

**Gemeinsamer Bericht**  
**des Vorstandes der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine**  
**anlageverwaltung**  
**und**  
**der Geschäftsführung der Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2**  
**GmbH**  
**gemäß § 293a i.V.m. § 295 Abs. 1 Satz 2 AktG**  
**zur Änderung des Gewinnabführungsvertrages**  
**zwischen**  
**der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung und der**  
**Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH**  
**vom 3. Dezember 2003**  
**mit Änderungsvereinbarung**  
**vom 5. Juli 2018**

## I. Einleitung

Die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung ("**Gesellschaft**") und die Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH ("**Tochtergesellschaft**") haben am 3. Dezember 2003 einen Gewinnabführungsvertrag i.S.v. § 291 Abs. 1 Satz 1, 2. Alternative AktG abgeschlossen (im Folgenden "**Vertrag**"). Dieser Vertrag wurde mit seiner Eintragung im Handelsregister der Tochtergesellschaft am 18. August 2004 wirksam.

Zur Unterrichtung der Aktionäre der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter der Tochtergesellschaft und zur Vorbereitung ihrer jeweiligen Beschlussfassung erstatten der Vorstand der Gesellschaft und die Geschäftsführung der Tochtergesellschaft gemeinsam nach § 293a i.V.m. § 295 Abs. 1 Satz 2 AktG den folgenden Bericht.

## II. Parteien der Änderungsvereinbarung

Die Gesellschaft, vertreten durch ihr einzelvertretungsberechtigtes und zur Vertretung der Gesellschaft gegenüber sich selbst als Vertreter eines Dritten berechtigtes Vorstandsmitglied Dr. Sven Rothenberger, hat am 5. Juli 2018 mit der Tochtergesellschaft, diese ebenfalls vertreten durch ihren einzelvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer Dr. Sven Rothenberger eine Änderungsvereinbarung zum Vertrag (nachfolgend "**Änderungsvereinbarung**") abgeschlossen.

Die Änderungsvereinbarung wird nur mit Zustimmung der Hauptversammlung der Gesellschaft wirksam. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft werden daher der für den 15. August 2018 einberufenen ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vorschlagen, der Änderungsvereinbarung zuzustimmen.

Die Gesellschafterversammlung der Tochtergesellschaft wird dem Abschluss der Änderungsvereinbarung voraussichtlich am 15. August 2018 zustimmen.

Gemäß § 294 Abs. 2 i.V.m. § 295 Abs. 1 Satz 2 AktG wird die Änderungsvereinbarung erst wirksam, wenn ihr Bestehen in das Handelsregister des Sitzes der Tochtergesellschaft eingetragen worden ist.

### III. Die Vertragspartner

Parteien des Vertrages sind die Gesellschaft und die Tochtergesellschaft.

#### 1. Die Gesellschaft

Die Gesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 28852, ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft. Die Gesellschaft ist mit einem Grundkapital von nominal EUR 41.200.000 ausgestattet und gehört mit ihren Tochtergesellschaften zu dem von der 4 x S Holding GmbH, Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 102182, als Konzernobergesellschaft geführten Konzern.

Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist gemäß § 2 ihrer Satzung die Tätigkeit als Projektentwickler und Bauträger sowie der Erwerb, das Verwalten und Halten sowie die Veräußerung und Vermittlung von unbeweglichem Vermögen im In- und Ausland, insbesondere von Wirtschaftsimmobilien, sowie der Erwerb, das Verwalten und Halten sowie die Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen jeder Art im In- und Ausland. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte vorzunehmen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Zweck des Unternehmens zusammenhängen oder ihm förderlich erscheinen. Sie kann dazu andere Unternehmen gründen, erwerben oder sich an solchen Unternehmen beteiligen und auch im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten. Die Gesellschaft ist berechtigt, die genannten Tätigkeiten unmittelbar selbst oder mittelbar durch Beteiligungsunternehmen und Tochterunternehmen zu betreiben.

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus Dr. Sven Rothenberger (Vorsitzender) und Herrn Hendryk Sittig. Die Vertretungsregelung in § 7 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft lautet wie folgt: Besteht der Vorstand aus mehreren Personen, wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann bestimmen, dass einzelne Vorstandsmitglieder allein zur Vertretung der Gesellschaft befugt sind.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft läuft vom 1. Januar bis zum 31. Dezember eines Kalenderjahres.

## **2. Die Tochtergesellschaft**

Die Tochtergesellschaft hat ihren Sitz ebenfalls in Frankfurt am Main und ist im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 27367 eingetragen.

Unternehmensgegenstand der Tochtergesellschaft ist der Erwerb und die Verwaltung von Grundstücken, insbesondere des Grundstücks Voltenseestraße 2 in Frankfurt am Main Bergen-Enkheim.

Einzige Gesellschafterin der Tochtergesellschaft ist die Gesellschaft, die zu 100 % unmittelbar an der Tochtergesellschaft beteiligt ist. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt nominal DEM 5.500.000,00 (entsprechend ca. EUR 2.812.105,35) und ist vollständig eingezahlt.

Einziger Geschäftsführer der Tochtergesellschaft ist Herr Dr. Sven Rothenberger

Das Geschäftsjahr der Tochtergesellschaft läuft vom 1. Januar bis zum 31. Dezember eines Kalenderjahres.

## **3. Ertragssituation der Tochtergesellschaft**

Die Tochtergesellschaft beschäftigt kein Personal. Sie hat im Geschäftsjahr 2017 im handelsrechtlichen Jahresabschluss einen Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von EUR 205.104,34 erwirtschaftet.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2017 weist bei einer Bilanzsumme von EUR 7.060.750,68 ein Eigenkapital von EUR 2.819.278,15 aus.

## **IV.**

### **Rechtliche und wirtschaftliche Gründe für den Abschluss der Änderungsvereinbarung zum Gewinnabführungsvertrag**

Mit der Änderungsvereinbarung wird der bestehende Vertrag an die aktuelle Gesetzeslage angepasst (wobei Formulierungen gewählt werden, die auch bei künftigen Gesetzesänderungen Änderungen des Vertragstextes erübrigen sollen) und dabei zugleich neuen steuerlichen Anforderungen Rechnung getragen:

Durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) vom 25. Mai 2009 wurde die Vorschrift des § 301 AktG (Höchstbetrag der Gewinnabführung) geändert.

§ 301 AktG wurde dahingehend erweitert, dass nach § 268 Abs. 8 Handelsgesetzbuch (HGB) ausschüttungsgesperrte Beträge nicht abgeführt werden dürfen. Abführungsgesperrte Beträge sind Gewinne aus der Aktivierung von selbst geschaffenen immateriellen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens sowie Gewinne aus der Aktivierung von latenten Steuern. Mit dem eingeführten Verweis auf die jeweilige Gesetzesfassung des § 301 AktG wird diese Neuregelung Bestandteil des Vertrages.

Seit Wirksamwerden des Gesetzes zur Änderung und Vereinfachung der Unternehmensbesteuerung und des steuerlichen Reisekostenrechts (UntStRÄndG) am 26. Februar 2013 verlangt § 17 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KStG für die steuerliche Anerkennung einer ertragsteuerlichen Organschaft im Ergebnisabführungsvertrag eine sog. dynamische Verweisung auf die Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung. Ein solcher dynamischer Verweis soll durch die Änderungsvereinbarung in den Vertrag aufgenommen werden. Mit diesem dynamischen Verweis wird auch der mit Wirkung zum 15. Dezember 2004 neu hinzugekommene § 302 Abs. 4 AktG, der die Verjährung von Ansprüchen aus Ergebnisabführungsverträgen regelt, in den Vertrag mit einbezogen.

Weiterhin waren bislang keine vertraglichen Regelungen zur außerordentlichen Kündigung vorgesehen und für die Kündigung weder eine bestimmte Form noch eine Regelung zu ihrem Wirksamwerden enthalten. Um insoweit für die Beteiligten die Rechtssicherheit zu erhöhen und mit anderen Ergebnisabführungsverträgen, bei denen die Gesellschaft Partei ist, eine Vereinheitlichung zu erreichen, wurden entsprechende Regelungen nunmehr eingefügt.

Die Anpassungen haben keine wirtschaftlichen oder operativen Auswirkungen auf die beteiligten Gesellschaften.

Der Kern der Hauptleistungspflichten der Parteien – Gewinnabführung durch die Tochtergesellschaft und Verlustausgleich durch die Gesellschaft – bleibt jeweils unverändert.

Nach der – soweit ersichtlich – ganz herrschenden Auffassung im steuerrechtlichen Schrifttum löst die Änderung eines Ergebnisabführungsvertrags für sich kein Erfordernis einer neuen fünfjährigen Mindestlaufzeit aus. Das gilt

insbesondere in dem hier vorliegenden Fall, dass zum Zeitpunkt der Vertragsänderung die steuerrechtlich erforderliche Mindestlaufzeit des Ergebnisabführungsvertrags von fünf Jahren (vgl. § 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Satz 1 KStG) bereits abgelaufen ist. Die Änderungsvereinbarung sieht daher weder eine Regelung zu einer neuerlichen Mindestlaufzeit für den Vertrag mit der Dauer von fünf Jahren noch einen entsprechenden zeitlichen Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung des Vertrags vor, die mit Wirksamwerden der Änderungsvereinbarung wirksam würde.

## **V. Erläuterung der Änderungsvereinbarung zum Vertrag**

Eine Abschrift der Änderungsvereinbarung ist diesem Bericht als **Anlage** beigelegt. Die Regelungen der Änderungsvereinbarung und des geänderten Vertrages sollen im Folgenden erläutert werden.

### **1. Gewinnabführung**

§ 1 Abs. 1 der Änderungsvereinbarung sieht eine Neufassung von § 1 des Vertrages vor.

§ 1 Abs. 1 des geänderten Vertrages regelt die für einen Ergebnisabführungsvertrag charakteristische Verpflichtung zur Gewinnabführung und sieht die Verpflichtung der Tochtergesellschaft zur Abführung des ganzen Gewinns entsprechend allen Vorschriften des § 301 AktG in seiner jeweils geltenden Fassung vor. Danach ist die Tochtergesellschaft während der Vertragsdauer verpflichtet, ihren gesamten Gewinn, soweit nach § 301 AktG zulässig, an die Gesellschaft abzuführen. Die Neufassung von Abs. 1 ist erforderlich, um für die Gewinnabführung gemäß § 301 AktG klarzustellen, dass – dynamisch – auf die jeweils gültige Gesetzesfassung des Paragraphen Bezug genommen wird, so dass auch künftige Änderungen des § 301 AktG automatisch mit in den Vertragsinhalt einfließen (siehe oben, Ziffer IV. dieses Berichtes).

Mit der Einführung des BilMoG vom 25. Mai 2009 nimmt § 301 AktG auf die Neuregelung zum ausschüttungsgesperreten Betrag gemäß § 268 Abs. 8 HGB Bezug (siehe oben, Ziffer IV. dieses Berichtes). Dieser Abführungssperre trägt die Änderungsvereinbarung Rechnung, indem nach § 1 Abs. 2 des geänderten Vertrages nun ausdrücklich festgestellt wird, dass auch im Übrigen die

Vorschriftendes § 301 AktG in seiner jeweils geltenden Fassung entsprechende Anwendung finden.

Zudem werden durch einen neuen § 1 Abs. 2 des Vertrags die Möglichkeiten zur Auflösung während der Vertragslaufzeit gebildeter Rücklagen und ihrer Abführung als Gewinn angepasst. Entsprechend den insoweit geltenden Bestimmungen des § 301 AktG können lediglich während der Dauer des Vertrags gebildete andere Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB auf Verlangen der Gesellschaft aufgelöst und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags zu verwenden oder als Gewinn abzuführen. Sonstige Rücklagen oder ein Gewinnvortrag, der aus der Zeit vor Wirksamkeit dieses Vertrags stammt, dürfen weder als Gewinn abgeführt noch zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags verwendet werden. Demgegenüber war nach der alten Fassung noch die Auflösung von während der Vertragslaufzeit gebildeten Kapitalrücklagen (§ 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB) und ihre Verwendung zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages oder zur Gewinnabführung im Vertrag vorgesehen.

## **2. Verlustübernahme**

§ 1 Abs. 2 der Änderungsvereinbarung sieht eine Neufassung von § 2 des Vertrags vor.

§ 2 des geänderten Vertrages enthält die Verpflichtung der Gesellschaft als herrschendes Unternehmen, jeden bei der Tochtergesellschaft während der Vertragsdauer entstandenen Jahresfehlbetrag entsprechend allen Vorschriften des § 302 AktG auszugleichen. Der Verweis wurde nunmehr dynamisch ausgestaltet: Verwiesen wird jetzt auf "§ 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung". Entsprechend § 302 Abs. 1 AktG ist der Jahresfehlbetrag nur insoweit auszugleichen, als dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind. Ein Verlustausgleich durch Auflösung von während der Vertragslaufzeit gebildeten Kapitalrücklagen (§ 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB) ist nun nicht mehr vorgesehen.

Die Verpflichtung der Gesellschaft zur Verlustübernahme ist zwingende Folge des Vertrages.

Die Verweisung auf die Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils geltenden Fassung ist gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KStG für die steuerliche Organschaft mit einer GmbH erforderlich. Hinzuweisen ist dabei auf die Bestimmungen in § 302 Abs. 3 und 4 AktG:

§ 302 Abs. 3 AktG regelt die Möglichkeit des Verzichts der Tochtergesellschaft auf den Ausgleichsanspruch sowie des Vergleichs über diesen Anspruch. Aus der Verweisung auf § 302 Abs. 3 AktG ergibt sich vorliegend insbesondere Folgendes: Die Tochtergesellschaft kann auf den Anspruch auf Ausgleich erst drei Jahre nach dem Tage, an dem die Eintragung der Beendigung des Vertrages in das Handelsregister nach § 10 HGB bekanntgemacht worden ist, verzichten oder sich über ihn vergleichen. Dies gilt nicht, wenn die Gesellschaft zahlungsunfähig ist und sich zur Abwendung des Insolvenzverfahrens mit ihren Gläubigern vergleicht oder wenn die Ersatzpflicht in einem Insolvenzplan geregelt wird.

Gemäß § 302 Abs. 4 AktG verjährt der Anspruch auf Verlustausgleich in zehn Jahren seit dem Tag, an dem die Eintragung der Beendigung des Vertrags in das Handelsregister nach § 10 HGB bekanntgemacht worden ist.

Bei den Regelungen in § 2 des geänderten Vertrages handelt es sich insoweit um übliche Regelungen im Rahmen eines Ergebnisabführungsvertrages.

### **3. Einfügen von Regelungen betreffend die Kündigung des Vertrags**

Durch § 1 Abs. 3 der Änderungsvereinbarung wird in einem neuen § 3 Abs. 3 eine Regelung zur Kündigung des Vertrags aus wichtigem Grund aufgenommen und in einem neuen § 3 Abs. 4 für die Kündigungserklärung ein Schriftformerfordernis festgeschrieben (siehe oben, Ziffer IV. dieses Berichtes). Der bisherige § 3 Abs. 3 des Vertrags betreffend die Leistung von Sicherheiten durch die Gesellschaft an die Gläubiger der Tochtergesellschaft bei Beendigung des Vertrags wird inhaltlich unverändert zum neuen § 3 Abs. 5 des Vertrags.

### **4. Regelung hinsichtlich der Leistung von Sicherheiten bei Vertragsbeendigung**

Der bisherige § 3 Abs. 3 des Vertrags betreffend die Leistung von Sicherheiten durch die Gesellschaft an die Gläubiger der Tochtergesellschaft bei Beendigung des Vertrags wird aufgrund der in § 1 Abs. 4 der Änderungsvereinbarung



enthaltenen Anweisung inhaltlich unverändert zum neuen § 3 Abs. 5 des Vertrags. Zudem bestimmt § 1 Abs. 5 der Änderungsvereinbarung, dass der Inhalt des Vertrags im Übrigen unverändert bleibt.

## **5. Beginn, Dauer, Wirksamkeit**

§ 3 Abs. 1 des Vertrages stellt klar, dass der Vertrag mit Eintragung seines Bestehens in das Handelsregister am Sitz der Tochtergesellschaft wirksam wird. Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat dem Vertrag am 14. Juni 2004 und die Gesellschafterversammlung der Tochtergesellschaft dem Vertrag am 03. Dezember 2003 zugestimmt. Der Vertrag wurde am 18. August 2004 im Handelsregister der Tochtergesellschaft eingetragen. Gemäß der Regelung in § 3 Abs. 1 des Vertrags wurde die Verpflichtung zur Gewinnabführung zum 1. Januar 2004 wirksam.

Ergänzend hierzu sieht die Änderungsvereinbarung (dort in § 2) vor, dass die Änderungen aufgrund der Änderungsvereinbarung rückwirkend zu Beginn des Geschäftsjahres gelten, in dem "sämtliche Wirksamkeitsvoraussetzungen dieser Änderungsvereinbarung eingetreten sind".

Wie der ursprüngliche Vertrag bedarf auch dessen Änderung der Zustimmung der Hauptversammlung der Gesellschaft und der Gesellschafterversammlung der Tochtergesellschaft sowie der Eintragung in das Handelsregister der Tochtergesellschaft. Zudem bedürfen die Zustimmungsbeschlüsse der Hauptversammlung der Gesellschaft und der Gesellschafterversammlung der Tochtergesellschaft der notariellen Beurkundung. Mit Erfüllung dieser Voraussetzungen wird die Änderungsvereinbarung wirksam, was noch in diesem Jahr geplant ist.

Der auf unbestimmte Zeit geschlossene Vertrag kann gemäß dem unverändert gebliebenen § 3 Abs. 2 des geänderten Vertrages mit einer Frist von sechs Monaten zum Ablauf eines jeweiligen Kalenderjahres ordentlich gekündigt werden. Die Kündigung bedarf gemäß dem neu eingefügten § 3 Abs. 4 des Vertrags der Schriftform.

## **6. Schlussbestimmungen**

§ 3 der Änderungsvereinbarung sieht Schlussbestimmungen vor. Diese bestimmen einerseits die Schriftform für die Änderung bzw. Aufhebung der

Änderungsvereinbarung, andererseits sehen sie eine sog. salvatorische Klausel vor, wonach bei Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen der Änderungsvereinbarung, dies die Wirksamkeit der Änderungsvereinbarung im Übrigen nicht berührt.

## VI. Sonstiges

### 1. Keine Festsetzungen gemäß §§ 304, 305 AktG

Da die Gesellschaft sämtliche Geschäftsanteile an der Tochtergesellschaft hält, außenstehende Gesellschafter der Tochtergesellschaft also nicht vorhanden sind, bedarf es bei Änderung des Vertrags keiner Bestimmung über Ausgleichszahlungen oder von Abfindungsangeboten gemäß oder in entsprechender Anwendung von § 304 AktG bzw. § 305 AktG.

### 2. Keine Prüfung des Gewinnabführungsvertrages

Da die Gesellschaft sämtliche Anteile an der Tochtergesellschaft hält, bedarf es auch weder einer Prüfung der Änderungsvereinbarung noch einer Prüfung des Vertrags in der Fassung, die er durch die Änderungsvereinbarung erhalten hat, gemäß oder in entsprechender Anwendung von § 293b AktG.

Frankfurt am Main im Juli 2018

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Dr. Sven Rothenberger

---

Hendryk Sittig

---

GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH

Dr. Sven Rothenberger

---