | 23.648,39 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 331.800,00 | | 317.000,00 |
| | | 353.012,00 | 362.163,39 |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 20.979.740,48 | | 14.041.790,42 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 9.136,16 (Vj. € 5.429,26) | 235.211,30 | | 214.289,19 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 5.859.828,54 | | 5.942.002,55 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | 126.731,51 | | 28.428,23 |
| | | 27.201.511,83 | 20.226.510,39 |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 9.949,44 | 12.210,11 |
| E. PASSIVE LATENTE STEUERN | | 323.090,00 | 323.530,00 |
| | | 67.161.634,58 | 60.726.750,23 |

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Frankfurt am Main

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2015

| | 2015 | | Vorjahr |
|--|---------------|---------------|---------------|
| | € | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | 1.220.855,11 | | 964.152,52 |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge | 729.992,67 | | 750.389,37 |
| 3. Personalaufwand | | 1.950.847,78 | 1.714.541,89 |
| a) Löhne und Gehälter | -705.120,77 | | -692.725,13 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | -62.372,29 | | -56.758,14 |
| davon für Altersversorgung € 2.122,60 (Vj. € 1.837,60) | -767.493,06 | | -749.483,27 |
| 4. Abschreibungen auf Sachanlagen | -498.283,36 | | -428.976,72 |
| 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.105.362,50 | | -1.162.818,42 |
| 6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen | 444.960,94 | -2.371.138,92 | -2.341.278,41 |
| 7. Erträge aus Beteiligungen | 314.643,38 | | 301.582,35 |
| davon aus verbundenen Unternehmen € 314.643,38 (Vj. € 1.259.800,80) | | | 1.259.800,80 |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 358.637,12 | | 234.184,49 |
| davon aus verbundenen Unternehmen € 358.243,80 (Vj. € 228.608,38) | | | |
| 9. Aufwendungen aus Verlustübernahme | -295.074,03 | | -249.971,84 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -852.609,31 | | -806.906,99 |
| davon an verbundene Unternehmen € 259.300,62 (Vj. € 401.695,48) | | -29.441,90 | 738.688,81 |
| davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 680,00 (Vj. € 993,00) | | | |
| 11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | -449.733,04 | 111.952,29 |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -23.172,07 | | -16.872,74 |
| davon aus der Zuführung/Auflösung latenter Steuern € 680,00 (Vj. € 780,00) | | | |
| 13. Sonstige Steuern | -55.359,92 | | -47.107,75 |
| | | -78.531,99 | -63.980,49 |
| 14. Jahresüberschuss | | -528.265,03 | 47.971,80 |
| 15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr | | -3.611.320,11 | -3.659.291,91 |
| 16. Bilanzverlust | | -4.139.585,14 | -3.611.320,11 |

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB. Der Jahresabschluss 2015 wurde nach den aktuellen Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes erstellt.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Der Sonderposten mit Rücklageanteil aus 2009 wurde in 2012 mit den Anschaffungskosten der zugegangenen Liegenschaft Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 80 verrechnet (Anschaffungskosten von Grund und Boden T€ 772, Anschaffungskosten für Gebäude T€ 683). Die Abschreibung des Gebäudes wird von den verminderten Anschaffungskosten berechnet.

Das nicht abnutzbare Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, das abnutzbare Sachanlagevermögen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Die Herstellungskosten sind zum bisherigen handelsrechtlichen Mindestansatz unter Einbeziehung aller aktivierungspflichtigen Beträge ermittelt worden. Fremdkapitalzinsen wurden unter Ausübung des Aktivierungswahlrechts gemäß §255 Abs. 3 Satz 2 HGB eingerechnet.

Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, deren Anschaffungskosten € 410,00 nicht übersteigen, werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst (§ 6 Abs. 2 EStG).

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten oder einem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Diese entsprachen den Anschaffungskosten.

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

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen enthalten die Dotierung der direkten Pensionszusagen sowie die nicht gedeckten Beträge aus den Verpflichtungen des Unterstützungsvereines für Betriebsangehörige der Seilwolff AG e. V., Mannheim. Der Unterstützungsverein wurde aus Vereinfachungsgründen aufgelöst. Die diesbezüglichen Verpflichtungen wurden von der Gesellschaft direkt übernommen. Die Berechnung erfolgte versicherungsmathematisch nach dem Barwertverfahren. Als Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Dr. Klaus Heubeck verwendet. In Ausübung des Wahlrechtes gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden die Verpflichtungen pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Laufzeit von 15 Jahren ergibt (zum 31.12.2015 4,0%). Für Verpflichtungen zur Anpassung der Renten nach § 16 BetrAVG wurde für die laufenden Leistungen ein Erhöhungssatz von 1% berücksichtigt.

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

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz

Das Anlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr 2015 im Einzelnen gemäß dem folgenden Anlagespiegel entwickelt.

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2015

| Bezeichnung | | Historische Anschaffungskosten € | + Zugänge U Umbuchung - Abgänge € | Abschreibung kumuliert € | Buchwert 31.12.2015 € | Buchwert Vorjahr € | Ab- schreibung € |
|---------------|--|-------------------------------------|--|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------|
| I. | Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | |
| | Software | 5.222,28 | 0,00 | 5.221,28 | 1,00 | 1,00 | 0,00 |
| Summe I | | 5.222,28 | 0,00 | 5.221,28 | 1,00 | 1,00 | 0,00 |
| II. | Sachanlagen | | | | | | |
| 1. | Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten | 25.407.613,25 | U+ + 0,00 + 2.645.697,49 | 3.882.724,75 | 24.170.585,99 | 21.997.837,00 | 472.948,50 |
| 2. | Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 364.829,65 | + 13.445,86 - 0,00 | 289.980,51 | 88.295,00 | 100.184,00 | 25.334,86 |
| 3. | Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 324.992,37 | + 1.134.901,42 U- 0,00 | 0,00 | 1.459.893,79 | 324.992,37 | 0,00 |
| Summe II | | 26.097.435,27 | + 3.794.044,77 - 0,00 | 4.172.705,26 | 25.718.774,78 | 22.423.013,37 | 498.283,36 |
| III. | Finanzanlagen | | | | | | |
| 1. | Anteile an verbundenen Unternehmen | 50.384.786,20 | + 70,81 - 3.163,58 | 23.193.388,52 | 27.188.304,91 | 27.191.397,68 | 0,00 |
| 2. | Beteiligungen | 28.615,50 | + 0,00 - 0,00 | 0,00 | 28.615,50 | 28.615,50 | 0,00 |
| Summe III | | 50.413.401,70 | + 70,81 - 3.163,58 | 23.193.388,52 | 27.216.920,41 | 27.220.013,18 | 0,00 |
| Gesamt | | 76.516.059,25 | + 3.794.115,58 - 3.163,58 | 27.371.315,06 | 52.935.696,19 | 49.643.027,55 | 498.283,36 |

Der Zugang bei den Grundstücken entfällt mit T€ 1.506 auf die erworbene Liegenschaft Mainzer Landstraße 86, Frankfurt am Main, mit T€ 1.055 auf die Sanierung des Objektes Gutleutstraße 163-167 und mit T€ 85 auf nachträgliche Herstellkosten für die Liegenschaft Mainzer Landstraße 80.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung enthalten die Büroeinrichtung einschließlich der technischen Ausstattung wie PC- Arbeitsplätze und Server. Die Zugänge entfallen auf Ausstattungen der Objekte Beethovenstraße und Gutleutstraße 163-167.

Die Anlagen im Bau enthalten mit T€ 1.147 die bisher angefallenen Kosten für den Umbau der Objekte Mainzer Landstraße 78 Frankfurt in ein Hotel, T€ 233 Projektentwicklungskosten für ein in Planung befindliches neues Objekt sowie T€ 80 für Erneuerung Brandschutz in dem Objekt Gutleutstraße 163-167.

Unter den Zugängen bei Finanzanlagen wird die Kapitalerhöhung zur Glättung im Rahmen der Umstellung des Stammkapitals auf Euro bei der Julius Kleemann Handel GmbH ausgewiesen. Der Abgang betrifft den Verkauf von 6 % Anteilen an dieser Gesellschaft.

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

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

| Name der Gesellschaft | Sitz | Gesellschaftskapital € | Anteil % | Eigenkapital 31.12.2015 T€ | Ergebnis | | | Ergebnisanteil/übernommenes Ergebnis | | | Cash-Flow (Anteil A.A.A.) | | |
|--|-----------------------|---------------------------|-------------|----------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|--------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------------|---------------------|---------------------|
| | | | | | 2013 € | 2014 € | 2015 € | 2013 € | 2014 € | 2015 € | 2013 € | 2014 € | 2015 € |
| A Grundstücksverwaltung Vollensestraße 2 GmbH | 60327 Frankfurt a. M. | 1) 2.812.105,34 | 100 | 2.819 | 136.680,77 | 139.885,19 | 217.156,40 | 136.680,77 | 139.885,19 | 217.156,40 | 259.150,77 | 262.355,19 | 354.400,95 |
| GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH | 60327 Frankfurt a. M. | 1) 2.556.459,41 | 100 | 2.559 | -239.533,94 | 18.328,67 | 78.701,44 | -239.533,94 | 18.328,67 | 78.701,44 | -239.533,94 | 18.328,67 | 78.701,44 |
| Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke mbH | 60327 Frankfurt a. M. | 766.937,82 | 100 | 818 | 16.287,05 | 16.789,66 | 17.510,97 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 16.287,05 | 16.789,66 | 0,00 |
| GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH | 60327 Frankfurt a. M. | 1) 2.500.000,00 | 100 | -718 | -186.617,95 | -244.848,18 | -291.214,53 | -186.617,95 | -244.848,18 | -291.214,53 | 22.730,05 | -36.180,67 | -82.473,07 |
| Julius Kleemann Handel GmbH | 60327 Frankfurt a. M. | 51.200,00 | 94 | 53 | -3.439,41 | -3.931,41 | -3.859,50 | -3.439,41 | -3.931,41 | -3.859,50 | -3.439,41 | -3.931,41 | -3.859,50 |
| Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Str.231 GmbH | 60327 Frankfurt a. M. | 1) 50.000,00 | 94 | 50 | -80.178,39 | -1.192,25 | 76.113,36 | -80.178,39 | -1.192,25 | 30.987,20 | -69.475,39 | 9.510,75 | 41.690,20 |
| Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschloßstr. 17 GmbH | 60327 Frankfurt a. M. | 1) 50.000,00 | 94 | 50 | 183.275,94 | 143.368,49 | 118.115,90 | 183.275,94 | 143.368,49 | 118.115,90 | 218.049,87 | 178.141,49 | 152.995,67 |
| GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungs- gesellschaft | 60327 Frankfurt a. M. | 1.342.999,60 | 94 | 1.354 | 518.152,75 | 7.822.830,24 | 191.241,68 | 487.063,59 | 7.353.460,43 | 179.767,18 | 623.013,91 | 1.275.827,05 | 326.329,35 |
| Grundstücksverwaltung Mosestraße 40 GmbH & Co. KG | 60327 Frankfurt a. M. | 50.000,00 | 94 | 50 | 1.028.216,38 | 24.119,50 | 37.578,27 | 966.523,40 | 22.672,33 | 35.323,57 | 966.523,40 | 45.844,92 | 81.668,17 |
| Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG | 60327 Frankfurt a. M. | 1.800.000,00 | 94 | 1.800 | 102.430,76 | 115.604,30 | 105.907,05 | 61.458,46 | 108.668,04 | 99.552,63 | 90.643,13 | 184.871,96 | 175.756,55 |
| | | | | | 1.475.273,96 | 8.030.954,21 | 547.251,04 | 1.325.232,47 | 7.536.411,31 | 464.530,29 | 1.883.949,44 | 1.951.557,61 | 1.125.209,76 |

¹⁾ Gewinnabführungsvertrag

²⁾ Gewinnabführungsvertrag, handelsrechtlich besteht

Verlustvortrag daher verminderte Ergebnisübernahme

³⁾ anteiliges Ergebnis zuzüglich anteiliger Abschreibungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Mietforderungen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen die Salden der Verrechnungskonten. Die Ansprüche resultieren aus erbrachten Leistungen bzw. Liquiditätsvorlagen zur Abdeckung des Finanzierungsbedarfes unter Einbeziehung der Gewinnabführung bzw. Verlustübernahme für das Geschäftsjahr 2015.

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

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

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

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

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

- a) Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;
- b) das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, sofern die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder von Beteiligungen an Unternehmen oder sonstiger Vermögensgegenstände erfolgt;
- c) das Bezugsrecht der Aktionäre bei ein- oder mehrmaliger Ausnutzung des genehmigten Kapitals bis zu einem Kapitalerhöhungsbetrag auszuschließen, der 10 % des zum Zeitpunkt der Erteilung und des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung sowie des zum Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals nicht überschreitet, um die neuen Aktien gegen Bareinlage zu einem Ausgabebetrag auszugeben, der den

Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des 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 Aktienaussgabe einschließlich des Ausgabebetrages entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

Der Bilanzverlust entwickelt sich wie folgt:

| | |
|---------------------------|-----------------------------|
| | <u>€</u> |
| Jahresfehlbetrag 2015 | - 528.265,03 |
| Verlustvortrag 01.01.2015 | <u>-3.611.320,11</u> |
| Bilanzverlust | <u><u>-4.139.585,14</u></u> |

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde nach dem Barwertverfahren bewertet. Zum 31.12.2015 bestehen Versorgungsverpflichtungen gegenüber 7 Pensionären sowie einem ausgeschiedenen Anwärter des Unterstützungsvereins e.V. In Ausübung des Wahlrechtes gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden die Verpflichtungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz bei einer angenommenen Laufzeit von 15 Jahren von 4,0 % abgezinst, der von der Deutschen Bundesbank ermittelt und bekannt gegeben wird. Für die Verpflichtung zur Anpassung der Renten nach § 16 BetrAVG wurde für laufende Leistungen ein Erhöhungssatz von 1% berücksichtigt. Alle Anwartschaften sind nicht dynamisch. Gegenüber aktiv Beschäftigten bestehen keine Versorgungsverpflichtungen. Als Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Dr. Klaus Heubeck zu Grunde gelegt. Der Zinsanteil der Zuführung für das Geschäftsjahr wird unter Zinsen und ähnliche Aufwendungen erfasst.

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Aufwendungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses (T€ 100), Tantieme für die beiden Vorstände (T€ 80), die anstehende Hauptversammlung (T€ 50), die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen (T€ 49) sowie Aufsichtsratsvergütung (T€ 34) in Höhe der voraussichtlichen Erfüllungsbeträge gebildet. Die Laufzeiten der sonstigen Rückstellungen liegen bis auf die Rückstellung für Kosten der Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen alle unter einem Jahr, so dass hier keine Abzinsungen vorzunehmen waren. Bei der Berechnung der Erfüllungsbeträge für Aufbewahrungskosten wurden die von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen Abzinsungssätze gem. § 253 Abs. 2 HGB berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen zehn Darlehen bei vier Kreditinstituten. Zur Finanzierung der Zugänge des Geschäftsjahres wurden insgesamt T€ 7.750 neu aufgenommen. Die Besicherung erfolgt durch Grundschulden auf dem eigenen Immobilienbesitz und dem des verbundenen Unternehmens Naxos-Union GbR sowie Abtretung der Mietansprüche aus den finanzierten Objekten.

Im Rahmen der Zahlung des Kaufpreises für das 2012 angeschaffte Objekt Beethovenstraße 3, Frankfurt am Main, wurde ein mit der Frankfurter Sparkasse abgeschlossenes Darlehen sowie ein mit der Helaba Landesbank Hessen Thüringen abgeschlossenes korrespondierendes Zinssicherungsgeschäft mit gleichem Bezugsbetrag und Laufzeit übernommen. Derivative Finanzgeschäfte werden entsprechend § 254 HGB als Bewertungseinheit mit einem Grundgeschäft zusammengefasst soweit ein unmittelbarer Sicherungszusammenhang zwischen Finanzgeschäft und Grundgeschäft besteht. Zum Bilanzstichtag befindet sich nur dieses derivative Finanzinstrument in Höhe von nominal TEUR 1.820 im Bestand. Es handelt sich um einen Zinsswap, der dazu eingesetzt ist das Zinsänderungsrisiko aus dem in gleicher Höhe bestehenden variabel verzinslichen Darlehen zu minimieren. Die Nominalwerte und Marktwerte des derivativen Finanzinstrumentes werden mit dem variabel verzinslichen Darlehen zu einer kompensatorischen Bewertungseinheit zusammengefasst. Die Laufzeit entspricht der Darlehenslaufzeit bis 02.05.2021. Der Marktwert des Zinssicherungsswaps zum Bilanzstichtag beträgt TEUR 308, der effektive Teil der Sicherungsbeziehung TEUR 305.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen die Salden der Verrechnungskonten aus verauslagten Kosten und überlassener Liquidität. In den Posten wurden auch die Gewinnabführungen bzw. Verlustübernahmen verrechnet.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit T€ 81 die Grunderwerbsteuer für das Objekt Mainzer Landstraße 86, die Anfang Januar 2016 bezahlt wurde, sowie diverse kleine Posten von insgesamt T€ 45. Ab dem Geschäftsjahr 2013 werden Kauttionen auf einem Kautionskonto bei einer Bank geführt und die Verpflichtung mit der entsprechenden Forderung gegen die Bank saldiert.

Verbindlichkeitspiegel

| Verbindlichkeiten | Gesamt € | Gesichert € | Art der Sicherheit | Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren € | Restlaufzeit bis zu einem Jahr € |
|---|----------------------------------|----------------------------------|--|---|---|
| Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten (Vorjahr) | 20.979.740,48 (14.041.790,42) | 20.979.740,48 (14.041.790,42) | Abtretung Mietforderun- gen, Grundpfandrechte Abtretung Mietforderungen, Grundpfandrechte | 14.689.650,95 (9.161.198,77) | 1.768.936,32 (818.841,45) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr) | 235.211,30 (214.289,19) | ./. (./.) | ./. (./.) | ./. (./.) | 235.211,30 (214.289,19) |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr) | 5.859.828,54 (5.942.002,55) | ./. (./.) | ./. (./.) | ./. (./.) | 5.859.828,54 (5.942.002,55) |
| Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr) | 126.731,51 (28.428,23) | ./. (./.) | ./. (./.) | ./. (./.) | 126.731,51 (28.428,23) |
| davon aus Steuern: € 81.000,00 (Vorjahr € 0,00) | | | | | |
| Gesamt | 27.201.511,83 | 20.979.740,48 | ./. | 14.689.650,95 | 7.990.707,67 |
| Vorjahr Gesamt | (20.226.510,39) | (14.041.790,42) | (./.) | (9.161.198,77) | (7.003.561,42) |

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

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

Haftungsverhältnisse

- aus Bürgschaften

€ 4.918.438,00

(davon zugunsten verbundener Unternehmen € 4.918.438,00)

Eine selbstschuldnerische Bürgschaft wurde einem Kreditinstitut als zusätzliche Sicherheit für Kredite an die Tochtergesellschaft Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Straße 83 GmbH gegeben. Als Obligo wird der Gesamtbetrag der gegenüber dem Kreditinstitut bestehenden Verbindlichkeit der Tochtergesellschaft ausgewiesen (T€ 4.518). Für ein Darlehen der Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG wurde eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von T€ 400 übernommen.

Da die Haftungsverhältnisse nur zu Gunsten verbundener Unternehmen bestehen, die unter unserer Leitung stehen und die im Risikomanagement unserer Gesellschaft einbezogen sind,

schätzen wir das Risiko der Inanspruchnahme als äußerst gering ein. Die Ertragssituation beider Gesellschaften gewährleistet die fristgerechte Leistung der vereinbarten Zins- und Tilgungsleistungen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Es besteht eine Rangrücktrittsvereinbarung zwischen der Gesellschaft und der GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH, nach der die Gesellschaft mit ihren Forderungen aus dem bestehenden Verrechnungskonto im Umfang einer im Sinne der Insolvenzordnung eingetretenen Überschuldung der GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH mindestens mit einem Teilbetrag von T€ 880 einschließlich Zinsen und Kosten hinter sämtlichen Forderungen aller gegenwärtigen und zukünftigen anderen Gläubiger der GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH im Rang hinter die Forderungen i.S.d. § 39 Abs. 1 Nr. 5 InsO zurücktritt.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten ausschließlich Mieteinnahmen, die im Inland angefallen sind. Der Anstieg ist auf die erstmals für ein volles Jahr enthaltenen Mieteinnahmen aus dem im dritten Quartal 2014 fertig gestellten Hotel in der Mainzer Landstraße 80-82 in Frankfurt am Main, aber auch den Abbau der Leerstände im Objekt Gutleutstraße 163 in Frankfurt am Main zurückzuführen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen die Erlöse aus der Umlage von Mietnebenkosten und an verbundene Unternehmen, Mieter und Dritte weiterbelastete Vorlagen für auf Mieterwunsch durchgeführte Arbeiten und erbrachte Leistungen für Verwaltung, Hausmeister und Versicherungen enthalten.

Die Löhne und Gehälter sind durch allgemeine Gehaltssteigerungen gestiegen.

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

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen ausschließlich die planmäßigen Abschreibungen. Der Anstieg der planmäßigen Abschreibungen ist auf die erstmals für ein volles Jahr angefallenen Abschreibungen für die im Vorjahr fertig gestellte Immobilie sowie die Zugänge des Geschäftsjahres zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 58 zurückgegangen. Der Rückgang entfällt auf die Aufwendungen im Bereich der allgemeinen Verwaltungskosten. Die Aufwendungen enthalten mit T€ 402 Aufwendungen für die Bewirtschaftung und Unterhaltung der Objekte. Weiterhin werden hierunter allgemeine Verwaltungskosten gefasst, die sich im Wesentlichen aus Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 137), Mieten (T€ 108), Fremdleistungen (T€ 101), Versicherungsprämien (T€ 99), Kosten der Hauptversammlung (T€ 62) sowie Rechts-, und Beratungskosten (T€ 49) zusammensetzen. Die Verwaltungskosten sowie Versicherungsprämien wurden teilweise an die Tochtergesellschaften und verbundene Unternehmen weiterbelastet.

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen entfallen auf die Gesellschaften Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH, GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH, Grundstücksverwaltung Chemnitz Annabergerstraße 231 GmbH und Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschänkenstr. 17 GmbH. Die Erträge aus Beteiligungen betreffen das übernommene Ergebnis der GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsgesellschaft sowie die Gewinnanteile aus der Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG und der Grundstücksverwaltung Moselstraße 40 GmbH & Co. KG. Bei der GbR Naxos-Union war im Vorjahr in dem Gewinnanteil der Ertrag aus der Veräußerung eines Teilgrundstückes enthalten. Einzelheiten ergeben sich aus der Übersicht der Beteiligungsgesellschaften.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge stammen aus der kurzfristigen Anlage von Festgeld sowie der Verzinsung der Verrechnungskonten mit den verbundenen Unternehmen.

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme betreffen zu übernehmende Verluste der Julius Kleemann Handel GmbH und der Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen stammen aus Zinsen für langfristige Bankverbindlichkeiten (T€ 591), Zinsen an verbundene Unternehmen für die Überlassung der Liquidität (T€ 259), Zinsen für kurzfristige Bankdarlehen (T€ 1) sowie dem Zinsanteil aus der Zuführung zur Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen mit T€ 1.

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

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

E. Sonstige Angaben

Mutterunternehmen:

Seit dem 30.04.2009 ist die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, Bad Homburg, Amtsgericht Bad Homburg v.d.H., HRB 7588, mit 95,63 % zurechenbaren Stimmrechtsanteilen die Konzernobergesellschaft. Die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, Bad Homburg, war damit Mutterunternehmen für den größten Kreis verbundener Unternehmen. Aufgrund von Umstrukturierungen ist seit Dezember 2014 die Rothenberger 4 x S Holding GmbH, Frankfurt am Main, Mutterunternehmen der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH und damit Konzernobergesellschaft und bezieht die a.a.a. aktiengesellschaft sowie deren Tochterunternehmen (Teilkonzern) in den Konzernabschluss ein.

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

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

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 **Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH**, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns am 4. Mai 2009 gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung am 30. April 2009 die Schwellen von 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % überschritten hat und zu diesem Tag 95,63 % (18.879.105 Stimmrechte) beträgt.

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

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

Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

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

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

Dr. Steen Rothenberger, Bad Homburg v.d.H.
Geschäftsführer der Rothenberger 4 x S
Vermögensverwaltung GmbH
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
stellvertretender Vorsitzender des
Aufsichtsrats der Diskus Werke AG,
Frankfurt am Main

Vorstand

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

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

Die Festlegung und Überprüfung der Vorstandsvergütung ist Aufgabe des Aufsichtsrats. Die Vorstände erhalten eine Festvergütung. Zusätzlich erhält Herr Dr. Rothenberger eine Tantieme bis maximal T€ 70 p.a.. Herr Sittig erhält für 2015 eine einmalige Tantieme von T€ 10 p.a., die vom Aufsichtsrat festgelegt wurde.

Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2015 individualisiert:

Dr. Sven-G. Rothenberger

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

Hendryk Sittig

| | | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------|
| Laufende Bezüge | 118.800,00 € | (Vj. T€ 119) |
| Tantieme abgelaufenes Geschäftsjahr | <u>10.000,00 €</u> | (Vj. T€ 0) |
| | <u>128.800,00</u> | (Vj. T€ 119) |

Gesamt 403.100,00 € (Vj. T€ 393)

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

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

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

Zu Einzelheiten verweisen wir auf den im Lagebericht unter Punkt 6.1 enthaltenen Vergü- tungsbericht.

Zum 31. Dezember 2015 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an Organe und Mitglieder des Aufsichtsrates.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

| | |
|--------------------------|------------------|
| Angestellte | 4 (Vj. 3) |
| Gewerbliche Arbeitnehmer | <u>3 (Vj. 3)</u> |
| Summe | <u>7 (Vj. 6)</u> |

Die Aufwendungen für die Abschlussprüfungen durch die KPMG Aktiengesellschaft Wirt- schaftsprüfungsgesellschaft betragen in 2015 T€ 80 (Vj. T€ 70). Weitere Leistungen durch den Abschlussprüfer sind nicht angefallen.

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

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Corporate Governance Kodex wurde im April 2015 abgegeben und sowohl im Geschäftsbericht als auch auf der Internetseite (<http://www.aaa-ffm.de/pages/iv-finanzberichte.html>) zugänglich gemacht. Die erneute Abgabe der Erklärung erfolgt im April 2016.

Frankfurt am Main, den 31. März 2016

Der Vorstand

Dr. Sven-G. Rothenberger
- Vorsitzender -

Hendryk Sittig

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

Vorbemerkungen

Die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung (kurz „a.a.a. ag“ oder „Gesellschaft“) ist an der Frankfurter Börse unter der Wertpapiernummer 722800 gelistet. Der Vorstand der Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2015 von der Regelung des § 315 Abs. 3 i.V.m. § 298 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht und den Lagebericht der a.a.a. ag und des Konzerns zusammengefasst. Die a.a.a. ag ist zur Aufstellung des Jahresabschlusses nach deutschem Handelsrecht verpflichtet. Der Konzernabschluss ist nach § 315a Abs. 1 HGB nach internationalen Rechnungslegungsstandards aufzustellen. Soweit im Lagebericht zahlenmäßige Darstellungen erfolgen, beziehen sich diese auf den nach deutschen Vorschriften (HGB) aufgestellten Einzelabschluss der a.a.a. ag und den nach internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss.

1. Grundlagen des Konzerns / Unternehmens

Der Konzern der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung („a.a.a.-Konzern“) befasste sich wie bisher mit der Immobilienverwaltung. Muttergesellschaft ist a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung („a.a.a. ag“). Die Beteiligungen mit mehr als 50% Anteilsbesitz werden im Konzern voll konsolidiert. Zum 31.12.2015 umfasst der Konzern eine Gruppe von 10 Gesellschaften (zu Einzelheiten verweisen wir auf die im Konzernanhang enthaltene Aufstellung). Die Verwaltung des Immobilienportfolios erfolgt durch die Muttergesellschaft. Im Rahmen einer auf der Hauptversammlung vom 27.08.2007 beschlossenen Satzungsänderung wurde der Geschäftsgegenstand um das weitere Geschäftsfeld der Immobilienentwicklung für Dritte erweitert, die Tätigkeit aber noch nicht aktiv aufgenommen.

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

Der einzige Geschäftsbereich des Konzerns ist die Immobilienverwaltung.

Bezogen auf das zum 31.12.2015 bestehende Portfolio unterteilen sich die verwalteten Immobilien in die Bereiche

- Büro- und Geschäftsimmobilien
- Hotelgebäude
- Industrieflächen

2. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nach einem guten Start in das Jahr 2015 und positiven Prognosen für das Gesamtjahr hat sich die Konjunktur ab dem 3. Quartal 2015 merklich abgeschwächt (Quelle: DIW).

Insgesamt ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2015 (+1,7%) auf einem ähnlichen Niveau gewachsen wie im Vorjahr (1,6%).

Der Flächenumsatz des Frankfurter Büovermietungsmarktes konnte zwar um ca. 6% auf ca. 389.000 qm gesteigert werden, dieser liegt aber noch immer deutlich unter dem 5-Jahres oder 10-Jahres Durchschnitt (Quelle: Colliers City Survey 2015/2016).

b) Geschäftsverlauf

Die Liegenschaften des Konzerns haben sich weiterhin positiv entwickelt.

Insbesondere in der Gutleutstr. 163-167 konnten die Erwartungen an die Nachvermietung der zum Jahresanfang 2015 leer gezogenen Flächen übertroffen werden, so dass das Objekt zum Ende des Jahres 2015 bereits wieder nahezu voll vermietet war. Ein Erreichen der Mieterlöse auf dem Niveau der Vorjahre wird demzufolge früher gegeben sein als prognostiziert.

Entgegen der Prognose konnte mit dem Umbau des Objektes Mainzer Landstr. 78 / Friedrich-Ebert-Anlage 3 erst zum Jahresende begonnen werden. Die Erteilung der Baugenehmigung hat mehr Zeit in Anspruch genommen als ursprünglich zu erwarten war.

Zum Ende des Jahres 2015 hat sich die Chance geboten, das Areal Mainzer Landstr. 78 -84 durch den Zukauf der Mainzer Landstr. 86 nochmals zu erweitern, so dass hier weitere Flächen für zukünftige Entwicklungen zur Verfügung stehen. Bei der Mainzer Landstr. 86 handelt es sich um eine kleine Büro-Stadtvilla mit ca. 300 qm Nutzfläche.

Die im Vorjahr im Lagebericht berichteten Prognosen für den Konzern haben sich insgesamt erfüllt oder konnten übertroffen werden.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

c) Ertragslage

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

| | 2015 | | 2014 | | Veränderung | |
|--|--------------|-----------|-------------|------------|--------------|----------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ | % |
| Umsatzerlöse | 5.083 | 100 | 4.663 | 100 | 420 | 9 |
| Aufwand für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | -3.269 | -64 | -2.839 | -61 | 430 | 15 |
| | 1.814 | 36 | 1.824 | 39 | -10 | -1 |
| Sonstige Erträge | 146 | 3 | 108 | 2 | 38 | 35 |
| Personalaufwand | -765 | -15 | -748 | -16 | 17 | 2 |
| Zu-/Abschreibungen | 1.937 | 38 | 21 | 0 | 1.916 | * |
| übriger betrieblicher Aufwand | -847 | -17 | -1.176 | -25 | -329 | -28 |
| Betriebsergebnis | 2.285 | 45 | 29 | 0 | 2.256 | * |
| Zinsergebnis | -1.103 | -22 | -823 | -17 | -280 | -34 |
| Steueraufwendungen | -219 | -4 | -89 | -2 | -130 | * |
| Verlust/Gewinn der Periode | 963 | 19 | -883 | -19 | 1.846 | * |

* Wegen mangelnder Aussagekraft wird auf die Angabe verzichtet.

Die Umsatzerlöse (Mieterlöse und die Erlöse aus Mietnebenkosten) sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 420 angestiegen. Der Anstieg entfällt auf die erstmals für ein volles Jahr angefallenen Mieterlöse für die im Vorjahr angeschafften, beziehungsweise fertiggestellten Objekte Moselstraße 40 und Mainzer Landstraße 80 sowie auf den Abbau der Leerstandsflächen.

Der Aufwand für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien hat sich durch Aufwendungen für die Sanierung insbesondere des Objektes Gutleustraße überproportional erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um T€ 38 leicht angestiegen.

Der Personalaufwand ist durch allgemeine Gehaltssteigerungen sowie eine Neueinstellung um T€ 17 erhöht. Zu Einzelheiten zu den Vorstandsvergütungen verweisen wir auf den Vergütungsbericht.

Die Zu-/Abschreibungen enthalten die Gewinne (T€ 2.970) und Verluste (T€ 1.008) aus der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen (T€ 25).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen um T€ 329 unter dem Vorjahresniveau. Dieser Rückgang entfällt im Wesentlichen auf geringere Rechts- und Beratungskosten (T€ 85), den Wegfall von im Vorjahr enthaltenen Darlehensgebühren für die Neuaufnahme von Krediten (T€ 48) und Kosten im Zusammenhang mit einer Kaufoption (T€50).

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Das negative Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr durch die zur Finanzierung der Baukosten für den 2. Bauabschnitt der Mainzer Landstraße aber auch durch erstmals für ein volles Jahr angefallenen Zinsen für die im Vorjahr zugegangenen bzw. fertig gestellten Objekte um T€ 280 erhöht.

Durch die vorstehend beschriebenen Einflüsse ergibt sich für 2015 ein positives Periodenergebnis vor Steuern von T€ 1.182 (Vj. T€ -794). Im sonstigen Ergebnis der Periode werden versicherungsmathematische Veränderungen der Pensionsverpflichtungen, die Veränderungen der Marktwerte der Cashflow Hedges sowie darauf entfallende latente Steuern ausgewiesen. Nach Steueraufwendungen von T€ 219 hat sich das Gesamtergebnis der Periode von T€ -883 im Vorjahr auf T€ 963 erhöht.

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

| | 2015 | | 2014 | | Veränderung | |
|---|---------------|-------------|---------------|-------------|-------------|-----------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ | % |
| Umsatzerlöse | 1.221 | 100 | 964 | 100 | 257 | 27 |
| Sachaufwand Objekte abzüglich erhaltener Nebenkosten | -177 | -14 | -45 | -5 | 132 | * |
| Personalaufwand | -767 | -63 | -749 | -78 | 18 | 2 |
| Abschreibungen | -498 | -41 | -429 | -45 | 69 | 16 |
| Sonstiger betrieblicher Aufwand abzüglich sonstige Erträge | -254 | -21 | -414 | -42 | -156 | 38 |
| BETRIEBLICHER AUFWAND | -1.696 | -139 | -1.637 | -170 | 59 | 4 |
| BETRIEBSERGEBNIS | -475 | -39 | -673 | -70 | 198 | 29 |
| Beteiligungsergebnis | 464 | 38 | 1.311 | 136 | -847 | 65 |
| Zinsergebnis | -494 | -40 | -573 | -59 | -79 | 14 |
| Ertragsteuern | -23 | -2 | -17 | -2 | 6 | 35 |
| JAHRESERGEBNIS | -528 | -43 | 48 | 5 | 576 | * |

* Auf die Angabe wird wegen mangelnder Aussagefähigkeit verzichtet.

Die Mieterlöse der Muttergesellschaft sind durch die erstmals für ein ganzes Jahr angefallenen Mieten für das im IV. Quartal 2014 fertiggestellte Hotelgebäude in der Mainzer Landstraße 80-84 und den Abbau der Leerstände in dem Objekt Gutleutstraße 163-167 in Frankfurt am Main um insgesamt T€ 257 angestiegen. Der Sachaufwand für die Objekte beinhaltet die Energieaufwendungen, Grundsteuer, Kosten für Wartungen und Reparaturen und liegt insbesondere durch die erfolgten Sanierungsmaßnahmen in dem Objekt Gutleutstraße 163-167 deutlich über dem Vorjahr. Im Zusammenhang mit dem Objekt Mainzer Landstraße 80-84 ist auch der Anstieg der Abschreibungen zu sehen. Die Personalaufwendungen sind durch allgemeine

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Gehaltssteigerungen sowie eine Neueinstellung um rd. 2% angestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Fremdleistungen, allgemeine Versicherungsbeiträge sowie Rechts- und Beratungskosten aber auch allgemeine Verwaltungskosten für die eigenen Objekte die nicht durch die Umlagen an die Tochtergesellschaften gedeckt werden. Das Beteiligungsergebnis enthielt im Vorjahr den anteiligen Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf eines Teilgrundstückes der Naxos-Union GbR. Nach Abzug von Ertragsteuer für Vorjahre sowie latenten Steuern wird ein Jahresfehlbetrag von T€ 528 ausgewiesen.

d) Finanzlage

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, sicherzustellen, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können, und zugleich die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Die Gesamtstrategie ist gegenüber 2014 unverändert.

da) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Nettoschulden (Fremdkapitalaufnahmen abzüglich Barmittel und Bankguthaben) sowie dem Eigenkapital des Konzerns. Dieses setzt sich zusammen aus den ausgegebenen Aktien (gezeichnetes Kapital), der Kapitalrücklage und sonstigen Rücklagen, den Gewinnrücklagen und den Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter. Das Eigenkapital des Konzerns hat sich durch das Gesamtergebnis der Periode auf T€ 42.794 erhöht und deckt rd. 56 % der langfristigen Vermögenswerte.

Die verzinslichen Darlehen von Kreditinstituten betragen insgesamt T€ 31.500. Davon sind rund 30 % variabel verzinst. Rund 7 % der Darlehen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr und rund 75 % haben Restlaufzeiten von mehr als fünf Jahren. Die Zinssätze der festverzinslichen Darlehen liegen im Durchschnitt bei rd. 3,3%. Für die variabel verzinslichen Darlehen betrug der Zinssatz 2014 rund 1,6%. Zur Absicherung des Risikos von steigenden Zinssätzen wurden Zinsswaps vereinbart. Unter Berücksichtigung dieser Sicherungsgeschäfte beträgt der Zinssatz für die variabel verzinslichen Darlehen 4,9%.

Die finanziellen Schulden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um T€ 6.586 erhöht. Damit beträgt der Anteil der externen Finanzierungen 39% der gestiegenen Bilanzsumme gegenüber 34% im Vorjahr. Dadurch ist die Loan-to-Value-Ratio (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Marktwert der Bestandsimmobilien) trotz der gestiegenen Marktwerte sowie der Zugänge auf rd. 42% zum 31. Dezember 2015 gestiegen (Vorjahr rd. 35%).

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

| | 31.12.2015 T€ | 31.12.2014 T€ |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Bankverbindlichkeiten | 31.500 | 24.913 |
| Barmittel und Bankguthaben | -3.381 | -578 |
| Nettoschulden | 28.119 | 24.335 |
| Eigenkapital* | 43.859 | 42.894 |
| Nettoschulden zu Eigenkapital | 64,11% | 56,78% |

*ohne Rücklage für Cashflow Hedges

Zum Abschlussstichtag weist die Bilanz der Muttergesellschaft eine Bilanzsumme von T€ 67.162 aus. Das Eigenkapital verminderte sich um den Jahresfehlbetrag auf T€ 39.274 und hat damit einen Anteil an der gestiegenen Bilanzsumme von rd. 58%.

db) Investitionen

a.a.a. aktiengesellschaft

Im Geschäftsjahr 2015 wurde der Umbau der 2014 angeschafften Liegenschaft in der Mainzer Landstraße 78 in Frankfurt am Main zu einem Hotel begonnen. Im Berichtsjahr sind hierfür Baukosten von T€ 902 angefallen. Zugewonnen ist das Objekt Mainzer Landstraße 86 mit Anschaffungskosten von T€ 1.506. Die Finanzierung erfolgt über ein langfristiges Darlehen. Daneben wurden Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten insbesondere in dem Objekt Gutleutstraße 163-167 nach Abschluss neuer Mietverträge und auf dem Naxos Gelände vorgenommen. Der Gesamtaufwand von T€ 3.791 wurde aus der Auszahlung der zugesagten Kredite finanziert.

dc) Liquidität

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

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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

| | 2015 T€ | 2014 T€ |
|--|---------------|----------------|
| 1. Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit | | |
| Periodenergebnis | -528 | 48 |
| + Abschreibungen | 498 | 6.654 |
| + Verluste aus Anlageabgängen | 0 | 0 |
| +/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen | -10 | -50 |
| -/+ Zu-/Abnahme Forderungen und übrige Aktiva | -507 | -107 |
| +/- Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten | 35 | -287 |
| Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit | <u>-512</u> | <u>6.258</u> |
| 2. Cash flow aus der Investitionstätigkeit | | |
| + Einzahlungen aus Anlageabgängen | 3 | 0 |
| - Investitionen in Anlagevermögen | <u>-3.794</u> | <u>-10.064</u> |
| Cash flow aus der Investitionstätigkeit | <u>-3.791</u> | <u>-10.064</u> |
| 3. Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit | | |
| Neuaufnahme von Bankverbindlichkeiten | 7.750 | 6.108 |
| Tilgung von Bankverbindlichkeiten | <u>-812</u> | <u>-2.085</u> |
| Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit | <u>6.938</u> | <u>4.023</u> |
| 4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode | | |
| Zahlungswirksame Veränderungen Summe 1-3 | 2.635 | 217 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | <u>421</u> | <u>204</u> |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | <u>3.056</u> | <u>421</u> |
| 5. Zusammensetzung der Finanzmittelfonds | | |
| Liquide Mittel | <u>3.056</u> | <u>421</u> |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | <u>3.056</u> | <u>421</u> |

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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

e) Vermögenslage

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

Konzern

| | 2015 | | 2014 | | Veränderung | |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|----|
| | T€ | % | T€ | % | T€ | % |
| als Finanzanlagen gehaltene Immobilien | 75.537 | 94,3 | 71.167 | 97,8 | 4.370 | 6 |
| Sachanlagen | 123 | 0,2 | 108 | 0,1 | 15 | 14 |
| latente Steueransprüche | 214 | 0,3 | 252 | 0,3 | -38 | 15 |
| Finanzanlagen | 28 | 0,0 | 31 | 0,0 | -3 | 10 |
| langfristige Vermögenswerte | 75.902 | 94,8 | 71.558 | 98,2 | 4.344 | 6 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 769 | 1,0 | 724 | 1,0 | 45 | 6 |
| flüssige Mittel | 3.381 | 4,2 | 578 | 0,8 | 2.803 | * |
| kurzfristige Vermögenswerte | 4.150 | 5,2 | 1.302 | 1,8 | 2.848 | * |
| Summe Vermögenswerte | 80.052 | 100,0 | 72.860 | 100,0 | 7.192 | 10 |
| Eigenkapital | 42.794 | 53,5 | 41.637 | 57,2 | 1.157 | 3 |
| Minderheitsanteile an Personengesellschaften | 943 | 1,2 | 1.389 | 1,9 | -446 | 32 |
| finanzielle Schulden | 29.295 | 36,6 | 23.649 | 32,5 | 5.646 | 24 |
| Pensionsverpflichtungen | 24 | 0,0 | 26 | 0,0 | -2 | 8 |
| latente Steuerschulden | 2.168 | 2,7 | 1.980 | 2,7 | 188 | 9 |
| langfristige Schulden | 32.430 | 40,5 | 27.044 | 37,1 | 5.366 | 20 |
| finanzielle Schulden | 2.205 | 2,8 | 1.265 | 1,7 | 940 | 74 |
| übrige Rückstellungen | 331 | 0,4 | 354 | 0,5 | -23 | 6 |
| übrige Verbindlichkeiten | 2.292 | 2,8 | 2.560 | 3,5 | -268 | 10 |
| kurzfristige Schulden | 4.848 | 6,0 | 4.179 | 5,7 | 669 | 16 |
| Summe Eigenkapital und Schulden | 80.052 | 100,0 | 72.860 | 100,0 | 7.192 | 10 |

* Wegen mangelnder Aussagefähigkeit wird auf die Angabe verzichtet.

** ein direkter Vergleich mit den Bilanzen ist insoweit nicht möglich

Die Bilanzsumme des Konzerns hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 10% erhöht. Dies ist auf Zugänge bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie flüssigen Mitteln zurückzuführen. Die Finanzierung erfolgte weitgehend aus der Erhöhung der Bankverbindlichkeiten

Das Eigenkapital hat sich um das Gesamtergebnis der Periode erhöht und beträgt nun 53,5% der gestiegenen Bilanzsumme.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Die langfristigen finanziellen Schulden haben sich durch neue Darlehen um T€ 5.646 erhöht, und die kurzfristigen finanziellen Schulden um T€ 940. Die übrigen Verbindlichkeiten sind leicht vermindert.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

| | 2015 | | 2014 | | Veränderung | |
|---|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ | % |
| Sachanlagen | 25.719 | 38,3 | 22.423 | 36,9 | 3.296 | 15 |
| Finanzanlagen | 27.217 | 40,5 | 27.220 | 44,8 | -3 | 0 |
| ANLAGEVERMÖGEN | 52.936 | 78,8 | 49.643 | 81,7 | 3.293 | 7 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 94 | 0,1 | 52 | 0,1 | 42 | 81 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 10.826 | 161,1 | 10.198 | 16,8 | 628 | 6 |
| flüssige Mittel | 3.056 | 4,6 | 421 | 0,7 | 2.635 | * |
| Sonstige Aktiva | 250 | 0,4 | 413 | 0,7 | -163 | 39 |
| UMLAUFVERMÖGEN | 14.226 | 21,2 | 11.084 | 18,3 | 3.142 | 28 |
| AKTIVA | 67.162 | 100,0 | 60.727 | 100,0 | 6.435 | 11 |
| EIGENKAPITAL | 39.274 | 58,5 | 39.802 | 65,5 | -528 | 1 |
| Pensionsverpflichtungen | 21 | 0,0 | 22 | 0,0 | -1 | 5 |
| Bankverbindlichkeiten langfristig | 19.211 | 28,6 | 13.223 | 21,8 | 5.988 | 45 |
| Fremdkapital langfristig | 19.232 | 28,6 | 13.245 | 21,8 | 5.987 | 45 |
| Sonstige Rückstellungen | 332 | 0,5 | 341 | 0,6 | -9 | 3 |
| Bankverbindlichkeiten kurzfristig | 1.769 | 2,6 | 819 | 1,3 | 950 | * |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 235 | 0,4 | 214 | 0,4 | 21 | 10 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 5.860 | 8,7 | 5.942 | 9,8 | -82 | 1 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 460 | 0,7 | 364 | 0,6 | 96 | 26 |
| Fremdkapital kurzfristig | 8.656 | 12,9 | 7.680 | 12,7 | 976 | 13 |
| PASSIVA | 67.162 | 100,0 | 60.727 | 100,0 | 6.435 | 11 |

* Wegen mangelnder Aussagefähigkeit wird auf die Angabe verzichtet.

Die Bilanzsumme des Einzelabschlusses hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 11% erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus Zugängen bei den Sachanlagen. Die Finanzierung der Anlagenzugänge erfolgte über langfristige Bankverbindlichkeiten.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr stieg der Konzernumsatz um 9 % auf T€ 5.083 nach T€ 4.663 im Vorjahr. Auch das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnte deutlich gesteigert werden von T€ 29 im Vorjahr auf T€ 2.285. Bei einer Nettoverschuldung von 64,11 % und einer trotz gestiegener Bilanzsumme noch hohen Eigenkapitalquote von 53,4 % (Vj. 57,2%) verfügt der Konzern über eine solide Liquiditätslage.

Die Muttergesellschaft konnte ebenfalls den Umsatz von T€ 964 auf T€ 1.221 steigern. Das negative Ergebnis vor Steuern und Zinsen hat sich von T€ -673 im Vorjahr auf T€ -475 verbessert. Die Nettoverschuldung beträgt 45,64% und die Eigenkapitalquote 58,5% (Vj. 65,5%), so dass auch hier eine solide Liquiditätslage gegeben ist.

f) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

| | Prognose 2016 | 2015 | 2014 |
|--|------------------|----------|-------|
| EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) 29 | T€ 1.500 | T€ 2.285 | T€ |
| Umsatzrentabilität (EBIT zu Umsatzerlösen) | 29,14% | 44,95% | 0,62% |
| Eigenkapitalrentabilität (EBIT zu Eigenkapital) | 3,50% | 5,34% | 0,07% |
| Gesamtkapitalrentabilität (EBIT zu Gesamtkapital) | 2,00% | 2,85% | 0,04% |

Für die Eigenkapitalquote wird für das Geschäftsjahr 2016 keine Verbesserung erwartet. Die Bilanzsumme wird nach der Fertigstellung des Hotelprojektes Mainzer Landstraße 78 weiter steigen und das Eigenkapital aus dem erwarteten Ergebnis nur unwesentlich höher ausfallen.

Der Netto-Verschuldungsgrad wird sich in 2016 ebenfalls erhöhen. Die zum Stichtag ausgewiesenen flüssigen Mittel werden für die Umbaukosten verbraucht und die Finanzierung weiterer Kosten erfolgt durch Inanspruchnahme der Kreditlinie für das Projekt.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Das EBIT hat sich im Geschäftsjahr mit T€ 2.285 gegenüber der im Vorjahr getroffenen Prognose von T€ 900 wesentlich verbessert. Der Grund liegt darin, dass bei unserer Prognose im Vorjahr keine wesentlichen Wertsteigerungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien einbezogen wurden. Die Wertentwicklungen sind abhängig von den abgeschlossenen Mietverträgen. Da wir nicht absehen konnten, ob die leergezogenen Flächen bis zum Ende des Geschäftsjahres wieder vermietet werden und zu welchem Preis haben wir aus Vorsichtsgründen nur mit geringen Beträgen gerechnet.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

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

3. Nachtragsbericht

Ende Januar 2016 haben wir als ersten Schritt zum weiteren Ausbau der Hotelsparte einen Anteil von 25 % an der Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH in Frankfurt am Main erworben. Der Kaufpreis für diesen Anteil betrug T€ 825. Im Rahmen des Kaufvertrages haben wir die Option erhalten, auch die verbleibenden Anteile der Gesellschaft in Tranchen oder vollständig zu erwerben. Die Option ist nicht befristet. Die Gesellschaft hat ihr in der Gutleutstraße 173 befindliches Hotel der zwei Sterne Klasse langfristig vermietet. Zur Zeit weist die Gesellschaft noch Verlustvorträge von rd. T€ 310 aus, welche nach den bisher erzielten Überschüssen in spätestens zwei Jahren abgebaut sein werden. Danach erwarten wir auch aus diesem Engagement zumindest Beteiligungserträge.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1. Prognosebericht

Für das Jahr 2016 gehen die Verschiedenen Institute (RIW und DIW) von einem Wirtschaftswachstum von ca. 1,4% bis ca. 1,6% aus (Quelle: ifo-Institut).

Da die meisten Objekte des a.a.a. Konzerns voll vermietet sind, gehen wir im Jahr 2016 von im Vorjahresvergleich leicht gestiegenen Erträgen und einem weiterhin stabilen Geschäftsverlauf aus.

Die Beendigung wesentlicher Mietverhältnisse ist nicht absehbar. Die Fertigstellung des Projektes am Platz der Republik wird frühestens zum Ende des Jahres 2016 erfolgen, so dass hieraus noch keine Erträge zu erwarten sind.

Ab dem Jahr 2017 / 2018 rechnen wird durch die Fertigstellung dieses Projektes sowie des später noch vorzustellenden Neuprojektes mit signifikant erhöhten Mieterlösen.

Unbebaute Grundstücke in Sossenheim

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

Voltenseestr. 2, Frankfurt am Main

Das Objekt ist voll vermietet, ein Mieter hat zum Jahresende gekündigt. Wir gehen jedoch davon aus, diese Fläche an einen Bestandsmieter weitervermieten zu können.

Wächtersbacher Str. 83 , Frankfurt am Main

Die Vermietung des Objektes hat sich positiv entwickelt. Gegen Ende des Jahres 2015 konnten zwei langfristige Mietverträge über ca. 500 qm abgeschlossen werden. Wir gehen weiter von einer soliden Nachfrage aus und rechnen für das Jahr 2016 mit zusätzlichen Vermietungen.

Orber Straße, Frankfurt am Main

Nach Eröffnung des Kaufland-Marktes auf dem verkauften Teilgrundstück erfährt die Liegenschaft eine deutliche Steigerung der Besucherzahlen. Unsere Bestandsmieter partizipieren hiervon und wir gehen weiterhin von einer Projektentwicklung auf den Restflächen der Liegenschaft in den kommenden Jahren aus.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Jagdschänkenstr. 17, Chemnitz

Auch im Jahr 2015 war das Objekt weiterhin gut vermietet. Es konnten einige Mietverträge verlängert werden. Wir rechnen daher für die Jahre 2016 und 2017 mit einem positiven Cash-flow auf dem Niveau der Vorjahre.

Annaberger Str. 231, Chemnitz

Das Objekt wurde zum Ende des Jahres 2014 unter Gewährung der Rechte zur Weitervermietung und Übernahme aller Kosten und Pflichten verpachtet. Dieser Vertrag wurde im Jahre 2015 zu gestiegenen Erlösen nochmals verlängert, so dass hieraus zukünftig mit Erträgen zu rechnen ist.

Gutleutstraße 163 – 167, Frankfurt am Main

Die 4 leergezogenen Etagen konnten bereits im Jahresverlauf 2015 einer Nachvermietung zugeführt werden. Da kurzfristig nicht mit der Beendigung weiterer Mietverhältnisse zu rechnen ist, gehen wir für die Jahre 2016 und 2017 von Erträgen über dem Niveau von 2014 (letztmalige Vollvermietung) aus.

Hotel in Frankfurt-Sossenheim

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

Mainzer Landstraße 78-86 / Friedrich – Ebert - Anlage 3 in Frankfurt am Main

Durch eine deutliche Verzögerung bei der Erteilung der Baugenehmigung seitens der Stadt Frankfurt wird die Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes nicht vor dem Jahresende 2016 erfolgen. Die Fertigstellung wird einen signifikanten Anstieg der Mieterlöse ab dem Jahr 2017 zur Folge haben.

Zum Jahresende 2015 konnte das Objekt Mainzer Landstr. 86 erworben werden. Wir prüfen derzeit verschiedene Nutzungen und Entwicklungsmöglichkeiten für das Objekt. Für das Jahr 2016 rechnen wir mit kostentragenden Mieterlösen bevor im Jahr 2017 die Realisierung eines langfristigen Nutzungskonzeptes erfolgen soll.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Beethovenstraße 3 in Frankfurt am Main

Durch die konstante Nachfrage im Bereich des möblierten Wohnens rechnen wir für die kommenden Jahre weiterhin mit positiven Ergebnissen im dreistelligen Bereich.

Moselstraße 40 in Frankfurt am Main

Aus dem voll vermieteten Objekt erwarten wir auch für die kommenden Jahre positive Ergebnisse im dreistelligen Bereich.

Projekt Hanauer Landstr. 150

Im Laufe des Jahres 2015 wurde uns durch einen renommierten Frankfurter Projektentwickler die Chance geboten an der Entwicklung des Lindley-Quartiers in Höhe der Hanauer Landstr. 150 zu partizipieren. Für einen innovativen Hotelbetreiber werden wir an dieser Stelle ein richtungweisendes Hotel mit ca. 100 Gästezimmern und einer Tiefgarage errichten. Der Betreiber hat einen hohen gestalterischen Anspruch und wir gehen davon aus, diesem mit dem aktuellen Entwurf für das Objekt gerecht zu werden. Die derzeitigen Planungen sehen einen Baubeginn im 2. Quartal 2016 vor. Mit einer Baufertigstellung und daraus gestiegenen Mieterlösen ist nicht vor dem 3. Quartal 2017 zu rechnen.

Im Bereich der sonstigen Erträge und Aufwendungen werden für das Jahr 2016 keine Sondereinflüsse erwartet. Aufgrund der abgeschlossenen Modernisierungen und der im Geschäftsjahr 2015 erfolgten Vermietungen wird im Bereich der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit keinen weiteren Werterhöhungen gerechnet. Andererseits werden auch die Aufwendungen für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zurückgehen. Damit wird ein EBIT von ca. 1,5 Mio. erwartet. Den Bauzeitzinsen für den zweiten Bauabschnitt für das Projekt am Platz der Republik werden im Jahr 2016 noch keine Mieterlöse gegenüber stehen.

Dies hat einen negativen Ergebniseffekt zu Folge, so dass wir für den Konzern zum Jahresende nur ein ausgeglichenes Ergebnis erwarten. Zur den Prognosen der Kennzahlen verweisen wir auf die Angaben unter 2f).

Für 2015 hat sich die im Lagebericht 2014 gegebene Prognose für den Konzern bestätigt. Die tatsächliche Entwicklung der Umsätze sowie der damit im Zusammenhang stehenden Kosten ist vollumfänglich eingetreten. Unsere eher vorsichtige Planung wurde durch die tatsächliche Entwicklung übertroffen.

Das Ergebnis der a.a.a. aktiengesellschaft ist durch die Entwicklung der Tochtergesellschaften wesentlich beeinflusst. Hier wurde das im Vorjahr prognostizierte Beteiligungsergebnis von rd. T€ 660 nicht erreicht und das Gesamtergebnis vor Steuern ist niedriger als erwartet. Für 2016 gehen wir hier ohne Sondereinflüsse von einem Beteiligungsergebnis in Höhe von rd. T€

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

500 aus. Insgesamt wird für das Geschäftsjahr 2016 bei der a.a.a. ag noch mit einem negativen Ergebnis vor Steuern von T€ 200 gerechnet.

4.2. Risikobericht

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

Die Risikostrategie der Gesellschaft sieht vor:

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

Im Einzelnen ist die Gesellschaft folgenden spezifischen Risiken ausgesetzt:

1. Immobilienmarktrisiko

Grundsätzlich ist der Markt für Immobilien vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld und dem daraus resultierenden Nachfrageverhalten der Marktteilnehmer beeinflusst. Der Immobilienmarkt ist von zahlreichen, sich zum Teil auch gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

und unterliegt Schwankungen, die nicht vorhersehbar und durch die a.a.a. ag nicht beeinflussbar sind. Eine Korrelation mit einem bestimmten anderen Markt ist nicht erkennbar; folgende Faktoren spielen für die Marktentwicklung eine Rolle:

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

2. Vermietungsrisiko

Bis auf die Wächtersbacher Str. 83 mit einem Leerstand von ca. 15 % sind die Objekte zum 31.12.2015 voll vermietet. (Frankfurter Objekte ohne das im Umbau befindliche Objekt Mainzer Landstraße 78 und das Entwicklungsobjekt Mainzer Landstr. 86, Chemnitz als Sonderfall nicht berücksichtigt).

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

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

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

3. Baukostenrisiko, Bauzeitverlängerungsrisiko

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

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

Im Rahmen der laufenden Umbaumaßnahmen des Hotelprojektes Mainzer Landstraße sind infolge von Baumängeln an der Altsubstanz Mehrkosten zu erwarten. Wir haben die bereits mit T€ 900 in den Planungen berücksichtigt und den Finanzbedarf sichergestellt.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

4. Bewertungsrisiko

Die Immobilien der a.a.a. ag werden in der Konzernbilanz mit ihrem beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40 ausgewiesen. Die Bewertung der Immobilien erfolgt durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Da die Bewertungen von Immobilien durch zahlreiche Faktoren beeinflusst werden, können Veränderungen in der Bewertung auftreten, die auch Auswirkungen auf die in der Bilanz ausgewiesenen Wertansätze haben.

5. IT-Risiken

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

6. Personalrisiken

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

7. Rechtsrisiken

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

8. Risiken im Finanzbereich

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

Marktrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder der künftige Cashflow eines Finanzinstrumentes aufgrund von Änderungen der Marktpreise schwankt. Zum Marktrisiko zählen folgende vier Risikotypen: Währungsrisiko, Zinsrisiko, Rohstoffpreisrisiko und sonstige Preisrisiken. Dem Marktpreisrisiko ausgesetzte Finanzinstrumente umfassen unter anderem verzinsliche Darlehen, Einlagen, zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und derivative Finanzinstrumente. Für den Konzern ist im Wesentlichen das Zinsrisiko gegeben. Das Zinsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstrumentes aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze schwanken. Dieses Risiko resultiert aus den langfristigen variabel verzinslichen Darlehen. Der Konzern

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

steuert sein Zinsrisiko durch ein ausgeglichenes Verhältnis von fest und variabel verzinslichen Darlehen. Zur Erreichung dieses Ziels wurden Zinsswaps für variabel verzinsliche Darlehen abgeschlossen. Zum 31.12.2015 waren unter Berücksichtigung der Zinsswaps 100% der finanziellen Verbindlichkeiten festverzinslich. Vor diesem Hintergrund wurden keine Sensitivitätsanalysen vorgenommen (vgl. Abschnitt 18 des Konzernanhangs). Kreditrisiken bestehen nur in begrenztem Umfang. Bei den Forderungen beläuft sich das maximale Ausfallrisiko auf den Buchwert. Das Ausfallrisiko wird durch Richtlinien, Verfahren und Kontrollen des Konzerns für das Ausfallrisikomanagement bei Kunden gesteuert. Ausstehende Forderungen werden regelmäßig überwacht.

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

Risikosituation

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

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

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

4.3. Chancenbericht

Die neu erworbene Liegenschaft Mainzer Landstr. 86 bietet diverse Möglichkeiten der zukünftigen Nutzung. Nach Prüfung der Alternativen und erfolgter Modernisierung wird auch dieses Objekt zu weiter gesteigerten Mieterlösen beitragen.

Das neue Projekt an der Hanauer Landstr. 150 wird nach Fertigstellung zu einer signifikanten Verbesserung der Ertragslage beitragen. Durch die wiederverwertbare Planung, verbunden mit der Möglichkeit lokaler Anpassungen hoffen wir, das Projekt in anderen Ballungszentren duplizieren zu können.

Auch aus der zum Anfang des Jahres 2016 erworbenen Beteiligung sehen wir ab 2018 die Chance Beteiligungserträge zu erhalten.

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

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

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

5. Erklärung zur Unternehmensführung (§289a HGB)

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist Teil der Lageberichterstattung der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2015. Die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung wird gemäß § 289a Abs. 1 Satz 2 HGB im April 2016 auf der Internetseite der Gesellschaft (<http://www.aaa-ffm.de/pages/iv-finanzberichte.html>) zugänglich gemacht. Auf eine weitere Veröffentlichung der Erklärung zur Unternehmensführung im zusammengefassten Lagebericht wird verzichtet.

6. Sonstige Angaben

6.1. Vergütungsbericht

Die Festlegung und Überprüfung der Vorstandsvergütung sind Aufgabe des Aufsichtsrats. Die Vorstände erhalten eine Festvergütung. Zusätzlich erhält Herr Dr. Rothenberger eine erfolgsbezogene Tantieme bis maximal T€ 70, über deren tatsächliche Höhe der Aufsichtsrat jeweils entscheidet. Herr Sittig erhält für 2015 eine einmalige Tantieme von T€ 10, die vom Aufsichtsrat festgelegt wurde.

Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2015 individualisiert:

Dr. Sven-G. Rothenberger

| | |
|-------------------|--------------------------------|
| Laufende Bezüge | 204.300,00 € (Vj. T€ 204) |
| Tantieme für 2015 | <u>70.000,00 €</u> (Vj. T€ 70) |
| | 274.300,00 € (Vj. T€ 274) |

Hendryk Sittig

| | |
|-------------------|----------------------------------|
| Laufende Bezüge | 118.800,00 € (Vj. T€ 119) |
| Tantieme für 2015 | <u>10.000,00 €</u> (Vj. T€ 0) |
| | <u>128.800,00 €</u> (Vj. T€ 119) |
| Gesamt | <u>403.100,00 €</u> (Vj. T€ 393) |

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

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

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

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

Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2015 individualisiert:

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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

6.2. Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB

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

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Eine Stimmrechtskontrolle am Kapital beteiligter Arbeitnehmer besteht nicht.

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

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates, bis zum 23. Juli 2017 das Grundkapital durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien um insgesamt bis zu € 20.600.000,00 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe von insgesamt bis zu 9.870.689 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen. Die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien kann dabei gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht zu gewähren. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmens mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates

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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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

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

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

Entschädigungsvereinbarungen wegen Kontrollwechsel bestehen nicht.

6.3. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Für die Rechnungslegung im Geschäftsjahr 2015 hat der Vorstand der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen – Abhängigkeitsbericht – nach § 312 AktG aufgestellt.

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

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

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen.“

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

7. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Frankfurt am Main, den 31. März 2016

Der Vorstand

Dr. Sven-G. Rothenberger
Vorsitzender

Hendryk Sittig

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den zusammengefassten Lagebericht der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und zusammengefassten Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den zusammengefassten Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, den 18. April 2016

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Bertram
Wirtschaftsprüfer



Dr. Faßhauer
Wirtschaftsprüfer

