



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und zusammengefasster Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Frankfurt am Main

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA			31.12.2019	31.12.2018
		€	€	€
A.	ANLAGEVERMÖGEN			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände			
	entgeltlich erworbene Konzessionen		18.876,00	23.164,00
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und Bauten	31.523.582,81		30.188.093,81
2.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	273.642,83		306.201,83
3.	Anlagen im Bau	80.667,51		0,00
			31.877.893,15	30.494.295,64
III.	Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	29.040.357,34		29.181.357,79
2.	Beteiligungen	0,00		0,00
			29.040.357,34	29.181.357,79
B.	UMLAUFVERMÖGEN			
I.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	191.236,01		73.154,30
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.532.718,25		12.700.408,45
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	523.822,87		228.029,96
			16.247.777,13	13.001.592,71
II.	Kassenbestand Guthaben bei Kreditinstituten		33.825,36	1.015.800,65
C.	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		37.750,00	60.858,00
D.	AKTIVE LATENTE STEUERN		570,00	707,00
			77.257.048,98	73.777.775,79

PASSIVA				
			31.12.2019	31.12.2018
		€	€	€
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		-6.492.599,82		-5.882.313,12
			36.921.056,63	37.531.343,33
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		11.246,00		13.728,00
2. Steuerrückstellungen		74.979,20		469.200,00
3. Sonstige Rückstellungen		2.138.220,00		2.154.200,00
			2.224.445,20	2.637.128,00
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		27.772.920,41		24.162.639,64
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		104.728,05		281.534,24
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		9.204.831,46		8.378.763,57
4. Sonstige Verbindlichkeiten		221.817,23		781.596,05
			37.304.297,15	33.604.533,50
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			0,00	4.770,96
E. PASSIVE LATENTE STEUERN			807.250,00	0,00
			77.257.048,98	73.777.775,79

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Frankfurt am Main

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2019

		2019		Vorjahr
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse	2.510.432,35		2.518.166,68
2.	Sonstige betriebliche Erträge	1.907.051,04		462.304,93
3.	Materialaufwand		4.417.483,39	2.980.471,61
	Aufwendungen für bezogene Leistungen		-434.176,75	-447.896,35
4.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-827.597,65		-827.726,97
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-117.034,99		-83.135,00
	davon für Altersversorgung € 0,00 (Vj. € 1.275,59)	-944.632,64		-910.861,97
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	-808.238,52		-603.275,38
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-887.722,77		-1.120.459,18
7.	Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	511.946,93	-2.640.593,93	482.743,52
8.	Erträge aus Beteiligungen	543.014,82		708.433,17
	davon aus verbundenen Unternehmen € 543.014,82 (Vj. € 708.433,17)			
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	552.602,79		579.350,24
	davon aus verbundenen Unternehmen € 549.373,26 (Vj. € 458.373,12)			
10.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	-141.000,45		-1.547.430,00
11.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	-1.169.991,58		-217.151,26
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.367.463,91		-939.817,64
	davon an verbundene Unternehmen € 418.940,69 (Vj. € 340.534,10)		-1.070.891,40	-933.871,97
	davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 417,00 (Vj. € 475,00)			
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-881.508,26	4.523,20
	davon aus der Auflösung/Zuführung latenter Steuern € 807.387,00(Vj. € 240,00)			
14.	Ergebnis nach Steuern		-609.686,95	-1.031.370,04
15.	Sonstige Steuern		-599,75	-458,00
16.	Jahresfehlbetrag		-610.286,70	-1.031.828,04
17.	Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-5.882.313,12	-4.850.485,08
18.	Bilanzverlust		-6.492.599,82	-5.882.313,12

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

A. Allgemeine Angaben

Die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 28852 eingetragen. Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB. Der Jahresabschluss 2019 wurde nach den aktuellen Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes erstellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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 € 800,00 nicht übersteigen, werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten oder einem dauerhaft niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Beteiligungswertansätze werden jährlich auf der Basis der aktuell ermittelten Verkehrswerte der in den Gesellschaften befindlichen Objekte auf Werthaltigkeit überprüft.

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 Unterstüt-

zungsverein wurde aus Vereinfachungsgründen aufgelöst. Die diesbezüglichen Verpflichtungen wurden von der Gesellschaft in der Vergangenheit direkt übernommen. Die Berechnung erfolgte versicherungsmathematisch nach dem Barwertverfahren. Als Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck verwendet. Entsprechend der geänderten Vorschrift nach § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurden die Verpflichtungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz im 10-Jahresdurchschnitt abgezinst (zum 31.12.2019 2,71%). 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 2019 im Einzelnen gemäß dem folgenden Anlagespiegel entwickelt.

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2019

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Anfangsbestand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Endbestand
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Software	25.096,48	0,00	0,00	0,00	25.096,48
Summe I	25.096,48	0,00	0,00	0,00	25.096,48
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten	37.519.794,42	256.489,22	0,00	0,00	37.776.283,64
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	397.003,83	12.391,30	0,00	0,00	409.395,13
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	80.667,51	0,00	0,00	80.667,51
Summe II	37.916.798,25	349.548,03	0,00	0,00	38.266.346,28
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	53.922.176,31	0,00	0,00		53.922.176,31
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe III	53.922.176,31	0,00	0,00	0,00	53.922.176,31
Gesamt	91.864.071,04	349.548,03	0,00	0,00	92.213.619,07
Abschreibungen					
	Anfangsbestand	Zugang	Zuschreibung	Abgang	Endbestand
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Software	1.932,48	4.288,00	0,00		6.220,48
Summe I	1.932,48	4.288,00	0,00	0,00	6.220,48
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten	7.331.700,61	759.000,22	-1.838.000,00	0,00	6.252.700,83
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.802,00	44.950,30	0,00	0,00	135.752,30
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe II	7.422.502,61	803.950,52	-1.838.000,00	0,00	6.388.453,13
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.740.818,52	141.000,45	0,00	0,00	24.881.818,97
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe III	24.740.818,52	141.000,45	0,00	0,00	24.881.818,97
Gesamt	32.165.253,61	949.238,97	-1.838.000,00	0,00	31.276.492,58
Buchwerte					
	Anfangsbestand			Endbestand	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Software				23.164,00	18.876,00
Summe I				23.164,00	18.876,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten				30.188.093,81	31.523.582,81
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung				306.201,83	273.642,83
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau				0,00	80.667,51
Summe II				30.494.295,64	31.877.893,15
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen				29.181.357,79	29.040.357,34
2. Beteiligungen				0,00	0,00
Summe III				29.181.357,79	29.040.357,34
Gesamt				59.698.817,43	60.937.126,49

Unter den **Immateriellen Vermögensgegenständen** wird Standardsoftware für die Konsolidierungen und Verwaltung der Liegenschaften ausgewiesen. Die Abschreibung erfolgt über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren.

Im Bereich der **Grundstücke und Bauten** waren nur geringe nachträgliche Herstellkosten sowie Sanierungsaufwendungen zu verzeichnen.

Die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** enthält die Büroeinrichtung einschließlich der technischen Ausstattung wie PC- Arbeitsplätze und Server. Die Zugänge entfallen auf Einrichtungsgegenstände sowie Hardware.

Bei den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** war eine Wertberichtigung für die Anteile der Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschänkenstraße GmbH in Höhe von T€ 141 vorzunehmen, nachdem die Gesellschaft das einzige Objekt im Geschäftsjahr veräußert hat. Für die Wertansätze wird jährlich eine Werthaltigkeitsprüfung vorgenommen. Grundsätzlich erfolgt diese anhand des aktuellen Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Immobilie. Dies ist bei zwei Gesellschaften, der Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH sowie der Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke jedoch nicht aussagefähig. Die Grundstücksverwaltung Sossenheim besitzt nur ein unbebautes Grundstück mit einem geringen Wert und die Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke verfügt über keinen Grundbesitz. Beide Gesellschaften haben jedoch Forderungen an die Muttergesellschaft und keinerlei Fremdkapital, so dass die Beteiligungswertansätze damit gedeckt werden.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung bei den verbundenen Unternehmen werden notwendige Informationen in der Berichterstattung zum Konzern gegeben. Aus der nachfolgenden Übersicht sind die nach dem Gesetz vorgeschriebenen Informationen über die verbundenen Unternehmen zu ersehen.

Name der Gesellschaft	Sitz	Gesellschaftskapital €	Anteil %	Eigenkapital 31.12.2019 T€	Ergebnis			Ergebnisanteil/übernommenes Ergebnis			Cash-Flow (Anteil A.A.A.)						
					2017 €	2018 €	2019 €	2017 €	2018 €	2019 €	2017 €	2018 €	2019 €				
A. Verbundene Unternehmen																	
Grundstücksverwaltung Vollenseestraße 2 GmbH	60327 Frankfurt a. M.	1) 2.812.105,34	100	6.319	205.104,34	273.377,51	150.748,47	205.104,34	273.377,51	150.748,47	342.707,97	394.734,47	281.033,91				
GVS Grundstücksverwaltung	60327 Frankfurt a. M.	1) 2.556.459,41	100	2.559	78.940,72	79.073,16	80.525,68	78.940,72	79.073,16	80.525,68	78.940,72	79.073,16	80.525,68				
Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke mbH	60327 Frankfurt a. M.	766.937,82	100	892	18.853,08	18.989,58	18.929,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH	60327 Frankfurt a. M.	2.500.000,00	100	-500	52.193,74	26.627,72	139.184,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Grundstücksverwaltung Lindley GmbH	60327 Frankfurt a. M.	1) 51.200,00	94	53	-328.442,09	-217.151,26	-1.169.991,58	-328.442,09	-217.151,26	-1.169.991,58	-328.442,09	-217.151,26	-988.256,37				
Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Str.231 GmbH	60327 Frankfurt a. M.	1) 50.000,00	94	50	57.055,85	11.302,36	49.117,41	57.055,85	11.302,36	49.117,41	66.183,85	20.426,36	58.246,41				
Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschänkenstr. 17 GmbH	60327 Frankfurt a. M.	1) 50.000,00	94	1.650	39.468,37	118.990,49	231.555,38	39.468,37	118.990,49	231.555,38	75.522,56	155.211,93	236.089,38				
Grundstücksverwaltung Niddastraße 39 GmbH	60327 Frankfurt a. M.	25.000,00	100	-469	-8.692,45	-223.869,60	-261.528,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsges.	60327 Frankfurt a. M.	1.342.999,60	94	1.343	80.943,94	445.761,12	347.184,21	76.087,30	419.015,45	326.353,15	249.899,30	605.339,45	514.214,03				
Grundstücksverwaltung Moselstraße 40 GmbH & Co. KG	60327 Frankfurt a. M.	50.000,00	94	50	136.721,84	148.197,98	82.137,04	128.518,53	139.306,10	77.208,82	176.847,53	187.504,10	125.481,82				
Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG	60327 Frankfurt a. M.	1.800.000,00	94	1.800	150.095,45	459.693,21	148.354,10	141.089,72	150.111,62	139.452,85	217.128,72	226.150,62	215.519,85				
Grundstücksverwaltung Gutleutsstraße 173 GmbH	60327 Frankfurt a. M.	4) 1.125.000,00	89	1.989	0,00	182.139,28	187.509,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
					482.242,79	1.023.131,55	3.726,30	397.822,74	974.025,43	-115.029,82	878.788,56	1.451.288,73	542.854,71				

¹⁾ Gewinnabführungsvertrag

²⁾ Gewinnabführungsvertrag, handelsrechtlich besteht

³⁾ Verlustvortrag daher verminderte Ergebnisübernahme

⁴⁾ anteiliges Ergebnis zuzüglich anteilige Abschreibungen

⁵⁾ erstmalige Einbeziehung ab 01.01.2018

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 2019

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden im Wesentlichen Steuerüberzahlungen (T€ 346) und Kautionsforderungen (T€ 160) ausgewiesen.

Unter den **Rechnungsabgrenzungsposten** werden 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. In Höhe der ausgewiesenen aktiven latenten Steuern besteht eine Ausschüttungssperre nach § 285 Nr. 28 HGB. Die Berechnung der latenten Steuern der a.a.a. aktiengesellschaft erfolgt mit einem kombinierten Steuersatz von 30%. Für Differenzen bei Tochterunternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen hat wird ein Steuersatz von 15,83 % für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag angesetzt, da hier 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 von € 1.227.445,77 entspricht dies rd. 54 % der nach § 150 AktG zu bildenden Mindestrücklage von insgesamt € 4.120.000,00.

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 05.07.2017 und nach Eintragung in das Handelsregister besteht ein genehmigtes Kapital. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates, bis zum 04. Juli 2022 das Grundkapital durch Ausgabe von insgesamt bis zu 9.870.689 neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu € 20.600.000,00 zu erhöhen. Die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien kann dabei gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht zu gewähren. Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates

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

- c) das Bezugsrecht der Aktionäre bei ein- oder mehrmaliger Ausnutzung des genehmigten Kapitals bis zu einem Kapitalerhöhungsbetrag auszuschließen, der 10 % des zum Zeitpunkt der Erteilung und des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung sowie des zum Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals nicht überschreitet, um die neuen Aktien gegen Bareinlage zu einem Ausgabebetrag auszugeben, der den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrages nicht wesentlich unterschreitet. Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf diejenigen Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden.

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

Der **Bilanzverlust** entwickelt sich wie folgt:

	€
Jahresfehlbetrag 2019	-610.286,70
Verlustvortrag 01.01.2019	<u>-5.882.313,12</u>
Bilanzverlust	<u>-6.492.599,82</u>

Die **Rückstellung für Pensionen** und ähnliche Verpflichtungen wurde nach dem Barwertverfahren bewertet. Zum 31.12.2019 bestehen Versorgungsverpflichtungen gegenüber 5 Pensionären des Unterstützungsvereins e.V.. Entsprechend der Änderung von § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB in 2017 wurde die Abzinsung mit dem sich aus dem 10-Jahresdurchschnitt ergebenden Zinssatz von 2,71 % abgezinst. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB beträgt € 479,00. In Höhe des Unterschiedsbetrages besteht eine Ausschüttungssperre. 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 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck zu Grunde gelegt. Der Zinsanteil der Zuführung für das Geschäftsjahr wird unter Zinsen und ähnliche Aufwendungen erfasst.

Steuerrückstellungen betreffen noch Restbeträge für 2017. Für das Geschäftsjahr 2019 waren keine Steuerrückstellungen zu bilden.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten im Wesentlichen den im Vorjahr gebildeten Betrag für eine Rechnung des Generalunternehmers über nachträgliche Herstellungskosten sowie Kosten für Bauzeitverzögerungen bei dem Objekt Friedrich-Ebert-Anlage 3 in Frankfurt mit T€ 1.759. Die Gesellschaft hat gegen verschiedene Positionen der Rechnung Widerspruch erhoben. Eine Klärung bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses war nicht möglich. Für unbestrittene Positionen wurde insofern eine Rückstellung in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Daneben sind Rückstellungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses (T€ 116), Tantiemeansprüche für das Geschäftsjahr 2019 (T€ 70), die anstehende Hauptversammlung (T€ 50), die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen (T€ 49), Aufsichtsratsvergütung (T€ 45) sowie Rechts- und Beratungskosten (T€ 37)

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 acht Darlehen bei zwei Kreditinstituten, drei Kontokorrentkonten sowie ein Finanzierungsleasing. Im Geschäftsjahr wurden fünf Darlehen mit einem Gesamtbetrag von T€ 6.677 umfinanziert und T€ 3.223 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. Für das Finanzierungsleasing dienen die Leasinggegenstände als Sicherung.

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€ 134 Kauttionen, noch abzuführende Umsatzsteuer November und Dezember 2019 mit T€ 67 sowie diverse kleinere Posten von insgesamt T€ 21.

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Gesamt €	Gesichert €	Restlaufzeit Zwischen 1 und 5 Jahren €	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren €	Restlaufzeit bis zu einem Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	27.772.920,41 (24.162.639,64)	27.772.920,41 (24.162.639,64)	5.098.648,20 (3.983.155,95)	19.456.781,92 (16.584.469,73)	3.217.490,29 (3.595.013,96)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	104.728,05 (281.534,24)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)	104.728,05 (281.534,24)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	9.204.831,46 (8.378.763,57)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)	9.204.831,46 (8.378.763,57)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	221.817,23 (781.596,05)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)	221.817,23 (781.596,05)
davon aus Steuern: € 66.837,91 (Vorjahr € 464.763,19)					
Gesamt	37.304.297,15	27.772.920,41	5.098.648,20	19.456.781,92	12.748.867,03
Vorjahr Gesamt	(33.604.533,50)	(24.162.639,64)	(3.983.155,95)	(16.584.469,73)	(13.036.907,82)

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind durch Abtretung von Mietforderungen und Anlagevermögen sowie Grundpfandrechte gesichert.

Haftungsverhältnisse

- aus Bürgschaften € 6.008.778,17
(davon zugunsten verbundener Unternehmen € 6.008.778,17)

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€ 5.609). 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 positiven Cash-Flows beider Gesellschaften gewährleisten die fristgerechte Leistung der vereinbarten Zins- und Tilgungsleistungen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus zwei Leasingverträgen für Geschäftsausstattung und ein KFZ ergeben sich folgende Zahlungsverpflichtungen:

bis zu einem Jahr €	€ 16.163,80
zwischen einem Jahr und fünf Jahren	€ 22.837,70

Es besteht eine Rangrücktrittsvereinbarung seit 2014 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 aufgrund des auf die Immobilienverwaltung ausgerichteten Geschäftsmodells die Mieten und die Nebenkosten sowie die an verbundene Unternehmen be-

lasteten Umlagen für Verwaltungskosten Hausmeister und Versicherungen. In den **Aufwendungen für bezogene Leistungen** werden die Grundstückskosten ausgewiesen. Gegenüber dem Vorjahr war ein leichter Rückgang der Erlöse um T€ 8 zu verzeichnen, der auf Nebenkostenabrechnungen entfällt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** wird im Geschäftsjahr die Zuschreibung aus der in 2016 vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung für das Objekt Friedrich-Ebert-Anlage 3/Mainzer Landstraße 80-84 mit T€ 1.838 ausgewiesen. Durch die Wertsteigerung der Liegenschaft sowie planmäßige Abschreibungen ist keine dauernde Wertminderung mehr anzunehmen. Weiter werden hier Erträge aus Versicherungsentschädigungen sowie Erstattungen nach dem Lohnfortzahlungsgesetz ausgewiesen. Periodenfremde Erträge insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen sind in Höhe von T€ 39 angefallen.

Der **Personalaufwand** ist durch durchschnittlich mehr Beschäftigte um T€ 34 angestiegen.

Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung nicht angefallen. Der Zinsaufwand aus der Pensionsrückstellung wird unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen** betreffen ausschließlich planmäßigen Abschreibungen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 233 zurückgegangen. Der Rückgang entfällt im Wesentlichen auf Fremdleistungen (T€ 177) sowie Abschluss und Prüfungskosten (T€ 74). Im Wesentlichen werden Versicherungsprämien (T€ 144), Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 182), Rechts-, und Beratungskosten (T€ 115), Kosten Personalvermittlung T€ 100, Büro- und Kommunikationskosten (T€ 40) sowie Kosten der Hauptversammlung (T€ 34) ausgewiesen. Die Verwaltungskosten sowie Versicherungsprämien wurden teilweise an die Tochtergesellschaften und verbundene Unternehmen weiterbelastet.

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** entfallen auf die Gesellschaften GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH, Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 3 GmbH, Grundstücksverwaltung Chemnitz Annabergerstraße 231 GmbH und Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschänkenstr. 17 GmbH.

Die **Erträge aus Beteiligungen** enthalten 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. Einzelheiten ergeben sich aus der Übersicht der Beteiligungsgesellschaften.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** stammen aus der Verzinsung der Verrechnungskonten mit den verbundenen Unternehmen.

Die **Aufwendungen aus Verlustübernahme** betreffen den zu übernehmenden Verlust der Grundstücksverwaltung Lindley GmbH.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten Zinsen für langfristige Bankverbindlichkeiten (T€ 900), Zinsen an verbundene Unternehmen für die Überlassung der Liquidität (T€ 419) sowie dem Zinsanteil aus der Zuführung zur Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen mit T€ 0,4.

Die **Ertragsteuern** enthalten Steuererstattungen für Vorjahre von T€ 6. Die Ertragsteuern für das Ergebnis 2019 belaufen sich auf T€ 81. Für Rücklagen gem. § 6b EStG, die bei zwei Tochtergesellschaften mit Ergebnisabführungsverträgen aus den in 2019 erfolgten Grundstücksveräußerungen gebildet wurden, resultieren T€ 807 latente Steuern, die ebenfalls hier ausgewiesen sind.

Die **sonstigen Steuern** weisen die Kfz-Steuer aus.

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 (e-BAnz).

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 bis 11.07.2019
Rechtsanwalt
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
Vorsitzender des Aufsichtsrats der
-PITTLER Maschinenfabrik AG, Langen
-Deutsche Immobilien Holding AG, Bremen

Günter Rothenberger, Bad Homburg v.d.H.
Stellv. Vorsitzender bis 11.07.2019
Geschäftsführer der Günter Rothenberger
Beteiligungen GmbH, Frankfurt am Main
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
Aufsichtsratsmitglied der
- DVS Technology AG, Dietzenbach
- PITTLER Maschinenfabrik AG, Langen

Dr. Steen Rothenberger, Bad Homburg v.d.H.
Vorsitzender ab 12.07.2019
Geschäftsführer der Rothenberger 4 x S
Holding GmbH
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
Vorsitzender des Aufsichtsrats der
DVS Technology AG, Dietzenbach

Dipl.Kfm. Nicolas Schneider, Frankfurt/M.
Stellv. Vorsitzender ab 12.07.2019
Vorstand Lang & Cie. Real Estate AG
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
- keine-

Sanneke Rothenberger,
Bad Homburg v.d.H. ab 12.07.2019
Angestellte bei PGIM Real Estate Germany AG
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
-keine-

Vorstand

Dipl. Kfm. Dr. Sven-G. Rothenberger,
Bad Homburg v.d.H.
Kaufmann
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
Aufsichtsratsmitglied der
- DVS Technology AG, Dietzenbach
- Maschinenfabrik Heid AG, Stockerau, Österreich

Die Festlegung und Überprüfung der Vorstandsvergütung ist Aufgabe des Aufsichtsrats. Der Vorstand erhält eine Festvergütung sowie zusätzlich eine Tantieme bis maximal T€ 70 p.a., die vom Aufsichtsrat festgelegt wurde.

Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2019:

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	0,00 €	(Vj. T€ 161)
Tantieme abgelaufenes Geschäftsjahr	<u>0,00 €</u>	(Vj. T€ 25)
	<u>0,00 €</u>	(Vj. T€ 186)

In diesen Bezügen sind Zuschüsse für Sozialversicherung und Lebensversicherungen sowie die Gewährung einer Entschädigung für die dienstliche Nutzung eines privaten PKW`s 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 zeitanteilig gewährt. Die Auszahlung erfolgt nach der Hauptversammlung.

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

Zu Einzelheiten verweisen wir auf den im Lagebericht unter Punkt 5.1. enthaltenen Vergütungsbericht.

Zum 31. Dezember 2019 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an Organe und Mitglieder des Aufsichtsrates.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte	9 (Vj. 4)
Gewerbliche Arbeitnehmer	<u>3 (Vj. 4)</u>
Summe	<u>12(Vj. 8)</u>

Die Aufwendungen für die Leistungen durch die KPMG Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft betragen in 2019 T€ 129 (Vj. T€ 140). Davon entfallen T€ 95 auf die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 sowie T€ 34 auf Beratungsleistungen. Im Vorjahr ergab sich eine Überdotierung der Rückstellung von T€ 6. Weitere Leistungen durch den Abschlussprüfer sind nicht angefallen.

Wesentliche nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte mit nahe- stehenden Unternehmen oder Personen lagen nicht vor.

Nach Ablauf des Geschäftsjahres bis zur Aufstellung des Anhangs haben sich folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens auswirken:

- Verkauf der Liegenschaft der Grundstücksverwaltung Lindley GmbH in Frankfurt.
- Kauf von 89% der Geschäftsanteile der Grundstücksverwaltung Gutleutstraße GmbH in Frankfurt.

Durch den mit der Grundstücksverwaltung Lindley GmbH bestehenden Ergebnisabführungsvertrag wird der Gewinn aus der Veräußerung der Liegenschaft das Ergebnis 2020 positiv beeinflussen.

Weiterhin haben wir beschlossen, die Liegenschaft der Grundstücksverwaltung Niddastraße 39-41 GmbH zu veräußern. Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses gab es bereits einige Anfragen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Anhangs hat sich das neuartige Coronavirus (SARS-CoV-2) zu einer weltweiten Pandemie entwickelt und deutliche Auswirkungen auf die globale Konjunktur zeichnen sich ab. Dies wird voraussichtlich auch negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Das genaue Ausmaß dieser negativen Auswirkungen ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht umfassend abschätzbar. Aus heutiger Sicht liegen jedoch keine Hinweise vor, die zu einer Bestandsgefährdung der Gesellschaft führen könnten.

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Corporate Governance Kodex wurde im April 2019 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 2020.

Frankfurt am Main, den 31.03.2020

Der Vorstand

Dr. Sven-G. Rothenberger

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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 2019 von der Regelung des § 315 Abs. 3 i.V.m. § 298 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht und den Lagebericht der a.a.a. ag und des Konzerns zusammengefasst. Die a.a.a. ag ist zur Aufstellung des Jahresabschlusses nach deutschem Handelsrecht verpflichtet. Der Konzernabschluss ist nach § 315a Abs. 1 HGB nach internationalen Rechnungslegungsstandards aufzustellen. Soweit im Lagebericht zahlenmäßige Darstellungen erfolgen, beziehen sich diese auf den nach deutschen Vorschriften (HGB) aufgestellten Einzelabschluss der a.a.a. ag und den nach internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss.

1. Grundlagen des Konzerns / Unternehmens

Der Konzern der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung („a.a.a.-Konzern“) befasste sich wie bisher mit der Immobilienverwaltung. Muttergesellschaft ist die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung („a.a.a. ag“). Die Beteiligungen mit mehr als 50% Anteilsbesitz werden im Konzern voll konsolidiert. Zum 31.12.2019 umfasst der Konzern eine Gruppe von 13 Gesellschaften (zu Einzelheiten verweisen wir auf die im Konzernanhang enthaltene Aufstellung). Die Verwaltung des Immobilienportfolios erfolgt durch die Muttergesellschaft. Im Rahmen einer auf der Hauptversammlung vom 27.08.2007 beschlossenen Satzungsänderung wurde der Geschäftsgegenstand um das weitere Geschäftsfeld der Immobilienentwicklung für Dritte erweitert, die Tätigkeit aber noch nicht aktiv aufgenommen. Es werden bisher nur eigene Projekte entwickelt.

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

Der Geschäftsbereich des Konzerns umfasst die Projektentwicklung und die Immobilienverwaltung.

Bezogen auf das zum 31.12.2019 bestehende Portfolio unterteilen sich die verwalteten Immobilien in die Bereiche

- Büro- und Geschäftsimmobilien
- Hotelgebäude
- Industrieflächen

2. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 das 10. Jahr in Folge gewachsen. Die konjunkturelle Dynamik hat sich allerdings merklich verlangsamt. Das Bruttoinlandsprodukt nahm im Jahr 2019 preisbereinigt um 0,6% zu. Zum Jahreswechsel hat die deutsche Wirtschaft ihre konjunkturelle Schwächephase noch nicht überwunden. Einer durch den Welthandel geschwächten Industrie stehen nach wie vor mehrheitlich prosperierende Dienstleistungsbereiche sowie der Bausektor gegenüber. (Quelle: <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html>)

Der Vermietungsmarkt für Frankfurter Büros hat mit einem Flächenumsatz von 580.000 m² das drittstärkste der letzten 10 Jahre zu verzeichnen. Die Leerstandsquote sank auf 5,5 % und die Spitzenmieten stiegen im Jahresvergleich um 3,8 %. (Quelle: <https://www.jll.de/de/Office-Market-Profile-Frankfurt>)

b) Geschäftsverlauf

Konzern

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

Auf Grund des boomenden Immobilienmarktes und Rekordpreisen für Objekte haben wir die Liegenschaft Voltenseestr. 2, Frankfurt zum Ende des Jahres 2018 aufschiebend bedingt veräußert. Der Verkauf erfolgte nach Fertigstellung der mit dem Käufer vereinbarten Umbauten bzw. Erweiterungsbauten zum Ende des Jahres 2019. Die Kosten für die Um- und Erweiterungsbauten haben sich gegenüber unserer Kalkulation erheblich erhöht, so dass sich im Konzern ein Veräußerungsverlust von T€ 1.462 ergab.

Das Projekt Lindley konnte mit Verzögerungen Mitte des Jahres fertiggestellt werden. Auch hierfür haben wir ein sehr lukratives Angebot erhalten und Ende Dezember 2019 den Kaufvertrag abgeschlossen. Der Verkauf wurde Anfang des Jahres 2020 abgewickelt. Die bilanziellen Auswirkungen sind jedoch im Geschäftsjahr 2019 zu erfassen. Bei der Bewertung der Veräußerungsgruppe zum höheren Wert aus dem bisher angesetzten Fair Value und ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten ergaben sich Werterhöhungen von T€ 2.343.

Bei allen Bestandsobjekten ergaben sich im Geschäftsjahr Wertehöhungen zum einen bedingt durch den Anstieg der Bodenrichtwerte aber auch durch höhere Mieten bei Neuvermietungen und aus indexierten Mietverträgen.

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr nicht geändert.

Insgesamt beträgt das operative Ergebnis (EBIT) für 2019 T€ 6.451. Damit wurden die Prognosen im Lagebericht 2018 von einem EBIT in Höhe von T€ 2.100 weit übertroffen.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Die im Lagebericht 2018 gegebene Prognose für ein leicht positives Konzernergebnis vor Steuern und ohne Sondereinflüsse ist eingetreten. Ohne den Verlust aus der Veräußerung der Liegenschaft Voltenseestraße von T€ 1.462 sowie der Zuschreibungen inklusive der Aufwertung für die zur Veräußerung vorgesehenen Liegenschaft Hanauer-Landstraße/Lindley Hotel von T€ 6.000 ergibt sich ein Ergebnis vor Steuern von T€ 401.

Die Abweichungen zu den im Lagebericht 2018 gegebenen Prognosen sind wie folgt:

	Prognose 2019	Ist 2019	Abweichung
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	T€ 2.100	T€ 6.451	T€ 4.349
Umsatzrentabilität (EBIT zu Umsatzerlösen)	37,00%	109,89%	72,89%
Eigenkapitalrentabilität (EBIT zu Eigenkapital)	4,50%	12,93%	8,34%
Gesamtkapitalrentabilität (EBIT zu Gesamtkapital)	2,00%	5,70 %	3,70 %

Muttergesellschaft

Das Jahresergebnis der a.a.a. aktiengesellschaft ist durch die Wertaufholung für eine in 2016 vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung sowie die hohe Verlustübernahme von der Lindley GmbH geprägt. Weiter ergaben sich latente Steuern für die bei den Tochtergesellschaften Grundstücksverwaltung Voltenseestraße GmbH und Jagdschänkenstraße GmbH aus den Veräußerungsgewinnen gebildeten Rücklagen für Ersatzinvestitionen. Das Ergebnis nach Steuern beträgt danach T€ -610.

Das im Vorjahr prognostizierte leicht negative Ergebnis ohne Sondereinflüsse ist eingetreten

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:

	2019		2018		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	5.870	100	6.004	100	-134	-2
Aufwand für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-2.173	-37	-1.411	-24	762	54
	3.697	63	4.593	76	-896	-20
Sonstige Erträge	239	4	568	9	-329	-58
Personalaufwand	-945	-16	-910	-15	35	4
Zu-/Abschreibungen	5.881	100	-1.100	-18	6.981	*
übriger betrieblicher Aufwand	-2.421	-41	-2.728	-45	307	11
Operatives Ergebnis	6.451	110	423	7	6.028	*
Zinsergebnis	-1.512	-26	-793	-13	719	91
Steueraufwendungen	-872	-15	-490	-8	382	78
Ergebnis der Periode	4.067	69	-860	-14	4.927	*

* Wegen mangelnder Aussagekraft wird auf die Angabe verzichtet.

Die Umsatzerlöse (Mieterlöse und die Erlöse aus Mietnebenkosten) sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 134 zurückgegangen. Der Rückgang entfällt auf die veräußerte Liegenschaft Jagdschänkenstraße sowie Abrechnungen für Nebenkosten des Vorjahres.

Der Aufwand für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien enthält eine Schadenersatzzahlung an einen Mieter wegen der verspäteten Übergabe von T€ 600, der übrige Anstieg ist insbesondere auf höhere Versicherungsbeiträge und städtische Abgaben zurückzuführen. Insgesamt wird ein gegenüber dem Vorjahr um T€ 896 verringertes Rohergebnis ausgewiesen. Positiven Einfluss auf das Rohergebnis hatte das Segment Wächtersbacher Straße mit einem Rohergebnis von T€ 559 nach T€ 513 im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthielten im Vorjahr mit T€ 450 eine Entschädigungszahlung für den im Bereich des Objektes Friedrich-Ebert-Anlage geplanten U-Bahn-Bau.

Der Personalaufwand ist trotz höherer durchschnittlicher Beschäftigtenzahlen nach Wegfall der im Vorjahr noch enthaltenen Vergütung für den zweiten Vorstand nur geringfügig angestiegen. Zu Einzelheiten zu den Vorstandsvergütungen verweisen wir auf den Vergütungsbericht.

Die Zu-/Abschreibungen enthalten Zuschreibungen inklusive der Aufwertung für die zur Veräußerung vorgesehenen Liegenschaft Hanauer-Landstraße/Lindley Hotel (T€ 2.343) von T€ 6.000 sowie die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen (T€ 119). Die Zuschreibungen

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

entfallen auf die Segmente Orber Straße mit T€ 800, Niddastraße mit T€ 692 sowie Wächtersbacher Straße mit T€ 658, die übrigen Objekte haben insgesamt Zuschreibungen von T€ 1.507.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen um T€ 307 über dem Vorjahresniveau. Im Geschäftsjahr ist der Verlust aus der Veräußerung der Liegenschaft Voltenseestraße in Frankfurt von T€ 1.462 (Vorjahr Verlust aus Veräußerung Jagdschänkenstraße in Chemnitz T€ 1.489) enthalten. Die Verminderung bei den übrigen Aufwendungen sind im Wesentlichen bei den Rechts- und Beratungskosten und Jahresabschlusskosten mit T€ 73 sowie T€ 50 durch den Wegfall von Mieten.

Das negative Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 719 verschlechtert.

Durch die vorstehend beschriebenen Einflüsse ergibt sich für 2019 ein Periodenergebnis vor Steuern von T€ 4.939 (Vj. T€ -370). Nach Steueraufwendungen von T€ 872 hat sich das Gesamtergebnis der Periode von T€ -860 im Vorjahr auf T€ 4.067 erhöht. Im sonstigen Ergebnis der Periode werden versicherungsmathematische Veränderungen der Pensionsverpflichtungen sowie darauf entfallende latente Steuern ausgewiesen.

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

	2019		2018		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	1.703	100	1.712	100	-9	-1
Sachaufwand Objekte abzüglich erhaltener Nebenkosten	-201	-12	-133	-8	68	51
Personalaufwand	-945	-56	-911	-53	34	4
Abschreibungen	-808	-47	-603	-35	205	34
Sonstiger betrieblicher Aufwand abzüglich sonstige Erträge	-244	-14	-168	-10	76	45
BETRIEBLICHER AUFWAND	-2.198	*	-1.815	*	383	21
BETRIEBSERGEBNIS	-495	-29	-103	-6	-392	*
Zuschreibungen	1.838	*	0	*	1.838	*
Beteiligungsergebnis	-256	-15	-573	-33	317	55
Zinsergebnis	-815	-48	-361	-21	-454	-126
Ertragsteuern	-882	-52	5	0	887	*
JAHRESERGEBNIS	-610	-36	-1.032	-60	422	41

* Auf die Angabe wird wegen mangelnder Aussagefähigkeit verzichtet.

In den Umsatzerlösen haben sich die Mieterlöse der Muttergesellschaft um T€ 9 durch kurzfristige Leerstände vermindert. Der Sachaufwand für die Objekte beinhaltet die Energieaufwendungen, Grundsteuer, Kosten für Wartungen und Reparaturen und liegt durch höhere städtische Abgaben sowie Energieaufwendungen über dem Vorjahr. Die Personalaufwendungen sind trotz durchschnittlich mehr Beschäftigten durch den Wegfall der Vergütungen für

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

den zweiten Vorstand nur leicht 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. Die Zuschreibung betrifft die Objekte Mainzer -Landstraße/Friedrich-Ebert-Anlage. Hier wurde in 2016 eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen, da die Herstellkosten den Marktwert überstiegen. Die Wertaufholung erfolgte aufgrund des vorliegenden Gutachtens wonach der Verkehrswert insbesondere durch gestiegene Grundstückspreise sowie die Ertragswertentwicklung entsprechend angestiegen ist. Das Beteiligungsergebnis ist durch die Verlustübernahme von der Lindley GmbH sowie die Abwertung des Beteiligungswertansatzes der Grundstücksverwaltung Jagdschänkenstraße GmbH negativ. Der Steueraufwand enthält die Zuführung für latente Steuern in Höhe von T€ 807 auf die aus den Veräußerungserlösen der Grundstücksverwaltung Voltenseestraße GmbH und Grundstücksverwaltung Jagdschänkenstraße GmbH gebildeten Rücklagen für Ersatzinvestitionen. Insgesamt wird danach ein Jahresfehlbetrag von T€ 610 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 2018 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€ 49.841 erhöht und deckt rd. 57 % der langfristigen Vermögenswerte.

Die verzinslichen Darlehen von Kreditinstituten betragen insgesamt T€ 53.095. Davon sind rund 26 % variabel verzinst. Rund 30 % der Darlehen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr und rund 53% haben Restlaufzeiten von mehr als fünf Jahren. Die Zinssätze der festverzinslichen Darlehen liegen im Durchschnitt bei rd. 2,7%. Für die variabel verzinslichen Darlehen betrug der Zinssatz 2019 rund 2,2%.

Die finanziellen Schulden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um T€ 2.364 vermindert.

Damit beträgt der Anteil der externen Finanzierungen rd. 47% der gestiegenen Bilanzsumme. Das Loan-to-Value-Ratio (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Marktwert der Bestandsimmobilien) ist durch die Abgänge aus Verkäufen mit rd. 61 % zum 31. Dezember 2019 erhöht (Vorjahr rd. 54%).

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
Bankverbindlichkeiten	53.095	55.460
Barmittel und Bankguthaben	-1.971	-1.149
Nettoschulden	51.124	54.311
Eigenkapital	49.841	45.777
Nettoschulden zu Eigenkapital	102,57%	118,64%

Zum Abschlussstichtag weist die Bilanz der Muttergesellschaft eine Bilanzsumme von T€ 77.257 aus. Das Eigenkapital verminderte sich um den Jahresfehlbetrag auf T€ 36.921 und hat damit einen Anteil an der gestiegenen Bilanzsumme von rd. 48%.

db) Investitionen

a.a.a. aktiengesellschaft

Im Geschäftsjahr 2018 wurde der Umbau Liegenschaft in der Friedrich-Ebert-Anlage 3 in Frankfurt am Main zu einem Hotel- und Bürogebäude abgeschlossen. Im Berichtsjahr waren hierfür noch nachträgliche Baukosten von T€ 312 zu verzeichnen. Für Sanierungsmaßnahmen an dem Objekt Gutleutstraße 163 wurden T€ 9 aufgewendet.

Konzern

Wesentliche Zugänge im Konzern betreffen die Baukosten und Ausstattung des Lindley Hotels mit T€ 3.386 und T€ 1.375, das Hotel in der Niddastraße mit Baukosten von T€ 208 und Voltenseestraße 2 mit T€ 1.273 Daneben erfolgten Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung von rd. T€ 15. Einzelangaben ergeben sich aus dem Konzernanhang.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

dc) Liquidität

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

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

	2019 T€	2018 T€
1. Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	-610	-1.032
+ Zuschreibungen/Abschreibungen	-889	2.151
-/+ Gewinne/Verluste aus Anlageabgängen	0	34
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-413	1.809
-/+ Zu-/Abnahme Forderungen und übrige Aktiva	-3.222	966
+/- Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten	892	1.146
Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>-4.242</u>	<u>5.074</u>
2. Cash flow aus der Investitionstätigkeit		
+ Einzahlungen aus Anlageabgängen	0	0
- Investitionen in Anlagevermögen	<u>-350</u>	<u>-5.590</u>
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	<u>-350</u>	<u>-3.831</u>
3. Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit		
Neuaufnahme von Bankverbindlichkeiten	11.413	2.670
Tilgung von Bankverbindlichkeiten	<u>-7.803</u>	<u>-1.561</u>
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>3.610</u>	<u>1.109</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen Summe 1-3	-982	593
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>1.016</u>	<u>423</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>34</u>	<u>1.016</u>
5. Zusammensetzung der Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	<u>34</u>	<u>1.016</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>34</u>	<u>1.016</u>

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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

e) Vermögenslage

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

Konzern

	2019		2018		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	86.834	76,7	103.605	93,0	-16.771	-16
Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	300	0,3	511	0,7	-211	-41
latente Steueransprüche	84	0,1	38	0,0	46	*
langfristige Vermögenswerte	87.218	77,1	104.154	93,7	-16.936	-16
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	3.435	3,0	3.225	2,9	210	7
flüssige Mittel	1.971	1,7	1.149	1,0	822	72
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	20.560	18,2	2.634	2,4	17.926	*
kurzfristige Vermögenswerte	25.966	22,9	7.009	6,3	18.958	*
Summe Vermögenswerte	113.184	100,0	111.162	100,0	2.022	2
Eigenkapital	49.841	44,0	45.773	41,2	4.068	9
Minderheitsanteile an Personengesellschaften	1.275	1,1	1.154	1,0	121	10
finanzielle Schulden	36.960	32,7	37.413	33,7	-453	-1
Pensionsverpflichtungen	12	0,0	15	0,0	-3	-20
latente Steuerschulden	4.035	3,6	3.231	2,9	804	25
langfristige Schulden	42.282	37,4	41.813	37,6	469	1
finanzielle Schulden	16.135	14,3	18.046	16,3	-1.911	-11
übrige Rückstellungen	1.910	1,7	2.270	2,0	-360	-16
übrige Verbindlichkeiten	3.016	2,6	3.260	2,9	-244	-7
kurzfristige Schulden	21.061	18,6	23.576	21,2	-2.515	-11
Summe Eigenkapital und Schulden	113.184	100,0	111.162	100,0	2.022	2

* Wegen mangelnder Aussagefähigkeit wird auf die Angabe verzichtet.

Die Bilanzsumme des Konzerns hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 2% erhöht. Dies ist auf die Umgliederung in die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte und Zuschreibung zurückzuführen.

Das Eigenkapital hat sich um das Gesamtergebnis der Periode erhöht und beträgt nun 44,0% der gestiegenen Bilanzsumme.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Die langfristigen finanziellen Schulden haben sich durch planmäßige Tilgungen um T€ 453 vermindert und die kurzfristigen finanziellen Schulden um T€ 1.911. Auch die übrigen Verbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Muttergesellschaft

	2019		2018		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Immaterielles Vermögen und Sachanlagen	31.897	41,3	30.517	41,4	1.380	5
Finanzanlagen	29.040	37,6	29.181	39,6	-141	0
ANLAGEVERMÖGEN	60.937	78,9	59.698	81,0	1.239	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	191	0,2	73	0,0	118	*
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.533	20,2	12.701	17,2	2.832	22
flüssige Mittel	34	0,0	1.016	1,4	-982	-97
Sonstige Aktiva	562	0,7	290	0,4	272	94
UMLAUFVERMÖGEN	16.320	21,1	14.080	19,0	2.240	16
AKTIVA	77.257	100,0	73.778	100,0	3.479	5
EIGENKAPITAL	36.921	47,8	37.531	50,9	-610	-2
Pensionsverpflichtungen	11	0,0	14	0,0	-3	-21
Bankverbindlichkeiten langfristig	24.555	31,8	20.568	27,9	3.987	19
Fremdkapital langfristig	24.566	31,8	20.582	27,9	3.984	19
Sonstige Rückstellungen	2.213	2,9	2.623	3,5	-410	-16
Bankverbindlichkeiten kurzfristig	3.218	4,2	3.595	4,9	-377	-10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	105	0,1	282	0,3	-177	-63
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.205	11,9	8.379	11,4	826	10
Sonstige Verbindlichkeiten	1.029	1,3	786	1,1	243	31
Fremdkapital kurzfristig	15.770	20,4	15.665	21,2	105	1
PASSIVA	77.257	100,0	73.778	100,0	3.479	5

* Wegen mangelnder Aussagefähigkeit wird auf die Angabe verzichtet.

Die Bilanzsumme des Mutterunternehmens hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 5% erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus Zuschreibungen im Anlagevermögen sowie die Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Die Finanzierung erfolgte durch Aufnahme langfristiger Darlehen.

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 ist der Konzernumsatz um 2 % von T€ 6.004 auf T€ 5.870 zurückgegangen. Gleichzeitig stieg der Aufwand für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, so dass das Rohergebnis (Umsatzerlöse abzüglich Aufwand für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) um T€ 896 unter dem Vorjahr liegt. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hat sich um T€ 6.028 erhöht, da gegenüber dem Vorjahr hohe Werterhöhungen in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu verzeichnen waren und zusätzlich ein positives Bewertungsergebnis wegen Verkauf der Liegenschaft Hanauer-Landstraße/Lindley Hotel angefallen ist. Die Nettoverschuldung sank von 118,6 % auf 102,6 %. Trotz gestiegener Bilanzsumme verfügt der Konzern über eine noch hohe Eigenkapitalquote von 44,0% (Vj. 41,2%).

Die Muttergesellschaft hatte ebenfalls aus der Vermietungstätigkeit einen leichten Umsatzrückgang von T€ 1.712 auf T€ 1.703. Nachdem im Vorjahr Abschreibungen auf Wertansätze von zwei Unternehmen von insgesamt T€ 1.547 notwendig waren, konnte im Berichtsjahr die Wertaufholung für eine 2016 vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung mit T€ 1.838 erfolgen, so dass ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen von T€ 1.087 nach T€- 675 im Vorjahr ausgewiesen wird. Das Ergebnis nach Steuern beträgt danach T€ -610. Die Nettoverschuldung beträgt 75,13% (Vj. 61,7%) und die Eigenkapitalquote 47,8% (Vj. 50,9%).

f) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2019	2018
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	T€ 6.451	T€ 422
Umsatzrentabilität (EBIT zu Umsatzerlösen)	109,89%	7,03%
Eigenkapitalrentabilität (EBIT zu Eigenkapital)	12,94%	0,92%
Gesamtkapitalrentabilität (EBIT zu Gesamtkapital)	5,70%	0,38%

Für die Eigenkapitalquote wird für das Geschäftsjahr 2020 ein leichter Anstieg erwartet. Durch den Verkauf der Liegenschaft Hanauer-Landstraße sowie die damit verbundene Tilgung der

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

kurzfristigen Finanzierungen für das Objekt wird eine sich eine Verminderung der Bilanzsumme ergeben, die durch den Zugang der Liegenschaft Gutleutstraße 175 nur teilweise kompensiert wird.

Der Netto-Verschuldungsgrad wird sich in 2020 durch Tilgungen der Bankverschuldung für das Objekt Hanauer-Landstraße/Lindley Hotel weiter verbessern. Die ausgewiesenen flüssigen Mittel sind stichtagsbedingt und werden für laufende Verpflichtungen eingesetzt.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

g) Gesamtaussage

Konzern

Im Konzern hat sich das Rohergebnis infolge rückläufiger Mieterlöse und höheren Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien um T€ 896 auf T€ 3.697 vermindert. Das EBIT ist wesentlich beeinflusst durch das Bewertungsergebnis aus dem Verkauf der Liegenschaft Hanauer-Landstraße/Lindley Hotel sowie weiterer Wertveränderungen. Insgesamt beträgt das operative Ergebnis (EBIT) für 2019 T€ 6.451. Damit wurden die Prognosen im Lagebericht 2018 weit überschritten.

Die im Lagebericht 2018 gegebene Prognose für ein leicht positives Konzernergebnis ohne Sondereinflüsse ist eingetreten. Ohne den Gewinn aus der Bewertung wegen der Veräußerung der Hanauer-Landstraße/Lindley Hotel und den Wertsteigerungen für die übrigen Objekte von T€ 6.000 sowie des Verlustes aus der Veräußerung der Liegenschaft Voltenseestraße ergibt sich ein Ergebnis von T€ 401.

Das auf die Konzerngesellschafter entfallende Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss erhöht. Die Tilgung der Darlehen im Zusammenhang mit den im Geschäftsjahr veräußerten Liegenschaften verringerte den Nettoverschuldungsgrad auf 102,57%. Die Bilanzsumme im Konzern hat sich durch Investitionen in die Bestandsobjekte sowie Wertsteigerungen erhöht. Eigenkapital und langfristige Schulden decken die langfristigen Vermögenswerte vollständig.

Muttergesellschaft

Auch bei der Muttergesellschaft haben sich die Mieterlöse leicht vermindert. Der Sachaufwand für die Objekte ist dagegen höher als im Vorjahr. Das Jahresergebnis ist durch die Wertaufholung für eine in 2016 vorgenommene Sonderabschreibung von T€ 1.838 geprägt. Das

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

negative Zinsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr infolge höherer Kreditinanspruchnahme um T€ 454 verschlechtert. Insgesamt wird ein Jahresfehlbetrag von T€ -610 ausgewiesen.

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresfehlbetrag auf T€ 36.921 verringert und beträgt nun 47,8% der gestiegenen Bilanzsumme. Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital decken das Anlagevermögen vollständig.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

Grundlage der Prognose für das folgende Geschäftsjahr war zunächst, dass für 2020 von einem Wirtschaftswachstum von ca. 1,1 % ausgegangen wurde. (Quelle:<https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html>). Im Zuge der globalen Ausbreitung der Corona Pandemie kann diese Prognose nicht gehalten werden. Die genauen Auswirkungen sind bisher noch nicht abzusehen. Die Entwicklung im März lässt jedoch erahnen, dass in Deutschland ein starker Einbruch zu erwarten ist. Für die Gesellschaft maßgeblich ist danach zunächst die Mieterstruktur unserer Bestandsimmobilien.

Rund 40% der langfristigen Mieterträge werden mit Hotel- und Gastronomiebetrieben erzielt. Ein Umsatzeinbruch in diesem Bereich führt dazu, dass die Mieter den laufenden Verpflichtungen nicht mehr oder nur eingeschränkt nachkommen können. Daraus resultieren auch Auswirkungen auf die Liquiditätslage des Konzerns. Wir gehen davon aus, dass sich die Situation bis zum Jahresende wieder zum Besseren wendet. Die Mieter unserer Hotelimmobilien sind langfristig etablierte Unternehmen, die in wirtschaftlich rentablen Zeiten zukunftsfähige Konzepte leben und in finanziell kritischen Situationen weitsichtig agieren. Der geplante Verkauf der Liegenschaft Niddastraße wird ebenfalls zu Liquiditätszuflüssen führen.

Die Tilgung des mit dem verkauften Objekt Hanauer-Landstraße/Lindley Hotel zusammenhängenden Darlehens wird zu einer Verbesserung des Nettoverschuldungsgrades führen. Auch aus einem Verkauf der Niddastraße können bestehende Darlehen getilgt werden. Hierdurch ergeben sich zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Zu den einzelnen Liegenschaften:

Unbebaute Grundstücke in Sossenheim

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

Wächtersbacher Str. 83 in Frankfurt am Main

Das Objekt war im Berichtsjahr 2019 fast vollvermietet, die Mieterlöse sind im Vorjahresvergleich stabil geblieben. Für das Jahr 2020 rechnen wir bei weiterhin stabilen Mieterträgen mit einem guten Ergebnis.

Orber Straße in Frankfurt am Main

Wir erwarten keine ungewöhnlichen Geschäftsvorfälle und rechnen weiterhin mit einem positiven Geschäftsverlauf.

Annaberger Str. 231 in Chemnitz

Die Vertragsverhandlungen über eine Verlängerung des Pachtvertrages sind noch immer nicht abgeschlossen. Sollte keine Verlängerung erfolgen, wären vor einer Neuvermietung wesentliche Modernisierungen an den Gebäuden vorzunehmen, die zu längeren Mietausfällen führen. Hierdurch würde ein negatives Ergebnis entstehen. Bei einer Fortführung des Mietvertrages ist weiterhin mit leicht positiven Ergebnisbeiträgen zu rechnen.

Gutleutstraße 163 – 167 in Frankfurt am Main

Das Objekt war in 2019 fast voll vermietet und wir rechnen auch für 2020 mit einem positiven Ergebnis auf gleichem Niveau.

Hotel in Frankfurt-Sossenheim

Da es sich bei dem Objekt um eine Hotelimmobilie handelt, können wir die Entwicklung für das Geschäftsjahr 2020 noch nicht abschließend beurteilen. Wir gehen jedoch davon aus, dass auch hier wieder ein positives Ergebnis erwirtschaftet wird.

Friedrich – Ebert - Anlage 3 in Frankfurt am Main

Auch hier sind die Hauptmieter im Bereich Hotel und Gaststätten. Wir gehen davon aus, dass sich für 2020 ebenfalls ein positives Ergebnis, wenn auch leicht unter dem Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres, erwirtschaften lässt.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Moselstraße 40 in Frankfurt am Main

Das in dem Objekt betriebene Hostel ist ebenfalls von der Krise betroffen. Aber auch hier sind wir davon überzeugt, dass für 2020 ein leicht positives Ergebnis erzielt werden kann.

Hanauer-Landstraße/Lindley Hotel in Frankfurt am Main

Das Objekt wurde im Januar 2020 veräußert, daher wird keine Prognose mehr abgegeben.

Niddastraße 39-41 in Frankfurt am Main

Das aus zwei Grundstücken bestehende Hotelobjekt soll weiterhin als Hotel genutzt werden. Die Planungsphase für das Objekt ist noch nicht abgeschlossen. Parallel besteht die Absicht das Objekt zu veräußern

Gutleutstraße 173 in Frankfurt am Main

Auch hier handelt es sich um eine Hotelimmobilie, für welche wir ein gegenüber dem Vorjahr leicht vermindertes positives Ergebnis erwarten.

Gesamtaussage

Für das Geschäftsjahr 2020 erwarten wir für den **Konzern** ein positives Ergebnis vor Sondereinflüssen. Die Zinsaufwendungen werden durch Tilgungen von Darlehen des verkauften Objektes unter den Aufwendungen für 2019 liegen. Auch die Mieterträge werden durch die erstmalige Einbeziehung des Objektes Gutleutstraße 175 in Frankfurt, trotz der im Geschäftsjahr erfolgten Verkäufe, auf dem Niveau von 2019 liegen. Es ist jedoch nicht absehbar, ob die Ansprüche auf Mieten für die Hotelimmobilien sowie den Gastronomiebereich in voller Höhe durchsetzbar bleiben.

Nachstehend ist die Planung für das Geschäftsjahr 2020 ohne Auswirkungen der Corona Pandemie und sonstigen Sondereinflüssen dargestellt:

Prognose 2020

EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	T€ 2.700
Umsatzrentabilität (EBIT zu Umsatzerlösen)	45,00%
Eigenkapitalrentabilität (EBIT zu Eigenkapital)	5,3%
Gesamtkapitalrentabilität (EBIT zu Gesamtkapital)	2,4%

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der globalen Konjunkturentwicklung sowie der damit zusammenhängenden Auswirkungen auf den Hotel- und Gaststättenbereich, korrigieren wir die ursprüngliche Planung auf ein EBIT ohne sonstige Sondereinflüsse von T€ 2.000, wodurch sich eine Umsatzrentabilität von rd. 38% sowie Eigenkapitalrentabilität von 4,0% und Gesamtkapitalrentabilität von 1,8% ergibt.

Für die **Muttergesellschaft** wird ebenfalls von geringeren Mieterträgen ausgegangen. Der Sachaufwand für die Objekte sollte auf dem Niveau des Jahres 2019 verbleiben. Bei dem Personalaufwand ist ebenfalls mit keiner Änderung zu rechnen. Die übrigen Aufwendungen werden ohne Sondereffekte in Höhe des Vorjahres erwartet. Das Beteiligungsergebnis wird besser ausfallen, da der Veräußerungsgewinn aus dem Objekt Hanauer-Landstraße/Lindley Hotel im Rahmen des Gewinnabführungsvertrages übernommen wird. Somit wird für die Muttergesellschaft ein positives Ergebnis vor Steuern und ohne Sondereinflüsse erwartet.

3.2. Risikobericht

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

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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

- Durch aktives Bestandsmanagement und stetige persönliche Kontakte mit den Mietern die Zahlungsausfälle zu minimieren und die Mieter langfristig zu binden.
- Konservative Finanzierungsstrategie mit einem festen Zinssatz und einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren.

Im Einzelnen ist die Gesellschaft folgenden spezifischen Risiken ausgesetzt:

1. Immobilienmarktrisiko

Grundsätzlich ist der Markt für Immobilien vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld und dem daraus resultierenden Nachfrageverhalten der Marktteilnehmer beeinflusst. Der Immobilienmarkt ist von zahlreichen, sich zum Teil auch gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegt Schwankungen, die nicht vorhersehbar und durch die a.a.a. ag nicht beeinflussbar sind. Eine Korrelation mit einem bestimmten anderen Markt ist nicht erkennbar; folgende Faktoren spielen für die Marktentwicklung eine Rolle:

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

2. Vermietungsrisiko

Die Objekte der Gesellschaft sind im Wesentlichen voll vermietet.

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

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

Eine besondere Risikosituation besteht zurzeit im Immobilienbesitz des Konzerns hinsichtlich der Hotelobjekte. Hierzu wird auf die vorstehenden Erläuterungen verwiesen. Für die übrigen Objekte wird, wenn zeitlich befristete Mietverträge auslaufen, 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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Neubauten Risiken wie Kostenüberschreitung, Terminverzug als auch Mängel in der Bauausführung entstehen.

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

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

4. Bewertungsrisiko

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

5. IT-Risiken

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

6. Personalrisiken

Mit dem vorhandenen Team können wir alle relevanten Aufgaben erfüllen. 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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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

Für den Konzern ist im Wesentlichen das Zinsrisiko gegeben. Das Zinsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflow eines Finanzinstrumentes aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze schwankt. Um diesem Risiko nicht ausgesetzt zu sein werden mit wenigen Ausnahmen langfristige, festverzinsliche Darlehen abgeschlossen. Kurzfristig variabel verzinsliche Darlehen werden nur bei entsprechender Prognose für die Zinsentwicklung abgeschlossen. Da es sich dabei zudem um kurze Laufzeiten während Bauphasen handelt, sieht die Gesellschaft hieraus keine wesentlichen Risiken. Kreditrisiken bestehen nur in begrenztem Umfang. Bei den Forderungen beläuft sich das maximale Ausfallrisiko auf den Buchwert. Das Ausfallrisiko wird durch Richtlinien, Verfahren und Kontrollen des Konzerns für das Ausfallrisikomanagement bei Kunden gesteuert. Ausstehende Forderungen werden regelmäßig überwacht.

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

Risikosituation

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

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

Im Jahr 2020 wird die Coronavirus-Krise voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die globale Konjunkturentwicklung haben. Für die Muttergesellschaft und die Tochtergesellschaften mit Objekten im Bereich der Hotel- und Gastronomievermietung können Ausfälle von Mietern eintreten. Hier muss zunächst versucht werden, die Liquidität zu erhalten und, nach Vorliegen verlässlicher Zahlen und Informationen über die künftige Entwicklung, die weitere Verwendung dieser Objekte zu prüfen.

Insgesamt lassen sich jedoch keine unmittelbaren Risiken auf eine Bestandsgefährdung der Gesellschaft ableiten.

3.3. Chancenbericht

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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

veräußerte Objekte wurden steuerliche Rücklagen für Ersatzinvestitionen gebildet, die wir auch nutzen möchten.

En Verkauf des Objektes Niddastraße zu einem dem Marktwert entsprechenden Preis sehen wir ebenfalls als möglich an.

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

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

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

4. Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist Teil der Lageberichterstattung der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2019. Die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung wird gemäß § 289a Abs. 1 Satz 2 HGB im April 2020 auf der Internetseite der Gesellschaft (<http://www.aaa-ffm.de/pages/iv-finanzberichte.html>) zugänglich gemacht. Auf eine weitere Veröffentlichung der Erklärung zur Unternehmensführung im zusammengefassten Lagebericht wird verzichtet.

5. Sonstige Angaben

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

5.1. Vergütungsbericht

Die Festlegung und Überprüfung der Vorstandsvergütung sind Aufgabe des Aufsichtsrats. Der Vorstände erhält eine Festvergütung sowie eine erfolgsbezogene Tantieme bis maximal T€ 70, über deren tatsächliche Höhe der Aufsichtsrat jeweils entscheidet.

Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2019:

Dr. Sven-G. Rothenberger

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

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 2019 individualisiert:

Werner Uhde (bis 11.07.2019)	7.500,00 €
Günter Rothenberger bis 11.07.2019	5.625,00 €
Dr. Steen Rothenberger	11.250,00 €
Dipl. Kfm. Nicolas Schneider ab 12.07.2019	5.625,00 €
Sanneke Rothenberger ab 12.07.2019	<u>3.750,00 €</u>
Gesamt	<u>33.750,00 €</u>

5.2. Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt € 41.200.000,00. Es ist eingeteilt in 19.741.379 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Bei den Aktien handelt es sich ausnahmslos um Stammaktien, verschiedene Aktiegattungen 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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

eine Stimme (§ 17 der Satzung).

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Eine Stimmrechtskontrolle am Kapital beteiligter Arbeitnehmer besteht nicht.

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

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates, bis zum 04. Juli 2022 das Grundkapital durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien um insgesamt bis zu € 20.600.000,00 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe von insgesamt bis zu 9.870.689 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen. Die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien kann dabei gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht zu gewähren. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmens mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates

- a) Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;
- b) das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, sofern die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder von Beteiligungen an Unternehmen oder sonstiger Vermögensgegenstände erfolgt;
- c) das Bezugsrecht der Aktionäre bei ein- oder mehrmaliger Ausnutzung des Genehmigten Kapitals bis zu einem Kapitalerhöhungsbetrag auszuschließen, der 10% des zum Zeitpunkt der Erteilung und des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung sowie des zum Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals nicht überschreitet, um die neuen Aktien gegen Bareinlage zu einem Ausgabebetrag auszugeben, der den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrages, der möglichst zeitnah zur Platzierung der Stückaktien erfolgen soll, nicht wesentlich im Sinne des §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Die Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals vermindert sich um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf diejenigen Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden.

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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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

Entschädigungsvereinbarungen wegen Kontrollwechsel bestehen nicht.

5.3. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Für die Rechnungslegung im Geschäftsjahr 2019 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 wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Maßnahmen wurden weder getroffen noch unterlassen.“

Frankfurt am Main, den 31.03.2020

Der Vorstand

Dr. Sven-G. Rothenberger

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Die Bewertung der Grundstücke und Bauten

Bezüglich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf Abschnitt B des Anhangs. Darüber hinaus verweisen wir auf Abschnitt C des Anhangs sowie das Kapitel 3 „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ im zusammengefassten Lagebericht.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung zum 31. Dezember 2019 sind die wesentlichen immobilienbezogenen Investitionen der Gesellschaft in zwei Bilanzposten des Anlagevermögens enthalten: den Grundstücken und Bauten in Höhe von EUR 31.523.582,81 sowie, in den Fällen, in denen die Immobilien über Objektgesellschaften gehalten werden, in den Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von

EUR 29.040.357,34. Der sich auf die Prüfung der Anteile an verbundenen Unternehmen beziehende besonders wichtige Prüfungssachverhalt ist nachfolgend unter der Überschrift „Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen“ beschrieben.

Die Gesellschaft bewertet die Grundstücke zu Anschaffungskosten und die Bauten zu planmäßig linear abgeschriebenem Anschaffungs- und Herstellungskosten. Bei diesen Bilanzposten des Anlagevermögens ist handelsrechtlich bei voraussichtlich dauernder Wertminderung eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorzunehmen, und soweit die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind, hat eine Zuschreibung bis maximal zu den (fortgeführten) Anschaffungs- und Herstellungskosten zu erfolgen.

Der beizulegende Wert ergibt sich aus dem beizulegenden Zeitwert der jeweiligen Immobilien. Diese beinhalten sowohl die Grundstücke und Bauten. Die Gesellschaft legt der Schätzung der beizulegenden Zeitwerte der zugrunde liegenden Immobilien Verkehrswertgutachten eines externen Sachverständigen zugrunde.

Sofern der beizulegende Wert unter dem Buchwert liegt, nimmt die Gesellschaft eine Beurteilung der Dauerhaftigkeit der Wertminderung vor.

In die Ermittlung der beizulegenden Werte und die Beurteilung der Dauerhaftigkeit von Wertminderungen fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen und Parameter ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Hierzu zählen insbesondere der immobilienpezifische nachhaltige Rohertrag und der Liegenschaftszinssatz.

Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung im Hinblick auf die Bewertung der Grundstücke und Bauten besteht das Risiko für den Jahresabschluss, dass keine ausreichenden außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen werden bzw. erforderliche Wertaufholungen unterbleiben.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung des angewendeten Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit den handelsrechtlichen Anforderungen, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie der Angemessenheit der verwendeten bedeutsamen Bewertungsannahmen wie des nachhaltigen Rohertrags und der angewandten Liegenschaftszinssätze. Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität des von der Gesellschaft für die Bewertung der Immobilien beauftragten externen Sachverständigen überzeugt und die in seinem Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit den handelsrechtlichen Anforderungen beurteilt.

Darüber hinaus haben wir die Ausgestaltung und Einrichtung von Kontrollen insbesondere im Hinblick auf die Datenübermittlung an den Sachverständigen im Rahmen des Bewertungsprozesses beurteilt sowie in Stichproben die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten

Daten in Bezug auf den Immobilienbestand untersucht, indem wir die der Schätzung des nachhaltigen Rohertrags zugrunde liegenden Mieten mit den Vertragsmieten abgestimmt haben.

Wir haben zudem die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen von allen Immobilien beurteilt. Zu diesem Zweck haben wir die bei der Bestimmung des immobilien-spezifischen nachhaltigen Rohertrags sowie des Liegenschaftszinssatzes herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt.

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

Durch Abgleich der ermittelten beizulegenden Werte mit den jeweiligen Buchwerten haben wir potenzielle Wertminderungen sowie potenziellen Zuschreibungsbedarf identifiziert und beurteilt, ob die Gesellschaft schlüssig die Dauerhaftigkeit bzw. fehlende Dauerhaftigkeit von Wertminderungen eingeschätzt hat.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die für die Ermittlung der beizulegenden Werte der Grundstücke verwendeten Annahmen und Parameter sowie die vorgenommene Beurteilung zur Dauerhaftigkeit von Wertminderungen sind sachgerecht. Erforderliche Wertaufholungen wurden sachgerecht vorgenommen.

■ Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen

Bezüglich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf Abschnitt B des Anhangs. Darüber hinaus verweisen wir auf Abschnitt C des Anhangs.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung zum 31. Dezember 2019 werden unter den Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 29.040.357,34 ausgewiesen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bzw. bei voraussichtlich dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen beruht auf ermessensbehafteten Annahmen. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen handelt es sich im Wesentlichen um Anteile an Immobilienobjektgesellschaften. Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind damit die beizulegenden Zeitwerte der von den Immobilienobjektgesellschaften gehaltenen Immobilien. Die grundsätzliche Vorgehensweise bei der Ermittlung

der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien sowie die sich daraus ergebenden wesentlichen Bewertungsannahmen wurden zuvor unter dem besonders wichtigen Prüfungssachverhalt „Die Bewertung der Grundstücke und Bauten“ beschrieben.

Es besteht das Risiko für den Jahresabschluss, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen nicht werthaltig sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Zur Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der Gesellschaft haben wir uns insbesondere mit den wesentlichen Werttreibern, den beizulegenden Zeitwerten der Immobilien, auseinandergesetzt.

Wir haben unsere Erkenntnisse aus der Prüfung der beizulegenden Zeitwerte der Grundstücke und Bauten sowie bei der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen verwertet. Die Vorgehensweise in der Prüfung entspricht diesbezüglich der oben dargestellten Vorgehensweise bei der Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Grundstücke und Bauten.

Wir haben beurteilt, ob die beizulegenden Zeitwerte der Grundstücke und Bauten Anhaltspunkte liefern, dass die Buchwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen nicht durch die beizulegenden Werte gedeckt sind. Ebenso haben wir anhand der Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte untersucht, ob sich Hinweise für einen Wegfall früherer außerplanmäßiger Abschreibungen ergeben.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Das der Werthaltigkeitsprüfung der Anteile an verbundenen Unternehmen zugrunde liegende Vorgehen führt zu sachgerechten Ergebnissen. Die Annahmen und Parameter der Gesellschaft sind angemessen.

Sonstige Informationen

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

- die Erklärung zur Unternehmensführung auf die im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird sowie
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, der uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt wird, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres dazugehörigen Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir

weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit

besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 11. Juli 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 20. Januar 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind einschließlich erfolgter Verlängerung gemäß § 318 Abs. 1a HGB ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2007 als Konzernabschlussprüfer der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung tätig.

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

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im zusammengefassten Lagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für das geprüfte Unternehmen bzw. für die von diesem beherrschten Unternehmen erbracht:

- Unterstützungsleistungen im Rahmen eines Enforcement-Verfahrens der Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung e.V. (DPR) gemäß § 342b Abs. 2 Satz 3 HGB.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Andreas Dielehner.

Frankfurt am Main, den 30. April 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dielehner
Wirtschaftsprüfer

Dyhr
Wirtschaftsprüfer

