

# Geschäftsbericht



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

**2019**







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

# a.a.a. auf einen Blick

		2019	2018
<b>Grundstücke Konzern</b>	<b>qm</b>	<b>92.434</b>	<b>99.583</b>
Unbebaut	qm	30.747	31.747
Bebaut	qm	61.687	67.836
Büro-, Hotel- und Serviceflächen	qm	32.563	40.371
Fabrik- und Lagerflächen	qm	16.314	16.951
Park- und Freiflächen	qm	12.159	13.697
Grundstücke in Entwicklung	qm	0	0
<b>Eigenkapital AG</b>			
gezeichnetes Kapital	T€	41.200	41.200
Aktien	Stück	19.741.379	19.741.379
<b>Eigenkapital Konzern</b>			
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	T€	49.327	45.289
von Bilanzsumme	%	43,6	40,7
Anteiliges Eigenkapital pro Aktie	€	2,50	2,29
Minderheitsanteile	T€	514	483
<b>Bilanzsumme</b>	<b>T€</b>	<b>113.184</b>	<b>111.162</b>
<b>Umsatz Konzern</b>	<b>T€</b>	<b>5.870</b>	<b>6.004</b>
<b>Operatives Ergebnis = (EBIT)</b>	<b>T€</b>	<b>6.451</b>	<b>422</b>
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>T€</b>	<b>4.067</b>	<b>-860</b>
Ergebnis je Aktie			
- unverwässert	€	0,20	-0,04
- verwässert (bezogen auf das den Stammaktionären zurechenbare Konzerngesamtergebnis)	€	0,20	-0,04
<b>Anlagevermögen</b>	<b>T€</b>	<b>87.133</b>	<b>104.116</b>
Investitionen Konzern	T€	1.975	9.315
Netto-Finanzschulden/gesamtes Geschäftsvermögen	%	50,6	54,3
Netto-Finanzschulden/Eigenkapital	%	102,6	118,7
<b>Genehmigtes Kapital</b>	<b>T€</b>	<b>20.600</b>	<b>20.600</b>
Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer	Anzahl	12	8
Beteiligungsgesellschaften	Anzahl	12	12

# Geschäftsbericht 2019

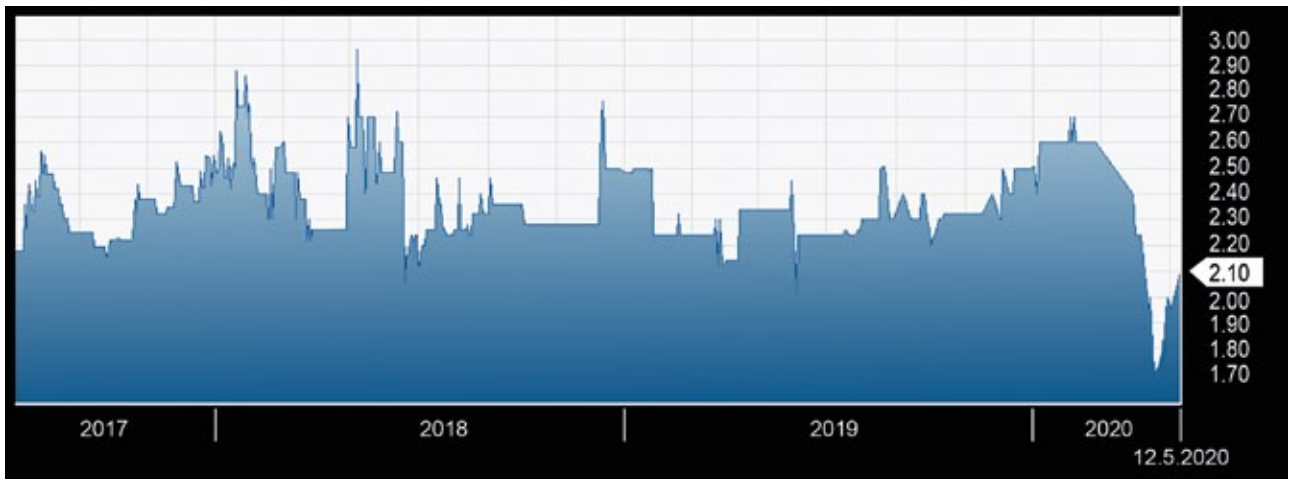
---

a.a.a.  
aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung  
Wertpapier-Kenn-Nr.: 722 800  
ISIN: DE 0007228009

## Kursverlauf

---

vom Juni 2017 bis 12. Mai 2020



Quelle: finanzen.net

# Inhaltsverzeichnis

---

04	a.a.a. auf einen Blick
07	Organe der Gesellschaft
08	Organigramm des Konzerns
09	Bericht des Aufsichtsrats
12	Übersicht über die in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen
14	Vermögens- und Kapitalstruktur
16	Zusammengefasster Lagebericht
34	Konzernbilanz
36	Gesamtergebnisrechnung Konzern
37	Konzernkapitalflussrechnung
38	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
40	Konzernanhang
82	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
88	Corporate-Governance-Bericht
99	Objektstandorte im Überblick
100	Objektportfolio in Frankfurt am Main
102	Bilder und Beschreibungen aller Objekte

a.a.a.

---

*aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung  
Frankfurt am Main*

2019 bestand die a.a.a. 129 Jahre als Aktiengesellschaft. Seit 1988 hat das Unternehmen einen neuen Geschäftszweck. a.a.a. entwickelt in ganz Deutschland im Wesentlichen Industrie- und Büroimmobilien, um sie entweder selbst zu vermieten oder als bebaute Grundstücke zu verkaufen.

---

*Organe der Gesellschaft*

**Vorstand:**

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

**Aufsichtsrat:**

**Dipl. Kfm. Werner Uhde**  
Kelkheim  
Vorsitzender bis 11.07.2019

**Günter Rothenberger**  
Frankfurt am Main  
stellvertr. Vorsitzender bis 11.07.2019

**Dr. Steen Rothenberger**  
Bad Homburg v. d. H.  
Vorsitzender ab 12.07.2019

**Dipl. Kfm. Nicolas Schneider**  
Bad Homburg v. d. H.  
stellvertr. Vorsitzender ab 12.07.2019

**Sanneke Rothenberger**  
Bad Homburg v. d. H.  
ab 12.07.2019

# Organigramm des Konzerns

Dem Unternehmensbereich a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung sind folgende Beteiligungen mit den aufgezeigten Nominalkapitalanteilen zuzurechnen:

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung <b>Kapital € 41.200.000,00</b> eingeteilt in 19.741.379 auf den Inhaber lautende Stückaktien			
Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Straße 231 GmbH, Frankfurt am Main <b>Kapital € 50.000,00</b> <sup>1)</sup>	94 %	100 %	Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH, Frankfurt am Main <b>Kapital € 2.812.105,34</b>
Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschänkenstraße 17 GmbH, Frankfurt am Main <b>Kapital € 50.000,00</b> <sup>1)</sup>	94 %	100 %	GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH, Frankfurt am Main <b>Kapital € 2.556.459,41</b>
GbR Naxos-Union Grundstücks- verwaltungsgesellschaft, Frankfurt am Main <b>Kapital € 1.342.999,60</b> <sup>2)</sup>	94 %	100 %	Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke mbH, Frankfurt am Main <b>Kapital € 766.937,82</b>
Grundstücksverwaltung Moselstraße 40 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <b>Kapital € 50.000,00</b> <sup>3)</sup>	94 %	100 %	GWV Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Straße 83 GmbH, Frankfurt am Main <b>Kapital € 2.500.000,00</b>
Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <b>Kapital € 1.800.000,00</b> <sup>4)</sup>	94 %	94 %	Grundstücksverwaltung Lindley GmbH, Frankfurt am Main <b>Kapital € 51.200,00</b> <sup>3)</sup>
<sup>1)</sup> Die restlichen Anteile werden von der GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH gehalten.			
<sup>2)</sup> Gesellschafter sind die a.a.a., GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH (3%) und Dritte (3%).			100 %
<sup>3)</sup> Die restlichen Anteile werden von der GVM Grundstücksverwaltung Melsunger Metallwerk Melsmetall GmbH gehalten.			
<sup>4)</sup> Die restlichen Anteile werden von der PBI Grundstücks- und Generalbau GmbH gehalten.			
<sup>5)</sup> Die restlichen Anteile werden von der Naxos Schmirgelwerk Mainkur GmbH mit 5% und der Brigitte und Günter Rothenberger Enkel GmbH mit 6% gehalten.			
			89 %
			Grundstücksverwaltung Niddastraße 39 GmbH, Frankfurt am Main <b>Kapital € 25.000,00</b>
			Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH, Frankfurt am Main <b>Kapital € 1.125.000,00</b> <sup>5)</sup>

# Bericht des Aufsichtsrats

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

## Beratung und Überwachung durch den Aufsichtsrat

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 hat der Vorstand den Aufsichtsrat zeitnah unterrichtet und diesem die pflichtgemäße Erfüllung seiner ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Beratungs- und Überwachungsfunktionen ermöglicht.

Der Aufsichtsrat hat die ihm zugewiesenen Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig überwacht sowie die Weiterentwicklung der Gesellschaft und wesentliche Einzelmaßnahmen beratend begleitet. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung war der Aufsichtsrat eingebunden. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat sowohl schriftlich als auch mündlich regelmäßig und zeitnah über die Lage des Unternehmens, den Gang der Geschäfte sowie über die strategischen Ziele. Abweichungen vom geplanten Geschäftsverlauf wurden vom Vorstand erläutert und mit dem Aufsichtsrat besprochen. Alle Maßnahmen, die der Mitwirkung des Aufsichtsrats bedurften, wurden zur Genehmigung vorgelegt und notwendige Zustimmungen nach gründlicher Prüfung und Beratung erteilt. Darüber hinaus stimmte sich der Vorstand mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden zu wichtigen Themen ab.

Der Aufsichtsrat besprach den Stand der Dinge und zu treffende Entscheidungen auf seinen turnusmäßigen Sitzungen am 30. April, 11. Juli, 23. September und 2. Dezember 2019. Zu den Sitzungen erhielt der Aufsichtsrat rechtzeitig detaillierte Unterlagen nebst etwaigen Beschlussvorlagen. Der Vorstand hat zu den einzelnen Tagesordnungspunkten in der jeweiligen Sitzung in ergänzender Form mündlich vorgetragen. In Einzelfällen wurden aufgrund der Eilbedürftigkeit Entscheidungen und Maßnahmen im schriftlichen Umlauf- bzw. Parallelverfahren geprüft und genehmigt. An den Sitzungen nahmen die Mitglieder des Vorstands teil; lediglich die den Vorstand selbst betreffenden Angelegenheiten wurden in dessen Abwesenheit besprochen. Die persönliche Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder in den gesamten Sitzungen lag bei 100 %.

## Themen der Aufsichtsratssitzungen

Gegenstand regelmäßiger Beratungen im Aufsichtsrat waren die in strukturierter Form vorgelegten und damit vergleichbar gemachten Darstellungen, die die Umsatz- und Ergebnisentwicklung, heruntergebrochen auf die einzelnen zum Konzern gehörenden Gesellschaften, den Stand der Vermietungen, die Kredit- und Liquiditätssituation sowie eine Übersicht über Forderungen und Verbindlichkeiten einschlossen. Anhand dieser Unterlagen wurden Abweichungen von den Budgetzahlen vom Vorstand vorgetragen und gemeinsam analysiert sowie Chancen und Risiken abgewogen.

Im Mittelpunkt der Sitzung vom 30. April 2019 standen die Jahresabschlüsse von Konzern und Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018 sowie der zusammengefasste Lagebericht. Vorstand und Abschlussprüfer erläuterten die vorgelegten Unterlagen. Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt sowie der Bericht des Aufsichtsrats verabschiedet. Daneben erörterte und billigte der Aufsichtsrat den Abhängigkeitsbericht.

Die Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex wurde unterschrieben sowie die Erklärung zur Unternehmensführung zur Kenntnis genommen. Daneben stand die Vorbereitung der Hauptversammlung. Schließlich wurde der Sachstand über den Verkauf des Objektes Voltenseestraße berichtet und kritisch vom Aufsichtsrat bewertet.

Neben den wiederkehrenden Themen ließ sich der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 11. Juli 2019 ausführlich über die Entwicklung der Hotelinvestitionen Lindley Lindenbergl und Niddastraße sowie deren Finanzierungsstruktur informieren.

Der Inhalt der Sitzung vom 23. September 2019, die erste Aufsichtsratssitzung mit Dr. Steen Rothenberger als Aufsichtsratsvorsitzenden und den neu gewählten Mitgliedern Nicolas Schneider und Sanneke Rothenberger, betraf den regelmäßigen Bericht des Vorstands zum Gang der Geschäfte. Operative Themen wie der zeitliche und kostenmäßige Fortgang der Hotelprojekte waren ebenso im Fokus.

Thema der abschließenden Aufsichtsratssitzung am 2. Dezember 2019 war neben den standardisierten

Inhalten die Information des Aufsichtsrats über das Vorgehen bei der Prüfung durch die Vertreter des Abschlussprüfers und die Darlegung der von diesen vorgesehenen Schwerpunkte. Daneben wurde der Stand der Projekte Lindley Lindenberg sowie Niddastraße besprochen.

#### Corporate Governance Kodex

Im Berichtszeitraum hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig mit den Inhalten des Deutschen Corporate Governance Kodex beschäftigt und sich mit den Änderungen der Empfehlungen auseinandergesetzt. Die aktuelle Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand unter Erläuterung der aus Sicht der Gesellschaft notwendigen Abweichungen abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft unter „Finanzberichte“ dauerhaft für die Aktionäre im April 2019 zugänglich gemacht.

Teil der im Deutschen Corporate Governance Kodex niedergelegten Verpflichtungen der Aufsichtsratsmitglieder ist es, dem Aufsichtsrat mögliche Interessenkonflikte offenzulegen. Im Jahr 2019 sind solche Konflikte durch keines seiner Mitglieder angezeigt worden.

#### Jahresabschluss 2019 und Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der vom Vorstand nach HGB erstellte Jahresabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung sowie der nach IRFS aufgestellte Konzernabschluss mit dem zusammengefassten Lagebericht für Gesellschaft und Konzern für das Geschäftsjahr 2019 wurden durch die auf der Hauptversammlung vom Juli 2019 als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 gewählte und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragte KPMG Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Sämtliche für die Beurteilung wesentlichen Jahresabschlussunterlagen sowie die Prüfungsberichte haben

die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten. In der bilanzfeststellenden Sitzung vom 27. April 2020 erläuterten die Vertreter des Abschlussprüfers den Jahres- und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht und berichteten über den Umfang, die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung. Schwerpunkte waren die im Bestätigungsvermerk besonders hervorgehobenen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) und die damit einhergehenden Prüfungshandlungen, die die Abschlussprüfer ausführlich darlegten. Zudem nahmen die Prüfer zu dem den Anforderungen genügenden internen Kontroll- und Risikomanagementsystem Stellung. Wesentliche Schwächen wurden nicht berichtet. Für eine eingehende Diskussion standen die Prüfer zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit der Prüfer schließen lassen könnten, lagen nicht vor.

Der Aufsichtsrat hat seinerseits den Jahres- und Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht abschließend geprüft. Die Feststellungen des Abschlussprüfers wurden zu Rate gezogen. Der Aufsichtsrat stimmte dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer vollständig zu. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Jahres- und Konzernabschluss sowie gegen den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht nicht zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigte den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung ist damit für das Geschäftsjahr 2019 festgestellt.

Zudem war der vom Vorstand erstellte Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen Gegenstand der Prüfung. Der Abschlussprüfer kam in seinem Prüfungsbericht zu dem Ergebnis, dass keine Beanstandungen zu erheben sind, und erteilte folgenden Bestätigungsvermerk:

---

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Die jeweiligen Berichte von Vorstand und Abschlussprüfer lagen dem Aufsichtsrat vor und wurden in der Sitzung vom 27. April 2020 eingehend mit den Prüfern erörtert. Diese berichteten über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung. Der Aufsichtsrat stellte fest, dass keine Einwendungen gegen den Bericht und die darin enthaltenen Schlusserklärungen des Vorstands nach eigener Prüfung zu erheben sind, und trat dem Ergebnis der Prüfung des Berichts durch den Abschlussprüfer bei.

#### Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

In der Besetzung des Aufsichtsrats gab es im Jahr 2019 nachfolgende Veränderungen:

Herr Werner Uhde – Aufsichtsratsvorsitzender – scheidet zum 11.07.2019 aus.  
Neuer Aufsichtsratsvorsitzender ab dem 12.07.2019 ist Dr. Steen Rothenberger.

Herr Günter Rothenberger – Mitglied des Aufsichtsrats – scheidet ebenfalls zum 11.07.2019 aus. Neue Mitglieder des Aufsichtsrats sind seit dem 12.07.2019 Herr Nicolas Schneider und Frau Sanneke Rothenberger.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren gezeigten Einsatz und den persönlichen Beitrag zum Unternehmensergebnis.

Frankfurt am Main, den 30. April 2020  
Der Aufsichtsrat

**Dr. Steen Rothenberger**  
| Vorsitzender |

# Übersicht über die in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen

.....  
der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

I Name der Gesellschaft I

Sitz

A. Verbundene Unternehmen	
Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH	60327 Frankfurt a. Main
GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH	60327 Frankfurt a. Main
Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke mbH	60327 Frankfurt a. Main
GWV Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Straße 83 GmbH	60327 Frankfurt a. Main
Grundstücksverwaltung Lindley GmbH	60327 Frankfurt a. Main
Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Straße 231 GmbH	60327 Frankfurt a. Main
Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschänkenstraße 17 GmbH	60327 Frankfurt a. Main
Grundstücksverwaltung Niddastraße 39 GmbH	60327 Frankfurt a. Main
GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsgesellschaft	60327 Frankfurt a. Main
Grundstücksverwaltung Moselstraße 40 mbH & Co. KG	60327 Frankfurt a. Main
Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG	60327 Frankfurt a. Main
Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH	60327 Frankfurt a. Main

Gesellschaftskapital - € -	Anteil - % -	Eigenkapital - T€ -	Ergebnisse Handelsrecht 2019 - € -	Ergebnisse Handelsrecht 2018 - € -
2.812.105,34 <sup>1)</sup>	100	2.819	150.748,47	273.377,51
2.556.459,41 <sup>1)</sup>	100	2.559	80.525,68	79.073,16
766.937,82	100	855	18.929,24	18.989,58
2.500.000,00 <sup>1)</sup>	100	-666	139.184,65	26.627,72
51.200,00 <sup>1)</sup>	94	53	-1.169.991,58	-217.151,26
50.000,00 <sup>1)</sup>	94	50	49.117,41	11.302,36
50.000,00 <sup>1)</sup>	94	50	231.555,38	118.990,49
25.000,00	100	16	-261.528,16	-223.869,60
1.342.999,60	94	1.348	347.184,21	445.761,12
50.000,00	94	50	82.137,04	148.197,98
1.800.000,00	94	1.800	148.354,10	159.693,21
1.125.000,00	89	1.801	187.509,86	182.139,28
			<b>3.726,30</b>	<b>1.023.131,55</b>

1) Ergebnisabführungsvertrag

.....  
/ Ergebnis /

# Vermögens- und Kapitalstruktur

der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

I Vermögensstruktur I	2019 -T€-	2019 -%-	2018 -T€-	2018 -%-
<b>Vermögenswerte</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	86.834	76,7	103.605	93,2
Sachanlagen und immaterielles Vermögen	300	0,3	511	0,5
Latente Steueransprüche	84	0,1	38	0,0
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>87.218</b>	<b>77,1</b>	<b>104.154</b>	<b>93,7</b>
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	3.435	3,0	3.226	2,9
Zahlungsmittel	1.971	1,7	1.148	1,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	20.560	18,2	2.634	2,4
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>25.966</b>	<b>22,9</b>	<b>7.008</b>	<b>6,3</b>
	<b>113.184</b>	<b>100,0</b>	<b>111.162</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital und Schulden</b>				
Gezeichnetes Kapital	41.200	36,4	41.200	37,1
Kapitalrücklage	1.006	0,9	1.006	0,9
Gewinnrücklage	986	0,9	986	0,9
Bilanzgewinn/-verlust	6.135	5,4	2.097	1,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	49.327	43,6	45.289	40,7
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	514	0,4	483	0,4
<b>Gesamtsumme Eigenkapital</b>	<b>49.841</b>	<b>44,0</b>	<b>45.772</b>	<b>41,1</b>

## I Vermögensstruktur I

	2019 -T€-	2019 -%-	2018 -T€-	2018 -%-
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	1.275	1,1	1.154	1,1
Verzinsliche Darlehen	36.960	32,7	37.413	33,7
Pensionsrückstellungen	12	0,0	15	0,0
Latente Steuerschulden	4.035	3,6	3.231	2,9
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>42.282</b>	<b>37,4</b>	<b>41.813</b>	<b>37,7</b>
Verzinsliche Darlehen	16.135	14,3	18.046	16,3
Rückstellungen	1.910	1,7	2.270	2,0
Übrige Verbindlichkeiten	2.716	2,4	3.101	2,8
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	300	0,2	160	0,1
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>21.061</b>	<b>18,6</b>	<b>23.577</b>	<b>21,2</b>
	<b>113.184</b>	<b>100,0</b>	<b>111.162</b>	<b>100,0</b>

## I Kapitalstruktur I

	2019 -T€-	2018 -T€-
<b>Fremdkapital</b>		
Verzinsliche Darlehen	53.095	55.459
Zahlungsmittel	-1.971	-1.148
<b>Netto-Finanzschulden</b>	<b>51.124</b>	<b>54.311</b>
Gesamtsumme Eigenkapital	49.841	45.772
<b>Gesamtes Geschäftsvermögen</b>	<b>100.965</b>	<b>100.083</b>
Gearing (Netto-Finanzschulden/Eigenkapital)	102,6 %	118,7 %
Netto-Finanzschulden/gesamtes Geschäftsvermögen	50,6 %	54,3 %

# Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

.....  
der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

## 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.

## [ 01 ] 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

## [ 02 ] 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/wirtschaftlicheentwicklung.html>)

Der Vermietungsmarkt für Frankfurter Büros hat mit einem Flächenumsatz von 580.000 m<sup>2</sup> 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 Bürovermietungsmarkts nicht in einem wesentlichen Leerstandsabbau bemerkbar machen können. Eine positive Entwicklung der Rahmenbedingungen führt jedoch zu stabilen Mietverhältnissen, die wir in unseren Liegenschaften vorfinden.

Aufgrund des boomenden Immobilienmarkts 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 Werterhöhungen 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.

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 vorgesehene 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
<b>EBIT</b> (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	T€ 2.100	T€ 6.451	T€ 4.349
<b>Umsatzrentabilität</b> (EBIT zu Umsatzerlösen)	37,00 %	109,89 %	72,89 %
<b>Eigenkapitalrentabilität</b> (EBIT zu Eigenkapital)	4,50 %	12,93 %	8,34 %
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b> (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 Rückla-

gen für Ersatzinvestitionen. Das Ergebnis nach Steuern beträgt danach T€ -610.

Das im Vorjahr prognostizierte leicht negative Ergebnis ohne Sondereinflüsse ist eingetreten.

## [ c ] Ertragslage

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

	2019 -T€-	2019 -%-	2018 -T€-	2018 -%-	Veränderung -T€-	Veränderung -%-
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
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>6.451</b>	<b>110</b>	<b>423</b>	<b>7</b>	<b>6.028</b>	<b>*</b>
Zinsergebnis	-1.512	-26	-793	-13	719	91
Steueraufwendungen	-872	-15	-490	-8	382	78
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>4.067</b>	<b>69</b>	<b>-860</b>	<b>-14</b>	<b>4.927</b>	<b>*</b>

\* 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 vorgesehene Liegenschaft Hanauer Landstraße/Lindley Hotel (T€ 2.343) von T€ 6.000 sowie die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen (T€119). Die Zuschreibungen 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 ist 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 Peri-

ode 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 -T€-	2019 -%-	2018 -T€-	2018 -%-	Veränderung -T€-	Veränderung -%-
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 sonstiger Erträge	-244	-14	-168	-10	76	45
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-2.198</b>	<b>*</b>	<b>-1.815</b>	<b>*</b>	<b>383</b>	<b>21</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-495</b>	<b>-29</b>	<b>-103</b>	<b>-6</b>	<b>-392</b>	<b>*</b>
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	*
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-610</b>	<b>-36</b>	<b>-1.032</b>	<b>-60</b>	<b>422</b>	<b>41</b>

\* 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 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. Die 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 %).

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.

## [ 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€-
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
	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
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-4.242	5.074
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
+	Einzahlungen aus Anlageabgängen	0	0
-	Investitionen in Anlagevermögen	-350	-5.590
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-350	-3.831
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
	Neuaufnahme von Bankverbindlichkeiten	11.413	2.670
	Tilgung von Bankverbindlichkeiten	-7.803	-1.561
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.610	1.109
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>			
	Zahlungswirksame Veränderungen Summe 1-3	-982	593
	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.016	423
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	34	1.016
<b>5. Zusammensetzung der Finanzmittelfonds</b>			
	Liquide Mittel	34	1.016
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	34	1.016

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.

## [ e ] Vermögenslage

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

	2019 -T€-	2019 -%-	2018 -T€-	2018 -%-	Veränderung -T€-	Veränderung -%-
<b>Konzern</b>						
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	*
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>87.218</b>	<b>77,1</b>	<b>104.154</b>	<b>93,7</b>	<b>-16.936</b>	<b>-16</b>
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	*
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>25.966</b>	<b>22,9</b>	<b>7.009</b>	<b>6,3</b>	<b>18.958</b>	<b>*</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>113.184</b>	<b>100,0</b>	<b>111.162</b>	<b>100,0</b>	<b>2.022</b>	<b>2</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>49.841</b>	<b>44,0</b>	<b>45.773</b>	<b>41,2</b>	<b>4.068</b>	<b>9</b>
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
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>42.282</b>	<b>37,4</b>	<b>41.813</b>	<b>37,6</b>	<b>469</b>	<b>1</b>
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
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>21.061</b>	<b>18,6</b>	<b>23.576</b>	<b>21,2</b>	<b>-2.515</b>	<b>-11</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>113.184</b>	<b>100,0</b>	<b>111.162</b>	<b>100,0</b>	<b>2.022</b>	<b>2</b>

\* 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.

dert und die kurzfristigen finanziellen Schulden um T€ 1.911. Auch die übrigen Verbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Die langfristigen finanziellen Schulden haben sich durch planmäßige Tilgungen um T€ 453 vermin-

	2019 -T€-	2019 -%-	2018 -T€-	2018 -%-	Veränderung -T€-	Veränderung -%-
<b>Muttergesellschaft</b>						
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
<b>Anlagevermögen</b>	<b>60.937</b>	<b>78,9</b>	<b>59.698</b>	<b>81,0</b>	<b>1.239</b>	<b>2</b>
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
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>16.320</b>	<b>21,1</b>	<b>14.080</b>	<b>19,0</b>	<b>2.240</b>	<b>16</b>
<b>Aktiva</b>	<b>77.257</b>	<b>100,0</b>	<b>73.778</b>	<b>100,0</b>	<b>3.479</b>	<b>5</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>36.921</b>	<b>47,8</b>	<b>37.531</b>	<b>50,9</b>	<b>-610</b>	<b>-2</b>
Pensionsverpflichtungen	11	0,0	14	0,0	-3	-21
Bankverbindlichkeiten langfristig	24.555	31,8	20.568	27,9	3.987	19
<b>Fremdkapital langfristig</b>	<b>24.566</b>	<b>31,8</b>	<b>20.582</b>	<b>27,9</b>	<b>3.984</b>	<b>19</b>
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
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>15.770</b>	<b>20,4</b>	<b>15.665</b>	<b>21,2</b>	<b>105</b>	<b>1</b>
<b>Passiva</b>	<b>77.257</b>	<b>100,0</b>	<b>73.778</b>	<b>100,0</b>	<b>3.479</b>	<b>5</b>

\* 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 der Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Die Finanzierung erfolgte durch Aufnahme langfristiger Darlehen.

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 Nettoverschuldungsgrad und Eigenkapitalquote wurden bereits in den vorstehenden Ausführungen angegeben. Darüber hinaus ergeben sich für den Konzern folgende Kennzahlen, die 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 %
<b>Gesamtkapitalrentabilität (EBIT zu Gesamtkapital)</b>	<b>5,70 %</b>	<b>0,38 %</b>

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

Der Nettoverschuldungsgrad 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 höherer 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 Sonderinflüsse ist eingetreten. Ohne den Gewinn aus der Bewertung wegen der Veräußerung der Hanauer-Landstraße/Lindley Hotel und der Wertsteigerungen für die übrigen Objekte von T€ 6.000 sowie des Verlusts 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 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- u. Risikobericht

### [ 3.1 ] Prognosebericht

Grundlage der Prognose für das folgende Geschäftsjahr war zunächst, dass für 2020 von einem Wirt-

schaftswachstum von ca. 1,1 % ausgegangen wurde. (Quelle: <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftlicheentwicklung.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.

### Zu den einzelnen Liegenschaften:

#### Unbebaute Grundstücke, 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 Straße 83, 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, Frankfurt am Main

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

#### Annaberger Straße 231, Chemnitz

Die Vertragsverhandlungen über eine Verlängerung

des Pachtvertrags 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 Mietvertrags ist weiterhin mit leicht positiven Ergebnisbeiträgen zu rechnen.

**Gutleutstraße 163-167,  
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,  
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.

**Moselstraße 40,  
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,  
Frankfurt am Main**

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

**Niddastraße 39-41,  
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,  
Frankfurt am Main**

Auch hier handelt es sich um eine Hotelimmobilie, für die 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 sonstige Sondereinflüsse dargestellt:

Prognose  
2020

EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	T€ 2.700
Umsatzrentabilität (EBIT zu Umsatzerlösen)	45,00 %
Eigenkapitalrentabilität (EBIT zu Eigenkapital)	5,30 %
<b>Gesamtkapitalrentabilität (EBIT zu Gesamtkapital)</b>	<b>2,40 %</b>

Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der globalen Konjunktorentwicklung 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 Gewinnabführungsvertrags 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. Potenzielle Risiken werden im Risikomanagementsystem anhand geeigneter Indikatoren erfasst und klassifiziert und auf ihre möglichen Auswirkungen geprüft. Dies ermöglicht die Auswahl geeigneter Maßnahmen zur Bewältigung der spezifischen Risiken. Das Überwachungssystem bezieht sich auf die Unternehmensplanung mit Finanz- und Liquiditätsplanung, Ergebnisplanung, Investitionsplanung und Fragen des Personalbedarfs. Besondere Bedeutung kommt der Vermietungssituation mit der Leerstandsentwicklung zu. Dabei ist im System auch ein Soll-Ist-Vergleich vorhanden. Zur Vermeidung von Forderungsausfallrisiken werden die offenen Forderungen intensiv überwacht, so dass zeitnah alle notwendigen Maßnahmen getroffen werden können, um die Chancen der Realisierung von Forderungen zu erhöhen.

Die Risikostrategie der Gesellschaft sieht vor:

- /-- Das Portfolio durch selektive Verkäufe und Zukäufe sowohl strukturell zu verbessern als auch auf den Großraum Frankfurt zu fokussieren.
- /-- Durch aktive Zusammenarbeit mit sämtlichen namhaften Maklerhäusern die Leerstandszeiten zu minimieren und freigewordene Flächen wieder dem Markt zuzuführen und flexibel auf die Anforderungen des Marktes zu reagieren.
- /-- Durch aktives Bestandsmanagement und stetige persönliche Kontakte mit den Mietern die Zahlungsausfälle zu minimieren und die Mieter langfristig zu binden.
- /-- Konservative Finanzierungsstrategie mit einem 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 Vertrags ohne zeitliche Verzögerung mit der Neuvermietung begonnen werden kann.

### **3. Baukostenrisiko, Bauzeitverlängerungsrisiko**

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

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

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

### **4. Bewertungsrisiko**

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

### **5. IT-Risiken**

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

### **6. Personalrisiken**

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

### **7. Rechtsrisiken**

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

### **8. Risiken im Finanzbereich**

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

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

Ein 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. aktien-gesellschaft sowie bei allen in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen die Rechnungslegung einheitlich und im Einklang mit den rechtlichen und gesetzlichen Vorgaben vorgenommen wird.

#### [ 4.0 ] 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.

#### [ 5.0 ] Sonstige Angaben

##### [ 5.1 ] Vergütungsbericht

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

#### I Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2019 I

<b>Dr. Sven-G. Rothenberger</b>		
Laufende Bezüge	204.300,00 €	(Vj. T€ 204)
Tantieme	70.000,00 €	(Vj. T€ 70)
	<b>274.300,00 €</b>	<b>(Vj. T€ 274)</b>

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

### I Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2019 individualisiert I

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. -Kaufmann Nicolas Schneider ab 12.07.2019	5.625,00 €
Sanneke Rothenberger ab 12.07.2019	3.750,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>33.750,00 €</b>

## [ 5.2 ] Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB

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

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Eine Stimmrechtskontrolle am Kapital beteiligter Arbeitnehmer besteht nicht.

Die Ernennung und die Abberufung der Mitglieder des Vorstands 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 Aufsichtsrats, bis zum 4. 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 Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats

- 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 Ausgabebetrags, 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 Ausgabebetrags entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

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

Entschädigungsvereinbarungen wegen Kontrollwechsel bestehen nicht.

### [ 5.3 ] Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

---

Für die Rechnungslegung im Geschäftsjahr 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. März 2020  
Der Vorstand

**Dr. Sven-G. Rothenberger**

# Konzernbilanz zum 31.12.2019

.....  
der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

I Vermögenswerte I	Konzern- anhang	31.12.2019 - € -	31.12.2018 - € -
Immaterielle Vermögenswerte	04	18.876,00	23.164,00
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	05	86.833.900,00	103.605.200,00
Sachanlagen	06	280.555,83	487.675,05
Latente Steueransprüche	07	84.415,00	37.788,00
Nach der Equity-Methode bewertete Finanzanlagen	08	1,00	1,00
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>87.217.747,83</b>	<b>104.153.828,05</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	09	3.435.012,10	3.225.797,02
Zahlungsmittel	10	1.971.370,27	1.148.805,19
		<b>5.406.382,37</b>	<b>4.374.602,21</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	11	20.560.000,00	2.634.100,00
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>25.966.382,37</b>	<b>7.008.702,21</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>113.184.130,20</b>	<b>111.162.530,26</b>

## I Eigenkapital und Schulden I

Konzern-  
anhang31.12.2019  
- € -31.12.2018  
- € -

<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	12	41.200.000,00	41.200.000,00
Kapitalrücklage	12	1.006.037,49	1.006.037,49
Gewinnrücklage	12	986.210,68	986.210,68
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.097.391,35	2.869.157,05
Konzernjahresüberschuss	12	4.037.157,92	-771.765,70
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>		<b>49.326.797,44</b>	<b>45.289.639,52</b>
Nicht beherrschende Anteile	12	514.412,22	483.079,84
<b>Gesamtsumme Eigenkapital</b>		<b>49.841.209,66</b>	<b>45.772.719,36</b>
<b>Schulden</b>			
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	13	1.274.516,61	1.153.943,85
Finanzielle Schulden	14	36.959.777,76	37.413.146,09
Pensionsrückstellungen	15	12.097,00	15.149,00
Latente Steuerschulden	07	4.034.760,00	3.230.927,00
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>42.281.151,37</b>	<b>41.813.165,94</b>
Finanzielle Schulden	14	16.135.468,81	18.046.490,07
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16	2.715.860,22	3.100.868,67
Steuerrückstellungen	17	131.440,14	490.786,22
Sonstige Rückstellungen	18	1.779.000,00	1.779.000,00
		<b>20.761.769,17</b>	<b>23.417.144,96</b>
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	11	300.000,00	159.500,00
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>21.061.769,17</b>	<b>23.576.644,96</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>		<b>113.184.130,20</b>	<b>111.162.530,26</b>

# Gesamtergebnisrechnung Konzern für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

I / I	Konzern- anhang	2019 -€-	2018 -€-
Umsatzerlöse	21	5.870.210,40	6.003.654,92
Sonstige betriebliche Erträge	21.1	6.239.205,39	1.188.917,55
Personalaufwendungen	22.2	944.632,64	909.586,38
Abschreibungen auf Sachanlagen	22.3	119.502,27	55.796,17
Wertanpassungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	22.3	0,00	1.665.081,30
Betriebliche Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	22.4	2.173.606,94	1.411.351,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen	22.5	2.421.047,43	2.728.297,55
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>6.450.626,51</b>	<b>422.460,01</b>
Finanzerträge	22.6	58.476,70	292.434,09
Finanzierungsaufwendungen	22.6	1.570.445,70	1.084.986,62
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>4.938.657,51</b>	<b>-370.092,52</b>
Steueraufwendungen	23	871.495,77	490.163,73
<b>Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag</b>		<b>4.067.161,74</b>	<b>-860.256,25</b>
<b>Posten, die nicht in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden können</b>			
Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste aus Pensionsverpflichtungen	24	1.897,56	-1.549,59
Darauf entfallende Ertragsteuern	24	569,00	-464,00
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>		<b>1.328,56</b>	<b>-1.085,59</b>
<b>Summe Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>4.068.490,30</b>	<b>-861.341,84</b>
Es entfallen auf:			
<b>Periodenergebnis</b>			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		4.035.829,36	-770.680,11
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	12,13	31.332,38	-89.576,14
<b>Gesamtergebnis</b>			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		4.037.157,92	-771.765,70
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	12,13	31.332,38	-89.576,14
<b>Ergebnis je Aktie</b>	25		
Anzahl ausgegebene Stückaktien		19.741.379	19.741.379
Ergebnis je Aktie – unverwässert (in €)		0,20	-0,04
Ergebnis je Aktie – verwässert (in €)		0,20	-0,04

# Konzernkapitalflussrechnung 2019

der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

I / I	Konzern- anhang	2019 -T€-	2018 -T€-
	31		
Periodenergebnis		4.067	-860
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	23.3	120	56
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	22.1 22.2	-3.657	1.044
Werterhöhungen/Wertminderung aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	22.5	-2.343	1.489
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6	2
Netto-Finanzierungsaufwendungen	22.6	1.512	793
Steueraufwendungen	23	872	490
Veränderungen bei:			
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		-2.279	-624
- Sonstigen Rückstellungen und Pensionsrückstellungen	15,17, 18,	-3	1.588
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten		-244	-809
<b>Cash-Zufluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>-1.949</b>	<b>3.169</b>
Gezahlte Steuern		-488	-3
Gezahlte Zinsen		-1.449	-1.036
<b>Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>-3.886</b>	<b>2.130</b>
Erhaltene Zinsen	22.6	58	175
Erwerb von immateriellen Vermögen	4	0	-25
Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5	-572	-9.012
Erwerb von Sachanlagevermögen	6	-1.403	-278
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		8.988	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>7.071</b>	<b>-9.140</b>
Rückzahlung von finanziellen Verbindlichkeiten		-15.595	-2.200
Einzahlung aus finanziellen Verbindlichkeiten		13.232	9.534
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-2.363</b>	<b>7.334</b>
Zahlungswirksame Veränderungen aus Geschäftstätigkeit		822	324
<b>Zahlungsmittel 01.01.</b>		<b>1.149</b>	<b>823</b>
Zugang aus Erstkonsolidierung	2.1	0	2
<b>Zahlungsmittel 31.12.</b>	<b>10</b>	<b>1.971</b>	<b>1.149</b>

# Konzerneigenkapitalveränderungs- rechnung zum 31.12.2019

I / I	Konzernanhang	gezeichnetes Kapital - € -	Kapitalrücklage - € -	Gewinnrücklage - € -
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>12</b>	<b>41.200.000,00</b>	<b>1.006.037,49</b>	<b>986.210,68</b>
Umgliederung Vorjahresergebnis		0,00	0,00	0,00
Änderung Konsolidierungskreis		0,00	0,00	0,00
Ergebnis der Periode 2018		0,00	0,00	0,00
Sonstiges Ergebnis 2018	24	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>12</b>	<b>41.200.000,00</b>	<b>1.006.037,49</b>	<b>986.210,68</b>
Umgliederung Vorjahresergebnis		0,00	0,00	0,00
Ergebnis der Periode 2019		0,00	0,00	0,00
Sonstiges Ergebnis 2019	24	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>12</b>	<b>41.200.000,00</b>	<b>1.006.037,49</b>	<b>986.210,68</b>

/ Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens  
entfallendes Eigenkapital /

Rücklage für Cashflow Hedging - € -	Gewinn-/Verlust- Vortrag - € -	Ergebnis der Periode - € -	Summe - € -	Minderheitsanteile - € -	Summe Eigenkapital - € -
<b>0,00</b>	<b>910.857,42</b>	<b>1.958.299,63</b>	<b>46.061.405,22</b>	<b>117.955,73</b>	<b>46.179.360,95</b>
0,00	1.958.299,63	-1.958.299,63	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	454.700,25	454.700,25
0,00	0,00	-770.680,11	-770.680,11	-89.576,14	-860.256,25
0,00	0,00	-1.085,59	-1.085,59	0,00	-1.085,59
<b>0,00</b>	<b>2.869.157,05</b>	<b>-771.765,70</b>	<b>45.289.639,52</b>	<b>483.079,84</b>	<b>45.772.719,36</b>
0,00	-771.765,70	771.765,70	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	4.035.829,36	4.035.829,36	31.332,38	4.067.161,74
0,00	0,00	1.328,56	1.328,56	0,00	1.328,56
<b>0,00</b>	<b>2.097.391,35</b>	<b>4.037.157,92</b>	<b>49.326.797,44</b>	<b>514.412,22</b>	<b>49.841.209,66</b>

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2019

.....  
der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

## [ 01 ] Informationen zum Unternehmen

.....

Der Konzernabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung (die „a.a.a. ag“) für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019 wurde am 31.03.2020 durch Beschluss des Vorstands zur Veröffentlichung freigegeben und wird dem Aufsichtsrat anschließend vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Die a.a.a. ag ist eine in Deutschland gegründete Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main (Deutschland), Friedrich-Ebert-Anlage 3, deren Aktien am regulierten Markt (General Standard) öffentlich gehandelt werden. Die a.a.a. ag ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 28852 eingetragen.

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

## [ 02 ] Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

.....

### [ 02.1 ] Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

.....

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf Basis fortgeführter Anschaffungskosten. Hiervon ausgenommen sind u. a. die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und die derivativen Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden.

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

Die Konzerngesamtergebnisrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind verschiedene Posten der Konzernbilanz und der

Konzerngesamtergebnisrechnung zusammengefasst und im Anhang entsprechend erläutert.

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

Der durch die a.a.a. ag gemäß § 315a HGB aufgestellte gesetzliche IFRS-Konzernabschluss hat zusätzlich zu den von der EU übernommenen „International Financial Reporting Standards“ die in § 315a HGB aufgeführten Vorschriften, insbesondere die dort normierten zusätzlichen Angabepflichten, zu beachten. Die gemäß § 315a HGB zusätzlich zu beachtenden Angabepflichten sind unter Anhangsangabe 32 aufgeführt.

### Erklärung zur Übereinstimmung mit IFRS

Der Konzernabschluss der a.a.a. ag und ihrer Tochterunternehmen (der „Konzern“) wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzenden nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden Vorschriften aufgestellt. Die Gesellschaft hat alle am Abschlussstichtag verpflichtend anzuwendenden Standards des International Accounting Standards Board (IASB), London, soweit EU-endorsed, angewendet. Die Bezeichnung IFRS umfasst auch die noch gültigen International Accounting Standards (IAS). Alle für das Geschäftsjahr 2018 verbindlichen Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) – vormals Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden ebenfalls angewendet.

### Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

Der Konzern bilanziert Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Die beim Erwerb

übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Jeder entstandene Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich auf Wertminderung überprüft. Jeglicher Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert wird unmittelbar im Gewinn erfasst. Transaktionskosten werden sofort als Aufwand erfasst.

Grundsätzlich soll die a.a.a. ag Neugründungen durchführen. Für diese Neugründungen findet IFRS 3 keine Anwendung, da es sich nicht um den Erwerb von bestehenden Unternehmen mit Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 handelt.

In den Konzernabschluss einbezogen sind folgende Unternehmen:

I Name der Gesellschaft I	Sitz	Nominal- Kapital -T€-	Kapital- anteil -%-	Kapital- anteil -T€-
<b>Mutterunternehmen:</b>				
a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung	Frankfurt a. Main	41.200	-	-
<b>Tochterunternehmen (Vollkonsolidierung):</b>				
Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH	Frankfurt a. Main	2.812	100,00	2.812
GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH	Frankfurt a. Main	2.556	100,00	2.556
Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke mbH	Frankfurt a. Main	767	100,00	767
GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Straße 83 GmbH	Frankfurt a. Main	2.500	100,00	2.500
Grundstücksverwaltung Lindley GmbH*	Frankfurt a. Main	51	94,00	48
Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Straße 231 GmbH	Frankfurt a. Main	50	94,00	47
Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschänkenstraße 17 GmbH	Frankfurt a. Main	50	94,00	47
Grundstücksverwaltung Niddastraße 39-41 GmbH	Frankfurt a. Main	25	100,00	25
Naxos-Union Grundstücks- verwaltungsgesellschaft GbR	Frankfurt a. Main	1.343	94,00	1.262
Grundstücksverwaltung Moselstraße 40 GmbH & Co. KG	Frankfurt a. Main	50	94,00	47

Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG	Frankfurt a. Main	1.800	94,00	1.692
Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH	Frankfurt a. Main	1.125	89,00	1.101
<b>Assoziierte Unternehmen (at equity):</b>				
aaa 2. Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG	Frankfurt a. Main	30	50,00	0
HORIZONT-PARK Büsum GmbH & Co. KG	Frankfurt a. Main	30	50,00	0

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter werden als Ergebnisanteile fremder Gesellschafter in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen. Anteile nicht beherrschender Gesellschafter für Personengesellschaften werden entsprechend IAS 32.18b hingegen als Fremdkapital ausgewiesen, weil dem

Gesellschafter einer Personengesellschaft gem. § 723 BGB ein ordentliches Kündigungsrecht zusteht.

Der Konsolidierungskreis ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

## [ 02.2 ] Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat neue Standards verabschiedet bzw. Änderungen bei bestehenden Standards vorgenommen, die seit dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwenden sind. Daneben hat das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) neue Interpretationen (IFRIC) verabschiedet, die ebenfalls seit dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwenden sind. Standards und Interpretationen sind in einem IFRS-Abschluss nach § 315a HGB erst anzuwenden, nachdem sie von der EU übernommen wurden.

Die erstmals für das Geschäftsjahr 2019 anzuwendenden neuen und überarbeiteten IFRS Standards und Interpretationen betreffen:

- / -- IFRS 9 Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung
- / -- IFRS 16 Leasingverhältnisse
- / -- IAS 19 Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen
- / -- IAS 28 Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

/ -- IFRIC 23 Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung

/ -- Änderungen durch das Annual Improvements Project 2015-2017 (IAS 2 und 23 und IFRS 3 und 11)

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

Der Konzern hat nur in geringem Umfang Leasingverträge für ein Kfz und Betriebs- und Geschäftsausstattung abgeschlossen. Die vertraglichen Laufzeiten liegen zwischen einem Jahr und drei Jahren. Diese

Leasingvereinbarungen sind entweder kurzfristig oder/ und ihnen liegen Gegenstände von geringem Wert zugrunde. Der Konzern hat beschlossen, für diese Leasingvereinbarungen weder Nutzungsrechte noch Leasingverbindlichkeiten zu erfassen, da sich keine Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergeben.

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

Der IASB und das IFRIC haben weitere Standards und Interpretationen überarbeitet und verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2019 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind. Die Anwendung dieser IFRS setzt die zum Teil noch ausstehende Anerkennung durch die EU voraus.

- / -- IFRS 3 Definition eines Geschäftsbetriebes
- / -- IAS 1 „Klassifizierung von Schulden als lang- oder kurzfristig“
- / -- Änderungen an IAS 1 und IAS 8 Definition von „wesentlich“
- / -- IFRS 17 Versicherungsverträge
- / -- Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 Verkauf oder Einlage von Vermögenswerten zwischen einem Anleger und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen

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

### [ 02.3 ] Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

- / -- der Beurteilung der Notwendigkeit sowie der Höhe außerplanmäßiger Wertanpassungen auf Sachanlagen und finanzielle Vermögenswerte,

/ -- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und finanziellen Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten,

/ -- Diskontierungszins und übrige Bewertungsparameter bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen,

/ -- dem Ansatz und der Bemessung der Rückstellungen und latenten Steuern.

Sämtliche Schätzungen und Annahmen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses ist nicht von einer wesentlichen Änderung der zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen auszugehen.

Die beizulegenden Zeitwerte der vom Konzern als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien basieren zum Wertermittlungsstichtag 31. Dezember 2019 auf Bewertungsgutachten von externen Sachverständigen. Der beizulegende Zeitwert wurde auf Basis von Inputfaktoren ermittelt, die unter die Hierarchiestufe 3 nach IFRS 13.93 entfallen. Die Bewertungsmethoden wurden im aktuellen Geschäftsjahr nicht geändert, sie erfolgten nach dem Ertragswertverfahren (Verkehrswerte gemäß § 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurden ausgehend von der nachhaltig erzielbaren Miete in der Regel folgende Parameter verwendet:

Bodenrichtwerte gemäß Gutachterausschuss der jeweiligen Kommune, Verwaltungskosten unverändert zwischen 2% und 3% des Rohertrags, nicht umlegbare Betriebskosten unverändert zwischen 0% und 1% des Rohertrags, Mietausfallrisiko unverändert zwischen 3% und 4% des Rohertrags, durchschnittliche Instandhaltungskosten zwischen € 3,50/qm und € 12,93/qm, Liegenschaftszinsen zwischen 3,5% und 8,0% (Vorjahr zwischen 4,0% und 7,5%), wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Immobilie, Vollvermietung innerhalb von 2 bis 3 Jahren.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurde überprüft, wie sich bei Änderung bestimmter Parameter die Werte verändern würden. Die wesentlichen Informationen zur Sensitivität der Marktbewertung zeigt nachfolgende Übersicht:

## I Veränderung der Verkehrswerte I

I \ I	Fair- Value 31.12.2019	nachhaltiger Rohertrag -10 %	nachhaltiger Rohertrag +10 %	Mietwachstum p. a. -1 %	Mietwachstum p. a. +1 %	Liegenschafts- zinssatz -0,50 %	Liegenschafts- zinssatz +0,50 %
Objekt	- T€ -	- T€ -	- T€ -	- T€ -	- T€ -	- T€ -	- T€ -
Wächtersbacher Straße 83, Frankfurt am Main	11.300	-1.107	1.028	-146	67	768	-763
Gutleutstraße 163, Frankfurt am Main	9.300	-887	812	-122	48	601	-615
Orber Straße, Frankfurt am Main	16.400	-1.145	1.097	-139	90	780	-752
Wilhelm-Fay-Straße 53, Frankfurt am Main	6.400	-603	661	-34	92	555	-434
Mainzer Landstraße 78-84, Friedrich-Ebert-Anlage 3, Frankfurt am Main	23.900	-2.189	2.233	-111	155	2.025	-1.754
Mainzer Landstraße 86, Frankfurt am Main	1.700	-219	158	-46	-14	189	-131
Moselstraße 40, Frankfurt am Main	4.300	-419	431	-37	48	415	-300
Niddastraße 39-41, Frankfurt am Main	8.200	-1.200	1.178	-130	108	343	-1.054
Annabergerstraße 231, Chemnitz	800	-386	431	-18	64	217	-158
Gutleutstraße 173, Frankfurt am Main	4.200	-606	654	-39	86	592	-343
<b>Portfolio *</b>	<b>86.500</b>	<b>-8.761</b>	<b>8.683</b>	<b>-822</b>	<b>744</b>	<b>6.485</b>	<b>-6.304</b>

\* ohne die Entwicklungsflächen Sossenheim sowie das zur Veräußerung vorgesehene Objekt Lindley Hotel

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

Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft, die nicht immer in dem erwarteten Ausmaß eintreten. Schätzunsicherheiten, die zu einem bedeutenden Risiko einer wesentlichen Anpassung von Buchwerten innerhalb des Geschäftsjahres 2020 führen würden, bestanden zum 31. Dezember 2019 nicht.

Darüber hinaus wurden Ermessensentscheidungen bei folgenden Sachverhalten ausgeübt:

- / -- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Immobilien als „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte“ auszuweisen.
- / -- Der Konzern hat als Leasinggeber Leasingverträge zur gewerblichen Anmietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festgestellt, dass alle mit dem Eigentum an diesen im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert.

## [ 02.4 ] Zusammenfassungen wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### **Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen**

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen Lizenzen und Nutzungsrechte (Software). Diese werden zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten erfasst und linear über eine geschätzte Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren abgeschrieben. Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmbaren Nutzungsdauer sind nicht vorhanden.

Sachanlagen sind zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

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

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

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

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

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

### **Wertminderung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten**

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

### **Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien**

Immobilien werden dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zugeordnet, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und der Anteil der Selbstnutzung 5% bezogen auf die Mietfläche nicht übersteigt. Andernfalls wird die Immobilie den Sachanlagen zugeordnet.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich der dem Erwerb direkt zurechenbarer Nebenkosten bewertet. Zum erstmaligen Ansatz zählen auch verlässlich ermittelte Aufwendungen (z. B. Baumaßnahmen), aufgrund derer es wahrscheinlich ist, dass dem Konzern künftiger Nutzen zufließt, und bei denen es sich nicht um Kosten der laufenden Instandhaltung handelt. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Bilanzstichtag wider. Wegen der besseren Vergleichbarkeit hat sich die a.a.a. ag für dieses Modell entschieden. Hierzu wurden für alle Grundstücke Gutachten von externen Sachverständigen nach anerkannten Richtlinien erstellt. Die Berechnungen sind Ertragswertrechnungen, die auf Basis aktueller Mietlisten unter Zugrundelegung von Annahmen über Marktentwicklungen und Zinssätze erstellt wurden. Verluste werden erfolgswirksam in den Wertanpassungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien erfasst. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie abgehen oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Gewinne und Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden erfolgswirksam im Jahr der

Stilllegung oder Veräußerung in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst. Gewinne und Verluste werden als Saldo ermittelt aus dem Nettoveräußerungserlös (Veräußerungspreis abzüglich aller dem Verkauf direkt zurechenbaren Kosten) und dem Buchwert basierend auf dem gutachterlich ermittelten Wertansatz im letzten veröffentlichten Jahresabschluss.

#### **Anteile an assoziierten Unternehmen**

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

#### **Finanzielle Vermögenswerte**

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

Bei der Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte werden entsprechend IFRS 9 sowohl das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen finanzielle Vermögenswerte gehalten werden, sowie die Eigenschaften der Cashflows der betreffenden Vermögenswerte berücksichtigt. Diese Kriterien entscheiden darüber, ob eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt. Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte werden nach dem Modell der erwarteten Kreditausfälle (Expected Credit Loss Model) bestimmt. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen wird das vereinfachte Verfahren angewendet. Danach müssen Änderungen des Kreditrisikos nicht nachverfolgt werden. Stattdessen ist sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge in Höhe des erwarteten Verlusts (expected credit loss) zu erfassen.

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

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

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

Die Bewertung der zur Einzelveräußerung bestimmten Vermögenswerte erfolgt unmittelbar vor der Umklas-

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

#### **Finanzielle Verbindlichkeiten**

Der Konzern stuft nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten (verzinsliche Darlehensverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten) als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten ein. Sie werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden diese Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Differenzen bei den Verbindlichkeiten zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug der Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag werden über die Laufzeit des Darlehensvertrags grundsätzlich unter Anwendung der Effektivzinsmethode (Verwendung des ursprünglichen Effektivzinssatzes) verteilt und in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

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

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

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

#### **Eigenkapital**

Ziele im IFRS-Eigenkapitalmanagement des Konzerns sind, die finanzielle Flexibilität, den Spielraum für wertsteigernde Investitionen und die Beibehaltung solider Bilanzrelationen zu sichern. Der Konzern überwacht sein Kapital mithilfe der bilanziellen Eigenkapitalquote, des Gearing und des Zinsdeckungsgrades. Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, sicherzustellen, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können, und zugleich die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Die Gesamtstrategie ist gegenüber 2014 unverändert. Die finanziellen Leistungsindikatoren sind im Lagebericht dargestellt.

### **Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften**

Die Bewertung der Anteile erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Anteile nicht beherrschender Gesellschafter werden als Ergebnisanteile fremder Gesellschafter in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen. Anteile nicht beherrschender Gesellschafter für Personengesellschaften werden entsprechend IAS 32.18b hingegen als Fremdkapital ausgewiesen, weil dem Gesellschafter einer Personengesellschaft gem. § 723 BGB ein ordentliches Kündigungsrecht zusteht.

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

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgt nach den Grundsätzen des IAS 19. Die Berechnung der leistungsorientierten Verpflichtungen wird jährlich durch einen anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Projected-Unit-Credit-Methode durchgeführt. Die für den Verpflichtungsumfang (defined benefit Obligation – DBO) zu berücksichtigenden Grundsätze ergeben sich aus IAS 19.26, 55 – 152, wonach der festzulegende Zinssatz an den langfristigen Zinssätzen erstklassiger Industriebondanforderungen (AA-Rating) zu orientieren ist. Die Bewertung der Verpflichtungen erfolgt mit einem Rechnungszinssfuß von 0,79 %. Die Rentenanpassungen werden im zu erwartenden Umfang in die DBO eingerechnet.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden im sonstigen Ergebnis in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Grundlage der Pensionsverpflichtungen bilden Unterstützungszusagen gegenüber früheren Mitarbeitern der Seilwollf AG. Da der Unterstützungsverein der Seilwollf AG e. V. aufgelöst wurde, hat das Trägerunternehmen die Verpflichtungen für die gegebenen Versorgungszusagen übernommen.

### **Sonstige Rückstellungen**

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

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

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

wenn der Zufluss wirtschaftlichen Nutzens möglich ist.

### **Leasingverhältnisse**

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

#### *// Konzern als Leasinggeber*

Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen beim Konzern verbleiben, werden als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert. Bei allen abgeschlossenen Mietverträgen handelt es sich um Operating-Leasingverhältnisse. Entsprechend ist der Konzern Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingverhältnissen (Mietverhältnissen) seiner als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, aus denen er den überwiegenden Teil seiner Einnahmen und Erträge erzielt. Einige Verträge mit fester Laufzeit sehen Verlängerungsoptionen des Mieters vor.

#### *// Konzern als Leasingnehmer*

Der Konzern hat nur in geringem Umfang Leasingverträge für ein Kfz und Betriebs- und Geschäftsausstattung abgeschlossen. Die vertraglichen Laufzeiten liegen zwischen einem Jahr und drei Jahren. Diese Leasingvereinbarungen sind entweder kurzfristig oder/und ihnen liegen Gegenstände von geringem Wert zugrunde. Der Konzern hat beschlossen, für diese Leasingvereinbarungen weder Nutzungsrechte noch Leasingverbindlichkeiten zu erfassen, da sich keine Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergeben. Die Raten werden in den sonstigen Aufwendungen erfasst.

### **Ertragsrealisierung**

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Mieterträge sowie Mietnebenkosten aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden als Umsatzerlöse linear über die Laufzeit des Mietverhältnisses erfasst. Gewährte Mietanreize werden als Bestandteil der Gesamtmietträge über die Laufzeit des Mietverhältnisses erfasst. Erlöse aus Kundenverträgen nach IFRS 15 gelten als realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die vereinbarten Güter und Dienstleistungen erlangt und Nutzen daraus ziehen kann. Die Vermietungsleistungen fallen als Leasingkomponenten in den Anwendungsbereich von IFRS 16. Hiervon zu trennen sind die Nichtleasingkomponenten, also Leistungen, die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechnet werden. Nach IFRS 15

müssen die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechneten Leistungen dahingehend unterschieden werden, ob eine originäre Leistungserbringung als Prinzipal oder die Vermittlung einer Fremdleistung als Agent vorliegt. Hierbei ist entscheidend, ob eine Vertragspartei vor der Übertragung der Leistung auf einen Kunden die Kontrolle über die Leistung besitzt. Indikatoren für diese Beurteilung, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden und nicht kumulativ vorliegen müssen, sind die primäre Verantwortlichkeit für die Erfüllung der Leistung, das potenzielle Vorratsrisiko, Kosten nicht weiterbelasten zu können, sowie die Preissetzungsmacht für eine Leistung. Nach einer durchgeführten Analyse ergab sich, dass sämtliche Leistungen entsprechend der Prinzipal-Methode zu erfassen sind. Neben den eigenen Serviceleistungen (Hausmeister und Handwerker-tätigkeiten) wird der Konzern als Vermieter auch bei fremderbrachten Leistungen vom Mieter als primär verantwortlich angesehen. Zudem trägt der Konzern auch regelmäßig ein Vorratsrisiko, da die Möglichkeit der Weiterbelastung an Mieter auf Basis unterschiedlicher Abrechnungsschlüssel oder bei Leerständen nicht vollständig sichergestellt ist. Entsprechend werden sämtliche Betriebs- und Nebenkosten und die korrespondierenden Erlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung weiterhin unsaldiert dargestellt.

Ertragsrealisierungen bei Veräußerungsgeschäften (z. B. bei als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien) werden vorgenommen, wenn

- / -- alle wesentlichen wirtschaftlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden,
- / -- der Veräußerer keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält und
- / -- die Höhe der Erlöse sowie die im Zusammenhang mit dem Verkauf tatsächlich angefallenen oder noch anfallende Kosten verlässlich bestimmt werden können, hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließen wird.

Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Anlage- bzw. erhaltenen Darlehensbeträge und der aufgrund vertraglicher Vereinbarung anzuwendenden Zinssätze abgegrenzt.

## Steuern

### *// Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden*

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufenden und die früheren Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird.

Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

### *// Latente Steuern*

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode. Latente Steueransprüche und -schulden werden für temporäre Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss angesetzt.

Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen werden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporäre Differenz gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verwendet werden kann.

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

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjektes beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Für die Ermittlung der latenten Steuern ab 2008 wird nach dem Unternehmenssteuerreformgesetz ein Steuersatz von 15,83 % verwendet.

### Fremdkapitalzinsen

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, Bau oder der Herstellung von qualifizierten Vermögenswerten zuzuordnen sind, werden als Teil der Herstellungskosten aktiviert.

### [ 03 ] Segmentberichterstattung

Der Konzern hat wie im Vorjahr nur den Geschäftsbereich Projektentwicklung und Immobilienverwaltung. Operative Segmente nach IFRS 8 sind die Immobilienobjekte des Konzerns, die als Finanzinvestitionen gehalten werden. Operative Segmente, die einzeln

bedeutsam sind, werden als separates Berichtssegment dargestellt. Die übrigen operativen Segmente (Objekte) werden nach IFRS 8.14 zu einem Berichtssegment kombiniert, da sie vergleichbare wirtschaftliche Merkmale haben.

#### Segmentberichterstattung Konzern:

I 01.01. - 31.12.2018 in T€ I

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

Bezüglich der Zusammensetzung der langfristigen Vermögenswerte verweisen wir auf Seite 46.

Segmentberichterstattung Konzern:

I 01.01. - 31.12.2019 in T€ I	Mainzer Landstraße Friedrich-Ebert-Anlage	Orber Straße	Wächtersbacherstraße	übrige Objekte	Konsolidierung	nicht zugeordnet	Konzern
Umsatzerlöse	1.285	1.029	825	2.731	0	0	5.870
Anstieg des beizulegenden Zeitwerts	688	800	658	3.854	0	0	6.000
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	-410	649	239
Personalaufwand	0	0	0	0	0	-945	-945
Rückgang des beizulegenden Zeitwerts	0	0	-2	-68	0	-49	-119
Aufwendungen für als Finanz- investition gehaltene Immobilien	-289	-297	-267	-1.408	88	0	-2.173
übrige betriebliche Aufwendungen	0	-65	-35	-908	322	-1.735	-2.421
<b>Segment EBIT</b>	<b>1.684</b>	<b>1.467</b>	<b>1.179</b>	<b>4.201</b>	<b>0</b>	<b>-2.080</b>	<b>6.451</b>
Finanzerträge	0	0	0	0	-967	1.025	58
Finanzaufwendungen	-454	-120	-108	-744	967	-1.111	-1.570
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.230</b>	<b>1.347</b>	<b>1.071</b>	<b>3.457</b>	<b>0</b>	<b>-2.166</b>	<b>4.939</b>
Steueraufwendungen	129	-149	-147	-624	0	-80	-871
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.359</b>	<b>1.198</b>	<b>924</b>	<b>2.833</b>	<b>0</b>	<b>-2.246</b>	<b>4.068</b>
kurzfristige Vermögenswerte	135	1.692	96	37.664	-46.274	32.653	25.966
langfristige Vermögenswerte	23.900	16.402	11.305	35.318	0	293	87.218
<b>Segmentaktiva Gesamt</b>	<b>24.035</b>	<b>18.094</b>	<b>11.401</b>	<b>72.982</b>	<b>-46.274</b>	<b>32.946</b>	<b>113.184</b>
kurzfristige Verbindlichkeiten	-925	-54	-3.169	-35.429	46.274	-27.758	-21.061
langfristige Verbindlichkeiten	-10.212	0	-5.421	-16.846	0	-8.528	-41.007
Anteile fremder Gesellschafter	0	-899	0	-890	0	0	-1.789
<b>Segmentpassiva Gesamt</b>	<b>-11.137</b>	<b>-953</b>	<b>-8.590</b>	<b>-53.165</b>	<b>46.274</b>	<b>-36.286</b>	<b>-63.857</b>

Erläuterungen zur Konzernbilanz:

[ 04 ] Immaterielle Vermögenswerte

\   \	2019 -€-	2018 -€-
<b>Software Anschaffungskosten</b>		
Stand 01.01.	25.096,48	5.222,28
Zugänge	0,00	25.096,48
Abgänge	0,00	-5.222,28
Stand 31.12.	25.096,48	25.096,48
<b>Abschreibungen</b>		
Stand 01.01.	1.932,48	5.221,28
Zugänge	4.288,00	1.932,48
Abgänge	0,00	-5.221,28
Stand 31.12.	6.200,48	1.932,48
<b>Buchwerte 31.12.</b>	<b>18.876,00</b>	<b>23.164,00</b>

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

[ 05 ] Als Finanzinvestitionen  
gehaltene Immobilien

\   \	2019 -€-	2018 -€-
Stand 01.01.	103.605.200,00	95.637.200,00
Zugang Erstkonsolidierung	0,00	4.100.000,00
Zugänge	571.665,00	9.012.033,01
Abgänge	-7.700.000,00	0,00
Nettogewinne/ -verluste aus der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert	3.657.035,00	-1.044.033,01
Umgliederung	-13.300.000,00	-4.100.000,00
<b>Stand 31.12.</b>	<b>86.833.900,00</b>	<b>103.605.200,00</b>

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien basieren auf Bewertungen von unabhängigen Sachverständigen. Alle als Finanzimmobilien gehaltenen Objekte sind zur

Weitervermietung bestimmt. Die Wertveränderungen, die sich aus der jährlichen Überprüfung der Bewertungen ergeben, wurden erfolgswirksam erfasst.

Die Veränderungen entfallen auf die einzelnen Objekte wie folgt:

I\I	Zugänge - € -	Wertanpassungen - € -
Niddastraße 39, Frankfurt a. Main	208.441,56	691.558,44
Mainzer Landstraße 78–80, Frankfurt a. Main Friedrich-Ebert-Anlage 3, Frankfurt a. Main	311.535,77	688.464,23
Orber Straße 8, Frankfurt a. Main	0,00	800.000,00
Moselstraße 40, Frankfurt a. Main	0,00	100.000,00
Wächtersbacher Straße 83, Frankfurt a. Main	42.223,22	657.776,78
Wilhelm-Fay-Straße 53, Sossenheim	0,00	200.000,00
Gutleutstraße 163-167, Frankfurt a. Main	9.464,45	290.535,55
Gutleutstraße 173, Frankfurt a. Main	0,00	100.000,00
Mainzer Landstraße 86, Frankfurt a. Main	0,00	100.000,00
Rohbauland, Sossenheim	0,00	28.700,00

In den Zugängen sind Bauzeitinsen von € 114.448,00 enthalten.

Die Umgliederung betrifft das zur Veräußerung bestimmte Objekt Hanauer Landstraße in Frankfurt.

Der Abgang entfällt auf die nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen veräußerte Liegenschaft Voltenseestraße in Frankfurt.

Bezüglich der Bewertung verweisen wir auf die Ausführungen auf den Seite 45 und 46.

Die folgende Übersicht zeigt die im Konzern ausgewiesenen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

I Belegenheitsort I	Bestand seit	Grundstücksfläche gesamt qm	Büro / Hotel / Service qm	Fabrik / Lager qm	Freiflächen / Parkplätze qm	Reserve / Entwicklungsflächen qm
Sossenheim, Frankfurt a. Main	1988/92/96	3.818	0	0	0	3.818
Wächtersbacher Straße 83, Frankfurt a. Main	1991	8.760	5.793	276	3.509	3.797
Gutleutstraße 163-167, Frankfurt a. Main	1988	1.038	3.212	105	350	0
Orber Straße 8, Frankfurt a. Main	1994	36.149	940	12.594	7.300	12.932
Annaberger Straße 231, Chemnitz	2005	35.527	10.375	3.339	1.000	10.200
Wilhelm-Fay-Straße 53, Sossenheim	2011	3.694	1.796	0	0	0
Mainzer Landstraße, Frankfurt a. Main Friedrich-Ebert-Anlage 3, Frankfurt a. Main	2012/2014	1.190	4.746	0	0	0
Niddastraße 39–41, Frankfurt a. Main	2017	756	2.096	0	0	0

Moselstraße 40, Frankfurt a. Main	2014	317	1.595	0	0	0
Mainzer Landstraße 86, Frankfurt a. Main	2015	307	358	0	0	0
Gutleutstraße 173, Frankfurt a. Main	2018	878	1.652	0	0	0
<b>Gesamt</b>		<b>92.434</b>	<b>32.563</b>	<b>16.314</b>	<b>12.159</b>	<b>30.747</b>
<b>Vorjahr</b>		<b>99.583</b>	<b>40.371</b>	<b>16.951</b>	<b>13.697</b>	<b>31.747</b>

/ Vermietbare Flächen /

#### [ 06 ] Sachanlagevermögen

	2019 -€-	2018 -€-
<b>Anschaffungskosten</b>		
Stand 01.01.	605.718,27	606.411,17
Zugänge	1.389.607,05	278.038,61
Abgänge	-1.549.680,87	-278.731,51
Stand 31.12.	445.644,45	605.718,27
<b>Abschreibungen</b>		
Stand 01.01.	118.043,22	317.447,70
Zugänge	115.214,27	53.863,69
Abgänge	-68.168,87	-253.268,17
Stand 31.12.	165.088,62	118.043,22
<b>Buchwerte 31.12.</b>	<b>280.555,83</b>	<b>487.675,05</b>

Bei den ausgewiesenen Anlagegegenständen handelt es sich um Betriebs- und Geschäftsausstattung. Der Abgang entfällt auf die Einrichtung des Hotels Hanauer Landstraße.

## [ 07 ] Latente Steueransprüche und -schulden

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

I \ I	2019 / Aktiv -€-	2019 / Passiv -€-	2018 / Aktiv -€-	2018 / Passiv -€-
Neubewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auf den beizulegenden Zeitwert	0,00	3.227.510,00	0,00	3.230.927,00
Steuer auf Verluste	84.100,00	-	37.507,00	-
Unterschiede in der Pensionsrückstellung	315,00	0,00	281,00	-
Unterschiedliche Wertansätze in der Steuerbilanz	-	807.250,00	-	0,00
<b>Bilanzansatz</b>	<b>84.415,00</b>	<b>4.034.760,00</b>	<b>37.788,00</b>	<b>3.230.927,00</b>

Die Berechnung erfolgt einheitlich mit einem Steuersatz von 15,83%. Bei den Tochtergesellschaften fällt durch die grundstücksverwaltende Tätigkeit keine Gewerbesteuer an und bei den direkt durch die Muttergesellschaft gehaltenen Grundstücken wird davon ausgegangen, dass Gewinne aus Veräußerungen zumindest teilweise reinvestiert und daher steuerlich Rücklagen in entsprechender Höhe gebildet werden.

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

Latente Steuern für Unterschiede von Wertansätzen, die ausschließlich die Muttergesellschaft betreffen und nicht im Zusammenhang mit Grundstücken stehen, werden abweichend mit einem Steuersatz von rd. 30% für Körperschaft- und Gewerbesteuer berechnet. Hier- von ist lediglich der Unterschiedsbetrag aus der Pensionsrückstellung betroffen.

[ 08 ] Nach der Equity-Methode bewertete  
Finanzanlagen

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

		aaa 2. Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Horizont-Park-Büsum GmbH & Co. KG
Kurzfristige Vermögenswerte	€	2.565,13	2.670,36
Kurzfristige Schulden	€	69.224,53	35.739,99
Jahresfehlbetrag	€	8.868,83	7.797,37
Anteiliger Jahresfehlbetrag	€	0,00	0,00
Kapitalanteil nominal	€	15.000,00	15.000,00
Wertansatz Konzern 31.12.2019	€	0,00	1,00

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

[ 09 ] Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

	2019 Kurzfristig - € -	2019 Gesamt - € -	2018 Kurzfristig - € -	2018 Gesamt - € -
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	393.310,24	393.310,24	321.732,54	321.732,54
Forderungen an nicht in den Konzernabschluss einbezogene nahestehende Unternehmen	2.257.677,63	2.257.677,63	2.052.747,78	2.052.747,78
Sonstige Vermögenswerte	784.024,23	784.024,23	851.316,70	851.316,70
	<b>3.435.012,10</b>	<b>3.435.012,10</b>	<b>3.225.797,02</b>	<b>3.225.797,02</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen Mietforderungen und Forderungen aus Nebenkosten. Wertberichtigungen nach dem Expect-

ted-Credit-Loss-Modell des IFRS 9 wurden wie folgt ermittelt:

	Wertberichtigung in Prozent	Forderungsbestand 31.12.2019 - € -	Wertberichtigung 31.12.2019 - € -
Alter der Mietforderungen in Tagen			
0 bis 90	0	197.633,79	0,00
91 bis 120	10	35.742,85	0,00
121 bis 180	20	24.360,03	0,00
Größer 180	100	135.573,57	0,00

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

Bei Forderungen gegen nahestehende Unternehmen geht die Gesellschaft grundsätzlich davon aus, dass

die Forderungen werthaltig sind und ausgeglichen werden.

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

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

Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Aufgrund der kurzfristigen Fälligkeit (Laufzeit < 1 Jahr) entsprechen die beizulegenden Zeitwerte bei allen Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten den Buchwerten.

## [ 10 ] Zahlungsmittel

Hier werden Kontokorrentguthaben in Höhe von T€ 1.971 (Vj. T€ 1.149) ausgewiesen, die teilweise nicht verzinst werden. Die Zahlungsmittel sind frei verfügbar.

## [ 11 ] Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten eingestuft wurde

Im Januar 2020 wurde der in 2019 geschlossene Vertrag über die Veräußerung der Liegenschaft Hanauer Landstraße in Frankfurt wirksam. Neben dem Grundstück und dem Gebäude sind im Rahmen der Veräußerung auch bewegliche Sachanlagen übergegangen.

## [ 11 A ] Wertminderungsaufwand bezüglich der Veräußerungsgruppe

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, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.

Die Werterhöhungen sind im Wert der zur Veräußerung stehenden Liegenschaft enthalten.

## [ 11 B ] Vermögenswerte und Schulden der Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten eingestuft wird

Am 31. Dezember 2019 wird die Veräußerungsgruppe zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angegeben und umfasst die nachstehenden Vermögenswerte.

I \ I	T€
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.260
Sachanlagen	2.300
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>20.560</b>
<b>Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten</b>	<b>300</b>

## [ 12 ] Eigenkapital

Das Eigenkapital ist in 2019 von T€ 45.773 um das Gesamtergebnis der Periode von T€ 4.068 auf T€ 49.841 angestiegen. Weitere Einzelheiten können der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden. Das Grundkapital der a.a.a. ag beträgt zum Bilanzstichtag € 41.200.000,00, eingeteilt in 19.741.379 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien.

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung 4. Juli 2017 und nach Eintragung in das Handelsregister besteht ein genehmigtes Kapital. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis zum 4. Juli 2022 das Grundkapital durch Ausgabe von insgesamt bis zu 9.870.689 neuer auf den Inha-

ber 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 Aufsichtsrats

/-- Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;

/-- 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;

/ -- 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 Ausgabebetrags nicht wesentlich unterschreitet. Die Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals vermindert sich um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf diejenigen Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden.

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

Weiter wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Juli 2015 ermächtigt, bis zum

20. Juli 2020 eigene Aktien zu erwerben. Hiervon wurde bisher noch kein Gebrauch gemacht.

Die Kapitalrücklage beinhaltet Einzahlungen von Aufgeldern aus einer in 1987 und 1988 vorgenommenen Kapitalerhöhung sowie den überschießenden Betrag aus der in 2001 vorgenommenen vereinfachten Kapitalherabsetzung. 2007 und 2008 wurden hiervon Kosten für Kapitalmaßnahmen von insgesamt T€ 222 entnommen.

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

Die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter betreffen die Anteile Fremder an den beiden Gesellschaften in Chemnitz, der Grundstücksverwaltung Lindley GmbH sowie der Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH.

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

### [ 13 ] Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften

I / I	2019 €	2018 €
GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltung	898.721,79	817.916,05
Grundstücksverwaltung Moselstraße 40 GmbH & Co. KG	62.788,89	48.779,43
Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG	313.005,93	287.248,37
	<b>1.274.516,61</b>	<b>1.153.943,85</b>

Der Ausweis erfolgt entsprechend den Vorschriften des zzt. geltenden IAS 32 - Finanzinstrumente. Die Folgebewertung erfolgt entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrags zum Barwert der Abfindungsverpflichtung. Die auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallenden Veränderungen des Abfindungsanspruchs werden erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst. Die finanzielle Verbindlichkeit

wird demnach grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und in der Kategorie finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC) eingestellt, weil unter Berücksichtigung des jederzeitigen Kündigungsrechts der beizulegende Zeitwert den fortgeführten Anschaffungskosten entspricht.

## [ 14 ] Finanzielle Schulden

I / I	2019 Langfristig -T€-	2019 Kurzfristig -T€-	2019 Gesamt -T€-	2018 Langfristig -T€-	2018 Kurzfristig -T€-	2018 Gesamt -T€-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
festverzinslich	36.960	2.187	39.147	37.414	4.955	42.369
variabel verzinslich	0	13.948	13.948	0	13.091	13.091
	<b>36.960</b>	<b>16.135</b>	<b>53.095</b>	<b>37.414</b>	<b>18.046</b>	<b>55.460</b>

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

I \ I	2019 Variabel -T€-	2019 Festverzinslich -T€-	2019 Gewichteter Zinssatz -%-	2018 Variabel -T€-	2018 Festverzinslich -T€-	2018 Gewichteter Zinssatz -%-
< 1 Jahr	13.948	2.187	2,57	13.091	4.955	2,56
1 bis 2 Jahre	0	1.750	2,71	0	1.576	2,74
2 bis 3 Jahre	0	3.641	2,71	0	1.615	2,74
3 bis 4 Jahre	0	1.672	2,71	0	3.644	2,74
4 bis 5 Jahre	0	1.668	2,71	0	1.553	2,74
> 5 Jahre	0	28.229	2,71	0	29.026	2,70
<b>Gesamt</b>	<b>13.948</b>	<b>39.147</b>	<b>-</b>	<b>13.091</b>	<b>42.369</b>	<b>-</b>

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

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

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich um objektbezogene Darlehen, festverzinsliche (Zinssätze zwischen 1,56 % und 4,05 % p.a.) bzw. um variabel verzinsliche (6-Monats-EURIBOR + Marge). Die Darlehen sind durch Grundschulden und Abtretungen von Rechten und Pflichten aus der Vermietung bezogen auf die jeweilige Immobilie besichert.

Der beizulegende Zeitwert der vorliegenden langfristigen Darlehen wird im Wesentlichen neben dem künftigen Marktzins auch durch die Bonität der Gesellschaft sowie durch den beizulegenden Zeitwert bzw. die Vermietung der als Kreditsicherheit dienenden Immobilie individuell bestimmt. Zur Berechnung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden unter Punkt 19. Zusatzangaben nach IFRS 7 Annahmen getroffen, unter Beachtung derer Buchwerte und Marktwerte zum Stichtag übereinstimmen. Es bedarf insofern gemäß IFRS 7.29a keiner gesonderten Berechnung eines internen Zinsfußes und Angabe des beizulegenden Zeitwerts der langfristigen Verbindlichkeiten.

Bei der Tilgung von Darlehen und den Zinszahlungen gab es keine Verzögerungen und Ausfälle. Eingebettete Derivate (z. B. Kreditverträge mit Verlängerungsoptionen) liegen nicht vor.

Zum Bilanzstichtag bestehen zwei variable Darlehen, für die keine Zinssicherung besteht. Bezogen auf die Gesamtverschuldung ergibt sich ein Anteil der variabel verzinslichen Darlehen von rd. 26 %.

## [ 15 ] Pensionsrückstellungen

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

	2019	2018
Abzinsungssatz	0,79 %	1,53 %
Pensionsalter	65 Jahre	65 Jahre
Rentendynamik	1 % p. a.	1 % p. a.
Rechnungsgrundlagen	Richttafeln 2018 G nach Dr. Klaus Heubeck	Richttafeln 2018 G nach Dr. Klaus Heubeck
Darstellung der Veränderung in der Bilanz gemäß (IAS 19.141)	- € -	- € -
Stand 01.01.	15.149,00	15.485,00
Aufwand der Periode	0,00	1.549,59
Auflösung	-1.897,56	0,00
Zahlungen an Pensionäre während der Periode	-1.154,44	-1.885,59
<b>Stand 31.12.</b>	<b>12.097,00</b>	<b>15.149,00</b>

Der Auflösungsbetrag wird im sonstigen Ergebnis erfasst.

[ 16 ] Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

I \ I	2019 -T€-	2018 -T€-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	981	965
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	408	230
Verbindlichkeiten gegenüber nicht in den Konzernabschluss einbezogenen nahestehenden Unternehmen	938	765
Sonstige Verbindlichkeiten	389	1.141
	<b>2.716</b>	<b>3.101</b>

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

[ 17 ] Steuerrückstellungen

I / I	01.01.2019 - € -	Zuführung - € -	Verbrauch - € -	Auflösung - € -	31.12.2019 - € -
Ertragsteuern	490.786,22	42.457,72	-401.803,80	0,00	131.440,14

Ausgewiesen werden die Zuführungen für die steuerlichen Ergebnisse einzelner Tochtergesellschaften. Der Verbrauch betrifft die Rückstellungen 2017 für Körperschaftsteuer sowie Gewerbesteuer der Muttergesellschaft sowie einer Tochtergesellschaft.

## [ 18 ] Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt entwickelt:

I / I	01.01.2019 - € -	Zuführung - € -	Verbrauch - € -	31.12.2019 - € -
Rechtsstreitigkeiten	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Nachträgliche Herstellkosten Friedrich-Ebert-Anlage 3	1.759.000,00	0,00	0,00	1.759.000,00
	<b>1.779.000,00</b>	<b>20.000,00</b>	<b>20.000,00</b>	<b>1.779.000,00</b>

Zum Jahresende 2018 wurden durch den Generalunternehmer für das Objekt Friedrich-Ebert-Anlage 3 in Frankfurt nachträgliche Herstellungskosten sowie Kosten für Bauzeitverzögerung berechnet. Die Gesellschaft hat gegen verschiedene Positionen der Rechnung Widerspruch erhoben. Eine Klärung bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses steht noch aus. Die für unbestrittene Positionen gebildete Rückstellung in Höhe der voraussichtlich zu erwartenden Kosten wurde beibehalten.

## [ 19 ] Zusatzangaben nach IFRS 7

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

/ Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9 /

I 2019 T€ I	Buchwert 31.12.2019	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value 31.12.2019	Fair Value Hierachiestufe
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	393	393	0	393	3
Sonstige Vermögenswerte	3.042	3.042	0	3.042	3
Zahlungsmittel	1.971	1.971	0	1.971	1
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	1.275	1.275	0	1.275	3
Verzinsliche Darlehen (langfristig)	36.960	36.960	0	36.960	2
Verzinsliche Darlehen (kurzfristig)	16.135	16.135	0	16.135	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurzfristig)	981	981	0	981	3
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen (kurzfristig)	408	408	0	408	3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	1.327	1.327	-	1.327	3

/ Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9 /

| 2018 T€ |

Buchwert  
31.12.2018

Fortgeführte  
Anschaffungskosten

Fair Value  
erfolgswirksam

Fair Value  
31.12.2018

Fair Value  
Hierarchiestufe

	Buchwert 31.12.2018	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value 31.12.2018	Fair Value Hierarchiestufe
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	397	397	0	397	3
Sonstige Vermögenswerte	2.829	2.829	0	2.829	3
Zahlungsmittel	1.149	1.149	0	1.149	1
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	1.154	1.154	0	1.154	3
Verzinsliche Darlehen (langfristig)	37.413	37.413	0	37.413	2
Verzinsliche Darlehen (kurzfristig)	18.046	18.046	0	18.046	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurzfristig)	965	965	0	965	3
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen (kurzfristig)	230	230	0	230	3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	1.906	1.906	-	1.906	3

Überleitungsrechnung für Finanzinstrumente nach Stufe 3 im Geschäftsjahr 2019

I Bilanzposten I	Stand 01.01.2019 - T€ -	Zugang - T€ -	Abgang - T€ -	erfolgswirksam Gewinne / Verluste - T€ -	Stand 31.12.2019 - T€ -
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	1.154	121	0	0	1.275
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	3.226	3.435	3.226	0	3.435
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3.101	2.716	3.101	0	2.716

Für die Zahlungsmittel, kurzfristigen Einlagen, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige kurzfristige Verbindlichkeiten wurde ermittelt, dass hauptsächlich aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Instrumente die Buchwerte ihren beizulegenden Zeitwerten entsprechen.

Die bei Tochterunternehmen bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 6.009 durch Bürgschaften der Muttergesellschaft zusätzlich besichert worden. Die Laufzeit der Bürgschaften orientiert sich an der Laufzeit der zugrunde liegenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die in der oben aufgeführten Tabelle zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente sind nach IFRS 13 grundsätzlich in drei Hierarchieebenen darzustellen.

/ -- Die Ermittlung des Fair Value erfolgt auf Basis notierter, unangepasster Preise auf aktiven Märkten;

/ -- die Ermittlung des Fair Value erfolgt auf Basis von Parametern, für die direkt oder indirekt abgeleitete notierte Preise auf einem aktiven Markt zur Verfügung stehen;

/ -- die Ermittlung des Fair Value erfolgt auf Basis von Parametern, für die keine beobachtbaren Märkte zur Verfügung stehen.

Für die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (festverzinsliche Darlehen) wurden zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts nachfolgende Annahmen getroffen:

/ -- Der zugrunde gelegte Diskontsatz, welcher Marktrisiken, Branchenrisiken, Fälligkeiten etc. berücksichtigt, entspricht dem Zinssatz, den der Darlehensgeber (jeweiliges Kreditinstitut) dem Kontrahenten in Rechnung stellt. Die Annahme stützt sich auf vorliegende Darlehensvertragsgrundlagen, Zins- und Tilgungspläne sowie die Berücksichtigung von gestellten Sicherheiten (Grundsicherheiten auf Objekte) für das jeweilige Darlehensgeschäft.

/ -- Die aus dem jeweiligen Darlehensvertrag ersichtlichen Kreditkonditionen tragen den aktuellen Marktumständen adäquat Rechnung.

/ -- Es ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen der Kreditkonditionen vom Zeitpunkt der Kreditvereinbarung bis zum maßgeblichen Zeitpunkt der Fälligkeit.

Unter der Prämisse der getroffenen Annahmen stimmen Buchwerte und Marktwerte der ausgewiesenen langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Stichtag überein. Es bedarf insoweit keiner gesonderten Berechnung eines internen Zinsfußes.

## [ 20 ] Leasingverhältnisse

### [ 20.1 ] Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat Leasingverträge als Leasinggeber zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Die unkündbaren Leasingverhältnisse haben Restmietlaufzeiten zwischen 1 und 9 Jahren. Einige Leasingverträge enthalten eine Klausel, nach der die Miete

jährlich auf der Grundlage der jeweiligen Marktbedingungen nach oben angepasst werden kann.

Aus den zum Bilanzstichtag bestehenden unkündbaren Verträgen werden dem Konzern folgende zukünftige Mindestleasingzahlungen zufließen:

I Künftige Mindestzahlungen I	TE	I Vorjahr I	TE
2020	3.891	2019	4.766
2021 bis 2024 kumuliert	10.809	2020 bis 2023 kumuliert	17.931
ab 2025	885	ab 2024	3.698

Die Mindestzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Mieters, unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme der Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

### [ 20.2 ] Konzern als Leasingnehmer

Der Konzern hat nur in geringem Umfang Leasingverträge für ein Kfz und Betriebs- und Geschäftsausstattung abgeschlossen. Die vertraglichen Laufzeiten liegen zwischen einem Jahr und drei Jahren. Diese Leasingvereinbarungen sind entweder kurzfristig oder/und ihnen liegen Gegenstände von geringem Wert zugrunde. Der Konzern hat beschlossen, für diese Leasingvereinbarungen weder Nutzungsrechte noch Leasingverbindlichkeiten zu erfassen, da sich keine Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergeben.

Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

[ 21 ] Umsatzerlöse

	2019 - € -	2018 - € -
Nettomieten aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.934.560,40	4.901.961,41
Erlöse aus Mietnebenkosten	935.650,00	1.101.693,51
	<b>5.870.210,40</b>	<b>6.003.654,92</b>

Nach der Einführung des neuen Standards IFRS 15 (Erlöse aus Verträgen mit Kunden) war die Darstellung der Betriebskosten in der Gewinn- und Verlustrechnung zu analysieren, ob eine Anpassung zu erfolgen hat. Die Mietverträge enthalten in der Regel sowohl Leasing- als auch Servicekomponenten. Die den weiterbelasteten Betriebskosten zugrunde liegenden Aktivitäten sind Servicekomponenten im Anwendungsbereich des IFRS 15. Die Mietverträge sind Vereinbarungen mit den Mietern, die durchsetzbare Rechte und Pflichten begründen. Der wirtschaftliche Gehalt aller Mietverträge ist gleich, so dass diese als Einheit zusammengefasst betrachtet werden können. In allen mit den Mietern geschlossenen Verträgen sind grundsätzlich die Überlassung der Mietflächen sowie die Umlage von Betriebskosten vereinbart. Die Überlassung der Mietflächen fällt unter IAS 17 und ist nicht im Anwendungsbereich von IFRS 15. Gleiches gilt für Grundsteuer und Sachversicherungen. Die umlagefähigen Betriebskosten sind Leistungsverpflichtungen aus der Geschäftstätigkeit des Unternehmens. Transaktionspreis ist der Betrag der Gegenleistung, auf den ein Anspruch besteht. Die Gegenleistung ist teilweise verbrauchsabhängig und erst nach Abrechnung zu realisieren. Die hierfür vom Mieter zu leistenden Vorauszahlungen werden im Wege der Schätzung ermittelt. Die Erfüllung der Leistungsverpflichtung erfolgt zeitraumbezogen, wobei

von einer kontinuierlich monatlichen Leistungserbringung über den Mietzeitraum ausgegangen wird. (Der Mieter bezieht kontinuierlich den Nutzen aus der Leistungserbringung und verbraucht ihn gleichzeitig.) Nach einer Analyse der einzelnen Betriebskosten sind wir zu dem Ergebnis gelangt, dass sämtliche Leistungen entsprechend der Prinzipal-Methode zu erfassen sind. Indikatoren für die Prinzipalstellung waren im Wesentlichen, dass grundsätzlich der Vermieter als Vertragspartner des Versorgungsunternehmens oder Dienstleisters auftritt und nach Mietvertrag und Mietrecht die primäre Leistungsverantwortung sowie das Risiko der Durchsetzbarkeit der Umlageansprüche ebenso wie Kosten aus Messfehlern und Grundgebühren bei Leerstand zu tragen hat. Der Ausweis der Erlöse aus Nebenkosten erfolgt damit unverändert unter den Umsatzerlösen und der Aufwand für Betriebskosten unter Aufwendungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

## [ 22 ] Sonstige Erträge und Aufwendungen

### [ 22.1 ] Sonstige betriebliche Erträge

	2019 - € -	2018 - € -
Gewinne aus der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert der zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien	2.342.711,40	0,00
Gewinn aus der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.657.035,00	621.048,29
Übrige sonstige Erträge	239.458,99	567.869,26
	<b>6.239.205,39</b>	<b>1.188.917,55</b>

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

### [ 22.2 ] Personalaufwendungen

	2019 - € -	2018 - € -
Löhne und Gehälter	827.597,65	827.726,97
Sozialabgaben	117.034,99	81.859,41
	<b>944.632,64</b>	<b>909.586,38</b>

### [ 22.3 ] Abschreibungen und Wertanpassungen

	2019 - € -	2018 - € -
Planmäßige Abschreibungen von Sachanlagevermögen	119.502,27	55.796,17
Verluste aus Wertanpassungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,00	1.665.081,30
	<b>119.502,27</b>	<b>1.720.877,47</b>

#### [ 22.4 ] Betriebliche Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

	2019 -€-	2018 -€-
Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.173.606,94	1.411.351,06

Im Wesentlichen sind in dieser Position Instandhaltungen, Grundsteuern, Bewirtschaftungskosten sowie Abgaben und Gebühren enthalten. Im Geschäftsjahr werden außerdem T€ 600 Entschädigung an einen

Mieter für Nutzungseinschränkungen ausgewiesen. Davon entfallen auf Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien ohne Mieteinnahmen T€ 10 (Vj. T€ 4).

#### [ 22.5 ] Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2019 -€-	2018 -€-
Verluste / Wertminderung aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.462.078,41	1.488.853,00
Abschluss-, Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	397.479,01	469.517,49
Vergütungen Aufsichtsrat	33.750,00	33.750,00
Kosten der Hauptversammlung	34.036,83	63.914,76
Abgaben, Gebühren, Nebenkosten, Geldverkehr, Versicherungen	97.920,27	83.797,34
Kommunikation und Bürokosten	90.781,62	75.334,96
Fremdarbeiten	111.206,57	111.601,50
Kfz- und Reisekosten	30.788,98	22.830,03
Forderungsverluste / Wertberichtigungen	5.636,33	2.180,68
Miete	3.944,00	53.574,77
Weiterbelastete Kosten	52.660,10	48.754,83
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	32.933,33	30.767,49
Sonstiger Aufwand	67.831,98	243.420,70
	<b>2.421.047,43</b>	<b>2.728.297,55</b>

[ 22.6 ] Finanzergebnis

	2019 -€-	2018 -€-
Erträge aus Ausleihungen und Zinserträge (davon aus nahestehenden Unternehmen)	58.476,70 (54.917,45)	174.947,33 (52.513,23)
Erwerb von Anteilen	0,00	117.486,76
<b>Finanzerträge</b>	<b>58.476,70</b>	<b>292.434,09</b>
Zinsaufwendungen aus Darlehen und Kontokorrentkrediten	1.449.873,93	994.816,79
(davon aus nahestehenden Unternehmen)	(23.750,27)	(0,00)
Ergebnisanteile Personengesellschaften	120.571,77	90.169,83
<b>Finanzierungsaufwendungen</b>	<b>1.570.445,70</b>	<b>1.084.986,62</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.511.969,00</b>	<b>-792.552,53</b>

[ 23 ] Steueraufwendungen

	2019 -€-	2018 -€-
<b>Tatsächliche Ertragsteuern</b>		
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand	121.905,00	40.216,95
Anpassungen von in Vorjahren angefallenen tatsächlichen Ertragsteuern	-7.046,23	-6.533,22
<b>Latente Ertragsteuern</b>		
Entstehung und Umkehrung temporärer Differenzen	807.094,00	253,00
Neubildung passive latente Steuern auf aufgedeckte stille Reserven	1.126.213,00	946.777,00
Auflösung / Neubildung aktive latente Steuern auf Verluste	-47.300,00	-31.466,00
Auflösung passive latente Steuern auf aufgedeckte stille Reserven	-1.129.370,00	-459.084,00
	<b>871.495,77</b>	<b>490.163,73</b>

Die Überleitungsrechnung zwischen dem Ertragsteueraufwand und dem Produkt aus bilanziell Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für die Geschäftsjahre 2019 und 2018 ergibt sich wie folgt:

[ / ]	2019 „€“	2018 „€“
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.938.657,51	-370.092,52
Ertragsteueraufwand (15,83 %)	783.308,00	-58.585,00
Gewerbesteueraufwand aus Mindestbesteuerung	0,00	0,00
Angefallene tatsächliche Ertragsteuern für Vorjahre	-7.046,23	-6.533,22
Nicht abzugsfähige Aufwendungen von € 44.273,00 (Vj. € 19.452,00)	7.008,00	3.079,00
In der Steuerbilanz anzusetzende Mehr- / Minder-aufwendungen € 298.913,00 (Vj.€ -6.418,00)	47.318,00	-1.016,00
Steuern Ergebnisanteile Minderheitsgesellschafter	90,00	1.364,86
Verzicht auf die Bildung aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge	0,00	-100.334,00
Bildung passive latente Steuern für Vorjahre	0,00	615.347,00
Positives Ergebnis Tochtergesellschaft ohne Ergebnisabführung	40.817,51	36.842,07
Sonstige	0,49	-0,98
<b>In der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>871.495,77</b>	<b>490.163,73</b>
<b>Effektiver Steuersatz IAS 12.81 c (ii)</b>	<b>18 %</b>	<b>181%</b>

Der effektive Steuersatz berechnet sich aus dem Gesamtsteueraufwand im Verhältnis zu dem Gesamtergebnis der Periode.

Im Geschäftsjahr 2018 war dieser durch die erstmalige Bildung der latenten Steuer für das Grundstück Voltenseestraße 2 in Frankfurt nicht aussagefähig.

Es bestehen zum 31.12.2019 gewerbesteuerliche Verlustvorträge von T€ 5.976, für die keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden, da die Tochtergesellschaften von der erweiterten Kürzung Gebrauch machen und insofern keine Gewerbesteuer anfällt. Das Ergebnis der Muttergesellschaft besteht weitgehend aus Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen dieser Tochtergesellschaften, so dass hierfür auch keine

Gewerbesteuer anfällt und somit die Verlustvorträge nicht verbraucht werden können. Die Verlustvorträge bestehen ausschließlich in Deutschland und können nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

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

## [ 24 ] Sonstiges Ergebnis

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

[ / ]	2019 -€-	2018 -€-
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus der Veränderung der Abzinsung der Pensionsrückstellung	1.897,56	-1.549,59
Hierauf entfallende latente Steuer	-569,00	464,00
	<b>1.328,56</b>	<b>-1.085,59</b>

## [ 25 ] Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch

die gewichtete durchschnittliche Anzahl an während des Jahres sich im Umlauf befindlichen Stammaktien geteilt.

[ / ]	2019	2018
Anteil Konzernaktionäre am Gewinn der Periode (in €)	4.035.829,36	-770.680,11
Anzahl ausgegebene Stückaktien	19.741.379	19.741.379
Ergebnis je Aktie – unverwässert (in €)	0,20	-0,04
Ergebnis je Aktie – verwässert (in €)	0,20	-0,04

Da die Gesellschaft weder Mitarbeiterbeteiligungsprogramme noch Optionen noch Wandelschuldverschreibungen in irgendeiner Form begeben hat, ist das Ergebnis je Aktie nicht verwässert.

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

### Sonstige Erläuterungen

## [ 26 ] Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Seit dem 30. April 2009 ist die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, Bad Homburg mit 95,63 % Stimmrechtsanteilen die Konzernobergesellschaft dieses Teilkonzerns. Seit dem 18. Dezember 2014 ist die Rothenberger 4 x S Holding GmbH, Frankfurt, Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 102182, Mutterunternehmen der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH. Die Rothenberger 4 x S Holding GmbH stellt einen Konzernabschluss auf, in den sie

die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung und deren Tochterunternehmen einbezieht. Die Rothenberger 4 x S Holding GmbH ist somit Mutterunternehmen für den größten Kreis verbundener Unternehmen für die a.a.a. Aktiengesellschaft.

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

I Nahestehende Unternehmen  
und Personen I

Erlöse aus Leistungen  
- T€ -

Aufwendungen für Leistungen  
und Vermögensgegenstände  
- T€ -

Forderungen an  
- T€ -

Verbindlichkeiten  
- T€ -

Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH	2019	71	0	8	10
	2018	6	0	0	10
Rothenberger im Gestüt Erlenhof OHG	2019	23	0	8	0
	2018	0	0	0	0
Grundstücksverwaltung Gutleutstraße GmbH	2019	101	3	1.261	53
	2018	103	0	1.450	0
GVM Grundstücksverwaltung Melsunger Metallwerk Melsmetal GmbH	2019	14	5	372	42
	2018	14	9	361	0
Overbeck Schleiftechnik GmbH	2019	251	52	294	0
	2018	227	57	97	0
Leila Mozzarella GmbH	2019	126	0	119	0
	2018	41	0	28	0
GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH	2019	4	10	4	55
	2018	37	13	44	26
Naxos-Union Schleifmaschinen GmbH	2019	21	0	41	0
	2018	21	2	25	0
Naxos Schmirgelwerk Mainkur GmbH	2019	4	32	4	810
	2018	5	13	4	765
Grundstücksverwaltung Naxos Butzbach GmbH	2019	11	0	27	0
	2018	0	0	0	0
PBI Grundstücks- und Generalbau GmbH	2019	4	9	12	52
	2018	4	9	12	0
Push GmbH	2019	85	38	8	24
	2018	77	6	1	0
GfK Heyligenstaedt Gewerbepark GmbH	2019	4	0	4	0
	2018	0	0	0	0
Mainaxos GmbH	2019	4	0	4	0
	2018	0	0	0	0
DVS Technology AG	2019	0	8	0	0
	2018	0	0	0	0

Der Vorstand Herr Dr. Sven Rothenberger ist zudem indirekt an der Rothenberger Vermögensverwaltung 4 x S GmbH beteiligt. Hinsichtlich der Vergütung verweisen wir auf den Vergütungsbericht.

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

Bei den vorstehend aufgeführten Gesellschaften handelt es sich – ausgenommen die nachfolgend

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

### *Konditionen der Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen*

Die Berechnung von Leistungen an und von nahestehenden Unternehmen und Personen ebenso wie die Gewährung von Darlehen an und von diesen erfolgen zu marktüblichen Konditionen. Zum Geschäftsjahresende bestehen nur die vorstehend aufgeführten Forderungen und Verbindlichkeiten. Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019 hat der Konzern keine Wertberichtigung auf Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen gebildet (2018: € 0). Die Notwendigkeit des Ansatzes einer Wertberichtigung wird jährlich überprüft, indem die Finanzlage des nahestehenden Unternehmens oder der Person und der Markt, in dem diese tätig sind, überprüft werden.

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

### **[ 27 ] Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements**

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

Marktrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder der künftige Cashflow eines Finanzinstrumentes aufgrund von Änderungen der Marktpreise schwankt. Zum Marktrisiko zählen folgende vier Risikotypen: Währungsrisiko, Zinsrisiko, Rohstoffpreisrisiko und sonstige Preisrisiken. Dem Marktpreisrisiko ausgesetzte Finanzinstrumente umfassen unter anderem verzinsliche Darlehen, Einlagen und derivative Finanzinstrumente. Für den Konzern ist im Wesentlichen das Zinsrisiko gegeben. Das Zinsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflow eines Finanzinstrumentes aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze schwankt. Dieses Risiko resultiert aus variabel verzinslichen Darlehen. Um zukünftig diesem Risiko nicht mehr ausgesetzt zu sein, wurden lediglich festverzinsliche langfristige Darlehen abge-

schlossen. Variabel verzinsliche Darlehen werden nur bei entsprechender Prognose für die Zinsentwicklung abgeschlossen. Da es sich dabei zudem um kurze Laufzeiten während Bauphasen handelt, sieht die Gesellschaft hieraus keine wesentlichen Risiken. Zum 31.12.2019 waren 74% der finanziellen Verbindlichkeiten festverzinslich. Vor diesem Hintergrund wurden keine Sensitivitätsanalysen vorgenommen.

Kreditrisiken bestehen nur in begrenztem Umfang. Bei den Forderungen beläuft sich das maximale Ausfallrisiko auf den Buchwert abzüglich eventuell enthaltener Umsatzsteuer. Das Ausfallrisiko wird durch Richtlinien, Verfahren und Kontrollen des Konzerns für das Ausfallrisikomanagement bei Kunden gesteuert. Ausstehende Forderungen werden regelmäßig überwacht.

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

Auf der Folgeseite sind die aufgrund vereinbarter Konditionen und Laufzeiten ermittelten Liquiditätsabflüsse dargestellt.

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

Es wird auch auf die Ausführungen zum Risikomanagementsystem im Konzernlagebericht (Abschnitt 3.2) verwiesen.

Nach den vorliegenden Gutachten entsprechen die Immobilienwerte der aktuellen Marktsituation.

## [ 28 ] Haftungsverhältnisse

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

Wechsel- und Scheckbürgschaften lagen nicht vor.

## [ 29 ] Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus zwei Leasingverträgen für Geschäftsausstattung sowie ein Kfz ergeben sich folgende Zahlungsverpflichtungen:

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

### Liquiditätsrisiko

/ Cashflow 2020 /

I Restlaufzeiten der finanziellen  
Verbindlichkeiten I

Buchwert  
31/12/2019  
- T€ -

Zins fix  
- T€ -

Zins variabel  
- T€ -

Tilgung  
- T€ -

Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.095	675	300	16.135

/ Cashflow 2021 /

/ Cashflow bis 2024 /

Zins fix  
- T€ -

Zins variabel  
- T€ -

Tilgung  
- T€ -

Zins fix  
- T€ -

Zins variabel  
- T€ -

Tilgung  
- T€ -

667

0

1.750

1.538

0

6.980

### [ 30 ] Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Abwicklung des Vertrags aus 2019 über den Verkauf der Liegenschaft Hanauer Landstraße in Frankfurt.

Kauf von 89% der Geschäftsanteile der Grundstücksverwaltung Gutleutstraße GmbH in Frankfurt.

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.

### [ 31 ] Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die flüssigen Mittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend IAS 7 wird zwischen Zahlungsströmen aus betrieblicher Tätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt.

Die in der Kapitalflussrechnung betrachteten Finanzmittelfonds umfassen alle flüssigen Mittel, d.h. Kassenbestände und Bankguthaben.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernjahresergebnis indirekt abgeleitet. Im Rahmen der indirekten Ermittlung werden die berücksichtigten Veränderungen von Bilanzpositionen im Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit um Effekte aus Konsolidierungskreisänderungen bereinigt. Veränderungen der betreffenden Bilanzpositionen können daher nicht mit den entsprechenden Werten der Konzernbilanz abgestimmt werden.

### [ 32 ] Zusatzangaben gemäß § 315a HGB

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

### \_Anzahl der Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2019 wurden durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte	9 (Vj. 4)
Gewerbliche Arbeitnehmer	3 (Vj. 4)
Summe	12 (Vj. 8)

### \_Aufsichtsrat und Vorstand

// Aufsichtsrat

#### Dipl. Kfm. Werner Uhde

Kelkheim/Ts.

I Vorsitzender bis 11.07.2019 I

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.

I Stellvertretender Vorsitzender bis 11.07.2019 I

Geschäftsführer der Günter Rothenberger

Beteiligungen GmbH, Frankfurt am Main

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Aufsichtsratsmitglied der

-- / Diskus Werke AG, Dietzenbach,

-- / Pittler Maschinenfabrik AG, Langen.

#### Dipl. Kfm. Dr. Steen Rothenberger

Bad Homburg v. d. H.

I Vorsitzender ab 12.07.2019 I

Geschäftsführer der Rothenberger 4 x S

Holding GmbH, Bad Homburg v. d. H.

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Vorsitzender des Aufsichtsrats der

-- / DVS Technology AG, Dietzenbach

#### Dipl. Kfm. Nicolas Schneider

Bad Homburg v. d. H.

I Stellv. Vorsitzender ab 12.07.2019 I

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. Zusätzlich erhält Herr Dr. Rothenberger eine Tantieme bis maximal T€ 70 p. a., die vom Aufsichtsrat festgelegt wird.

Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2019 individualisiert:

Dr. Sven-G. Rothenberger

Laufende Bezüge

Tantieme abgelaufenes Geschäftsjahr

204.300,00 € (Vj. T€ 204)

70.000,00 € (Vj. T€ 70)

274.300,00 € (Vj. T€ 274)

Hendryk Sittig

Laufende Bezüge

Tantieme abgelaufenes Geschäftsjahr

0,00 € (Vj. T€ 161)

0,00 € (Vj. T€ 25)

0,00 € (Vj. T€ 186)

**Gesamt**

**274.300,00 € (Vj. T€ 460)**

In diesen Bezügen sind Zuschüsse für Sozialversicherung, Lebensversicherungen sowie die Gewährung einer Entschädigung für die dienstliche Nutzung eines privaten PKWs enthalten. Es handelt sich lediglich um laufende Vergütungen. Andere Vergütungen sind nicht vereinbart.

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

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

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

// Honorare des Abschlussprüfers

Die Aufwendungen für die Abschlussprüfungen durch die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft betragen in 2019 T€ 134 (Vj. T€ 140). Davon entfallen T€ 95 auf die Prüfung des Jahresabschlusses 2018

sowie T€ 34 auf sonstige Leistungen. Im Vorjahr ergab sich eine Überdotierung der Rückstellung von T€ 6. Weitere Leistungen durch den Abschlussprüfer sind nicht angefallen.

---

### **Corporate Governance**

Corporate Governance beinhaltet das gesamte System der Leitung und Überwachung eines Unternehmens, seiner geschäftspolitischen Grundsätze und Leitlinien sowie des Systems der internen und externen Kontroll- und Überwachungsmechanismen. Gute und transparente Corporate Governance gewährleistet eine verantwortliche, auf Wertschöpfung ausgerichtete Leitung und Kontrolle unseres Unternehmens. Sie fördert das Vertrauen der Anleger, Mitarbeiter, Geschäftspartner sowie der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung der a.a.a ag.

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

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

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

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

Frankfurt am Main, den 31. März 2020

Der Vorstand

**Dr. Sven-G. Rothenberger**

---

### **\_Versicherung des gesetzlichen Vertreters**

Versicherung des gesetzlichen Vertreters zum Konzernabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2019.

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

Frankfurt am Main, den 31. März 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

## I Prüfungsurteile I

Wir haben den Konzernabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2019 und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungsle-

gungsmethoden – 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner 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 des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflich-

ten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

### **„Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 waren.

Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### **■ Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Bezüglich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf die Abschnitte 2.1, 2.3, 2.4, 5, 11, 22.1 und 22.3 des Anhangs sowie das Kapitel 3 „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“ im zusammengefassten Lagebericht.

### **I Das Risiko für den Abschluss I**

In dem Konzernabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung zum 31. Dezember 2019 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 86.833.900,00 ausgewiesen. Die Gesellschaft bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Nettogewinne aus der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert in Höhe von EUR 5.999.746,40 in den sonstigen betrieblichen Erträgen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

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

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

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

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

### **„Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung des angewendeten Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, der Richtigkeit und

Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie der Angemessenheit der verwendeten bedeutsamen Bewertungsannahmen wie den nachhaltigen Rohertrag und die angewandten Liegenschaftszinssätze. Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung 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 IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt.

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

Wir haben zudem die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen von allen Immobilien beurteilt. Zu diesem Zweck haben wir die bei der Bestimmung des immobilienpezifischen 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.

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

### **Unsere Schlussfolgerungen**

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

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

### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter 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 Konzernabschlusses, der inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht sowie unseres dazugehörigen Bestätigungsvermerks.

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

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

- / -- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- / -- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der 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, es sei denn,

es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren, oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

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

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

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

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

- /-- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- /-- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen 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 abzugeben.
- /-- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- /-- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- /-- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- /-- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die

---

Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- / -- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- / -- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen 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 Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

---

### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

// Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

*Wir wurden von der Hauptversammlung am 11. Juli 2019 als Konzernabschlussprüfer 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 Konzernabschluss oder im zusammengefassten Lagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für das geprüfte Unternehmen bzw. für die von diesem beherrschten Unternehmen erbracht:*

- / -- Unterstützungleistungen im Rahmen eines Enforcement-Verfahrens der Deutschen 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



# Corporate-Governance-Bericht

---

[a.] Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 20. März 2020 bekanntgemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Kodexfassung vom 16. Dezember 2019 entspricht die a.a.a aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung (nachfolgend „a.a.a. ag“) seit deren Bekanntmachung mit den folgenden Abweichungen und wird ihnen auch künftig in diesem Umfang entsprechen:

## [ 01 ]

A.1: „Der Vorstand soll bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Diversität achten.“

Bei der Besetzung von Führungsfunktionen der a.a.a. ag achtet der Vorstand ausschließlich auf die fachliche und persönliche Qualifikation der jeweiligen Bewerberinnen und Bewerber. Vor dem Hintergrund der geringen Mitarbeiterzahl, der besonderen Eigentümerstruktur und der Fokussierung der Geschäftstätigkeit der a.a.a. ag auf den Raum Frankfurt am Main erachtet es der Vorstand für nicht zielführend, eine Führungsfunktion nur deshalb mit einer bestimmten Bewerberin bzw. einem bestimmten Bewerber zu besetzen, um auf diese Weise Diversität herzustellen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt existieren zudem keine Führungsebenen unterhalb des Vorstands, die mit Führungskräften besetzt würden.

## [ 02 ]

A.2: „Der Vorstand soll für ein an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance-Management-System sorgen und dessen Grundzüge offenlegen. Beschäftigten soll auf geeignete Weise die Möglichkeit eingeräumt werden, geschützt Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben; auch Dritten sollte diese Möglichkeit eingeräumt werden.“

Dieser Empfehlung wurde und wird nicht gefolgt. Die Pflicht zur Einrichtung eines Compliance-Management-Systems ist nicht gesetzlich geregelt und richtet sich vielmehr nach den konkreten Gegebenheiten des Unternehmens. Die Entscheidung zur Einrichtung eines Compliance-Management-Systems liegt somit im Ermessen des Vorstands. Bei der a.a.a. ag handelt es sich um ein sehr kleines Unternehmen mit nur einer geringen Anzahl von Beschäftigten, das auch nicht international tätig ist. Die Geschäftsführerpositionen bei konzernzugehörigen Gesellschaften werden in der Regel vom Vorstand der a.a.a. ag wahrgenommen. Aus diesen Gründen bedarf es aus Sicht

der a.a.a. ag keines ausdifferenzierten Compliance-Management-Systems. Die Einrichtung eines solchen Compliance-Management-Systems wäre angesichts der geringen Risikolage, der das Unternehmen der Gesellschaft ausgesetzt ist, mit unverhältnismäßigem Aufwand und Kosten verbunden und erscheint aus Sicht der a.a.a. ag nicht opportun. Das gilt insbesondere für die Einrichtung eines (externen) anonymen Hinweisgebersystems.

## [ 03 ]

B.1: „Bei der Zusammensetzung des Vorstands soll der Aufsichtsrat auf die Diversität achten.“

Bei der Zusammensetzung des Vorstands der a.a.a. ag achtet der Aufsichtsrat ausschließlich auf die fachliche und persönliche Qualifikation der jeweiligen Kandidatinnen und Kandidaten. Vor dem Hintergrund, dass der Vorstand der a.a.a. ag derzeit aus nur einem Mitglied besteht, sowie der besonderen Eigentümerstruktur der a.a.a. ag und der Fokussierung ihrer Geschäftstätigkeit auf den Raum Frankfurt am Main erachtet es der Aufsichtsrat für nicht zielführend, eine bestimmte Person als Vorstand zu bestellen oder nicht zu bestellen, um bestimmte Vielfaltskriterien einzuhalten.

## [ 04 ]

B.2: „Der Aufsichtsrat soll gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung sorgen; die Vorgehensweise soll in der Erklärung zur Unternehmensführung beschrieben werden.“

Eine langfristige Nachfolgeplanung wird bei der Gesellschaft nicht verfolgt. Diese erscheint aus Sicht des Aufsichtsrats nicht bedeutungsvoll, da die Gesellschaft wesentlich durch einen Großaktionär geprägt wird. Dieser wird im Vorstand durch Herrn Dr. Sven Rothenberger repräsentiert, bei dem aufgrund seines verhältnismäßig jungen Alters davon auszugehen ist, dass er weiterhin dauerhaft die Gesellschaft leitet. In der Vergangenheit hat Herr Dr. Rothenberger die Gesellschaft aus Sicht des Aufsichtsrats mit großem Erfolg geführt. Darüber hinaus wird eine langfristige Nachfolgeplanung dadurch erschwert, dass bei der geringen Größe der Gesellschaft keine zweite Führungsebene existiert, aus der langfristig künftige Mitglieder des Vorstands aufgebaut und an die Aufgaben des Vorstands herangeführt werden könnten. Da keine langfristige Nachfolgeplanung erfolgt, werden hierzu keine Angaben in der Erklärung zur Unternehmensführung gemacht.

## [ 05 ]

B.5: „Für Vorstandsmitglieder soll eine Altersgrenze festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden.“

Aus den unter B.2 genannten Erwägungen hat der Aufsichtsrat keine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt. Der Vorstand besteht mit Herrn Dr. Sven Rothenberger aus einer Person. Aufgrund seines verhältnismäßig jungen Alters erscheint eine Altersgrenze nicht sachgerecht. Es ist davon auszugehen, dass Herr Dr. Rothenberger auch in den kommenden Jahren leistungsfähig bleibt und seine Leistungsfähigkeit mittelfristig nicht durch sein zunehmendes Alter eingeschränkt wird. Da keine Altersgrenze festgelegt ist, werden in der Erklärung zur Unternehmensführung keine entsprechenden Angaben gemacht.

## [ 06 ]

C.1: „Der Aufsichtsrat soll für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten. Dabei soll der Aufsichtsrat auf Diversität achten. Vorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung sollen diese Ziele berücksichtigen und gleichzeitig die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium anstreben. Der Stand der Umsetzung soll in der Erklärung zur Unternehmensführung veröffentlicht werden. Diese soll auch über die nach Einschätzung der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat angemessene Anzahl unabhängiger Anteilseignervertreter und die Namen dieser Mitglieder informieren.“

Der Aufsichtsrat hat keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung benannt und auch kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats der a.a.a. ag und der entsprechenden Wahlvorschläge an die Hauptversammlung achtet der Aufsichtsrat ausschließlich auf die fachliche und persönliche Qualifikation der jeweiligen Kandidatinnen und Kandidaten. Vor dem Hintergrund, dass der Aufsichtsrat satzungsgemäß aus nur drei Mitgliedern besteht, sowie der besonderen Eigentümerstruktur der a.a.a. ag und der Fokussierung ihrer Geschäftstätigkeit auf den Raum Frankfurt am Main erachtet es der Aufsichtsrat als nicht zielführend, eine bestimmte Person zur Wahl als Aufsichtsratsmitglied vorzuschlagen oder nicht vorzuschlagen, um bestimmte, selbst gesetzte Kriterien oder ein übergeordnetes Kompetenzprofil für das Gesamtgremium einzuhalten oder auf Diversität zu achten. Da keine Zielsetzung für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats besteht, können weder in der Erklärung zur Unternehmensführung entsprechende Ausführungen gemacht werden noch Wahlvorschläge an die zuständigen Wahlgremien eine entsprechende Zielsetzung berücksichtigen. Davon unberührt bleibt die Verpflichtung des Aufsichtsrats, Zielgrößen für die

Zusammensetzung des Aufsichtsrats nach § 111 Abs. 5 AktG festzulegen, der der Aufsichtsrat nachkommt.

## [ 07 ]

C.2: „Für Aufsichtsratsmitglieder soll eine Altersgrenze festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden.“

Des Weiteren wurde für Aufsichtsratsmitglieder auch keine Altersgrenze festgesetzt, da nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat der a.a.a. ag die Leistungsfähigkeit der Aufsichtsratsmitglieder nicht vom Erreichen einer unflexiblen Altersgrenze abhängig ist. Der a.a.a. ag soll auch weiterhin ggf. die Expertise erfahrener Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung stehen können. Da keine Altersgrenze festgesetzt ist, wird eine solche auch nicht in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben.

## [ 08 ]

C. 7: „Mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter soll unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein. Ein Aufsichtsratsmitglied ist unabhängig von der Gesellschaft und deren Vorstand, wenn es in keiner persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Vorstand steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.“

Dieser Empfehlung wird nicht gefolgt. Zwei der drei Aufsichtsratsmitglieder sind nicht unabhängig im Sinne der Definition des Deutschen Corporate Governance Kodex. Aufgrund der geringen Größe des Aufsichtsrats mit nur drei Mitgliedern und der Aktionärsstruktur mit einem beherrschenden Großaktionär ist diese Vorgabe des Deutschen Corporate Governance Kodex für Gesellschaften wie die a.a.a. ag aus Sicht der Gesellschaft nicht umsetzbar und ihr wird deshalb auch nicht gefolgt. Diese Wertung wird aus Sicht der a.a.a. ag auch durch die Empfehlung C.9 des Kodex, die auf Gesellschaften mit einem kontrollierenden Aktionär besonders zugeschnitten ist und der die a.a.a. ag folgt, bestätigt.

## [ 09 ]

C.10: „Der Aufsichtsratsvorsitzende, der Vorsitzende des Prüfungsausschusses sowie der Vorsitzende des mit der Vorstandsvergütung befassten Ausschusses sollen unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll zudem auch unabhängig vom kontrollierenden Aktionär sein.“

Der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Steen Rothenberger ist Geschäftsführer und Gesellschafter der kontrollierenden Aktionärin und damit nicht unabhängig im Sinne der Vorgaben des Deutschen Corporate Gover-

nance Kodex. Der gegenwärtige Aufsichtsratsvorsitzende genießt das uneingeschränkte Vertrauen des Großaktionärs, so dass die Gesellschaft die Übernahme des Aufsichtsratsvorsitzes durch Herrn Dr. Steen Rothenberger für geboten erachtet. Aufsichtsratsausschüsse existieren bei der a.a.a. ag nicht, da ihr Aufsichtsrat lediglich aus drei Personen besteht.

[ 10 ]

C.14: „Dem Kandidatenvorschlag soll ein Lebenslauf beigelegt werden, der über relevante Kenntnisse, Fähigkeiten und fachliche Erfahrungen Auskunft gibt; dieser soll durch eine Übersicht über die wesentlichen Tätigkeiten neben dem Aufsichtsratsmandat ergänzt und für alle Aufsichtsratsmitglieder jährlich aktualisiert auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht werden.“

Die a.a.a. ag sieht davon ab, einen detaillierten Lebenslauf der zur Wahl stehenden Kandidaten für den Aufsichtsrat anlässlich der Wahl zu veröffentlichen und in der Zwischenzeit jährlich zu aktualisieren. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der a.a.a. ag Nicolas Schneider und Sanneke Rothenberger wurden vor ihrer Wahl auf der letztjährigen Hauptversammlung mit entsprechenden Angaben aus ihrem Lebenslauf ausgiebig vorgestellt. Herr Dr. Steen Rothenberger gehört dem Aufsichtsrat der a.a.a. ag bereits mehrere Jahre an. Die Arbeit des Aufsichtsrats im vergangenen Jahr ist Gegenstand der alljährlichen ordentlichen Hauptversammlung und der Verhandlungen über die Rechnungslegungsunterlagen. Darüber hinaus können interessierte Aktionäre bei Wahlen zu den einzelnen Kandidaten Fragen in der Hauptversammlung stellen und sich so ein Bild von der Eignung und Qualifikation des betreffenden Kandidaten machen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Aktionäre der a.a.a. ag die Mitglieder des gegenwärtigen Aufsichtsrats gut kennen und die Qualität ihrer Arbeit auch ohne die Veröffentlichung detaillierter Lebensläufe einschätzen können. Überdies erachten Vorstand und Aufsichtsrat die Veröffentlichung von persönlichen Daten der Kandidaten in Form eines Lebenslaufs für nicht unproblematisch im Hinblick auf deren Recht zur informationellen Selbstbestimmung. Angesichts des soeben dargestellten geringen Nutzens einer solchen Veröffentlichung gebührt der Schutz dieses Rechts der Kandidaten aus Sicht der a.a.a. ag der Vorrang.

[ 11 ]

D.2: „Der Aufsichtsrat soll abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden. Die jeweiligen Ausschussmitglieder und der Ausschussvorsitzende sollen namentlich in der Erklärung zur Unternehmensführung genannt werden.“

Dieser Empfehlung wurde und wird nicht gefolgt. Die Bil-

dung von Ausschüssen ist in Anbetracht des derzeit aus drei Personen bestehenden Aufsichtsrats nicht sinnvoll. Vielmehr erscheint bei einem Plenum dieser Größe eine Diskussion unter Beteiligung aller Mitglieder vorzugsweise. Bei einer Erweiterung des Aufsichtsrats wird die Erfüllung dieser Regelung erneut geprüft. Da keine Ausschüsse gebildet werden, werden in der Erklärung zur Unternehmensführung keine entsprechenden Angaben zu deren Mitgliedern gemacht.

[ 12 ]

D.3: „Der Aufsichtsrat soll einen Prüfungsausschuss einrichten, der sich – soweit kein anderer Ausschuss oder das Plenum damit betraut ist – insbesondere mit der Prüfung der Rechnungslegung, der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems sowie der Abschlussprüfung und der Compliance befasst. Die Rechnungslegung umfasst insbesondere den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht (einschließlich CSR-Berichterstattung), unterjährige Finanzinformationen und den Einzelabschluss nach HGB.“

Dieser Empfehlung wurde und wird aus den unter der vorstehenden Nr. 11 genannten Erwägungen nicht gefolgt. Die Aufgaben des Prüfungsausschusses werden vom Aufsichtsratsplenum wahrgenommen.

[ 13 ]

D.4: „Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügen sowie mit der Abschlussprüfung vertraut und unabhängig sein. Der Aufsichtsratsvorsitzende soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben.“

Da kein Prüfungsausschuss besteht, gibt es auch keinen Vorsitzenden eines solchen Ausschusses. Zudem besitzt der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Steen Rothenberger Sachverstand auf den Gebieten der Rechnungslegung oder Abschlussprüfung i.S.v. § 100 Abs. 5 AktG.

[ 14 ]

D.5: „Der Aufsichtsrat soll einen Nominierungsausschuss bilden, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern benennt.“

Dieser Empfehlung wurde und wird aus den unter der vorstehenden Nr. 11 genannten Erwägungen nicht gefolgt. Die Aufgaben des Nominierungsausschusses werden vom Aufsichtsratsplenum wahrgenommen. Im

Übrigen besteht bereits das Aufsichtsratsplenium ausschließlich aus Vertretern der Anteilseigner.

[ 15 ]

D.7: „Der Aufsichtsrat soll regelmäßig auch ohne den Vorstand tagen.“

Vorstand und Aufsichtsrat halten es nicht für sachgerecht, wenn der Aufsichtsrat auf regulärer Basis ohne den Vorstand tagt. Bei den Sitzungen des Aufsichtsrats steht in der Regel der Informationsaustausch mit dem Vorstand, insbesondere betreffend das operative Geschäft, im Vordergrund. Angesichts der Größe des Aufsichtsrats von lediglich drei Personen nehmen Angelegenheiten des Aufsichtsrats nur einen geringen Raum ein, so dass regelmäßige gesonderte Sitzungen zur Behandlung dieser Angelegenheiten nicht angebracht erscheinen.

Sollte im Einzelfall eine Beratung des Aufsichtsrats ohne den Vorstand geboten erscheinen – etwa um Vorstandsangelegenheiten zu verhandeln – wird der Aufsichtsrat hierüber ad hoc entscheiden und hierüber ohne den Vorstand beraten.

[ 16 ]

D.11: „Der Prüfungsausschuss soll regelmäßig eine Beurteilung der Qualität der Abschlussprüfung vornehmen.“

Da kein Prüfungsausschuss besteht, nimmt dieser auch keine Beurteilung der Qualität der Abschlussprüfung vor.

[ 17 ]

D.12: „Die Gesellschaft soll die Mitglieder des Aufsichtsrats bei ihrer Amtseinführung sowie den Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angemessen unterstützen und über durchgeführte Maßnahmen im Bericht des Aufsichtsrats berichten.“

Die zwei neuen Aufsichtsratsmitglieder, die in der Hauptversammlung vom 11.07.2019 in den Aufsichtsrat gewählt wurden, wurden durch die Rechtsberater der Gesellschaft auf Kosten der Gesellschaft zu Beginn ihrer Amtszeit sachkundig über ihre Rechte und Pflichten unterrichtet. Daneben werden sich die Aufsichtsratsmitglieder auch in Zukunft in dem gebotenen Umfang aus- und fortbilden und bei den entsprechenden Maßnahmen von der Gesellschaft unterstützt. Hierüber wird im Bericht des Aufsichtsrats allerdings nicht berichtet werden.

[ 18 ]

D.13: „Der Aufsichtsrat soll regelmäßig beurteilen, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und seine Aus-

schüsse ihre Aufgaben erfüllen. In der Erklärung zur Unternehmensführung soll der Aufsichtsrat berichten, ob und wie eine Selbstbeurteilung durchgeführt wurde.“

Eine Selbstevaluierung des Aufsichtsrats findet nicht auf einer regelmäßigen Basis statt. Angesichts der geringen Größe des Aufsichtsrats und der Aktienstruktur der Gesellschaft erscheint dies wenig sachgerecht. Da keine Ausschüsse gebildet werden, scheidet eine Evaluierung der Arbeit der Ausschüsse aus. In Ermangelung einer Selbstevaluierung wird es auch keine Berichterstattung über die Selbstevaluierung in der Erklärung zur Unternehmensführung geben.

[ 19 ]

F.2: „Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht sollen binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende, die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen sollen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein.“

Dieser Empfehlung wurde und wird nicht entsprochen. Nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat der a.a.a. ag tragen die gesetzlichen Fristen für die Veröffentlichung des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte dem Bedürfnis nach Transparenz hinreichend Rechnung.

[ 20 ]

F.3: „Ist die Gesellschaft nicht zu Quartalsmitteilungen verpflichtet, soll sie unterjährig neben dem Halbjahresfinanzbericht in geeigneter Form über die Geschäftsentwicklung, insbesondere über wesentliche Veränderungen der Geschäftsaussichten sowie der Risikosituation, informieren.“

Die a.a.a. ag weicht von dem Kodex insoweit ab, als sie es für nicht erforderlich erachtet, neben den gesetzlich vorgegebenen Finanzberichten (Konzernabschluss, Konzernlagebericht, Halbjahresfinanzbericht) den Aktionären noch weitere unterjährige Finanzinformationen zur Verfügung zu stellen. Der Geschäftsumfang der Gesellschaft ist vergleichsweise gering und die Geschäftsentwicklung angesichts des Unternehmensgegenstands der Gesellschaft wenig dynamisch. Vor diesem Hintergrund würde die Vorlage weiterer Finanzinformationen neben den gesetzlich geforderten Rechnungslegungsunterlagen keinen nennenswerten Informationsgewinn für die Anleger besitzen. Kommt es unterjährig zu bedeutsamen Geschäftsvorfällen, ist die Gesellschaft zudem gesetzlich verpflichtet, diese Vorfälle unverzüglich im Wege einer Ad-hoc-Mitteilung zu veröffentlichen, so dass eine zeitnahe Information der Aktionäre immer gewährleistet ist. Die mit einer Quartalsberichterstattung verbundenen zusätzlichen Kosten

und der hiermit einhergehende zusätzliche Aufwand für die Gesellschaft wären aus diesen Gründen aus Sicht der a.a.a. ag nicht gerechtfertigt.

[ 21 ]

Der Kodex enthält in Abschnitt G.I Empfehlungen zur Vergütung des Vorstands. Folgende dieser Empfehlungen wurden und werden nicht befolgt: G.1 (Festlegung des Vergütungssystems), G.2 (Festlegung Ziel-Gesamtvergütung), G.3 (Bildung und Offenlegung Vergleichsgruppe zur Beurteilung der Üblichkeit der Gesamtvergütung im Vergleich zu anderen Unternehmen), G.4 (Beurteilung Üblichkeit der Vergütung innerhalb des Unternehmens), G.6 (Verhältnis langfristiger variabler Vergütung zu kurzfristiger variabler Vergütung), G.7 (Festlegung Leistungskriterien variabler Vergütungsbestandteile), G.8 (Nachträgliche Änderung von Zielwerten), G.9 (Nachvollziehbarkeit der Zielerreichung), G.10 (Verfügung über langfristig variable Gewährungsbeträge), G.11 (Möglichkeit des Einbehalts und der Rückforderung variabler Vergütungskomponenten), G.12 (Auszahlung variabler Vergütung bei vorzeitiger Beendigung des Vorstandsvertrags) und G.13 (Abfindungs-Cap).

Seit August 2016 umfasst die Vergütung des Alleinvorstands neben einer fixen Vergütung auch eine variable Vergütung in Form einer jährlich zahlbaren Tantieme, die der Aufsichtsrat für das abgelaufene Geschäftsjahr unter Berücksichtigung des Ergebnisses und der wirtschaftlichen Lage nach pflichtgemäßem Ermessen festsetzt, wobei für diese Art der variablen Vergütung ebenso wie für das Festgehalt eine Höchstgrenze festgelegt ist. Des Weiteren entscheidet der Aufsichtsrat über eine Sondervergütung für eine außerordentliche Leistung des Alleinvorstands nach billigem Ermessen. Es werden daher keine Leistungskriterien oder Zielgrößen vorab für bestimmte Zeiträume formuliert, an denen sich die Höhe der variablen Vergütung orientieren würde. Für dieses Vergütungselement ist keine betragsmäßige Höchstgrenze festgelegt. Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung positiver wie negativer Entwicklungen erfolgt nicht. Ebenso wenig sind feste Vergleichsparameter für die variablen Vergütungsteile festgelegt. Sämtliche Vergütungsbestandteile sowie die jeweilige Gesamtvergütung wurden bzw. werden vom Aufsichtsrat auf ihre Angemessenheit hin geprüft und auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Die langjährig etablierte Praxis einer nachträglichen Festlegung der variablen Vergütung im Rahmen einer pflichtgemäßen Ermessensentscheidung des Aufsichtsrats sieht die a.a.a. ag aufgrund der Größe der Gesellschaft und der Struktur der Geschäftsführung als ausreichend an.

Eine Berücksichtigung des Verhältnisses der Vorstandsvergütung zur Vergütung des oberen Führungskreises und der Belegschaft insgesamt ist nicht erfolgt. So erscheint es vor dem Hintergrund der Geschäfts-

struktur, der sehr geringen Anzahl von Mitarbeitern der a.a.a. ag und der jeweiligen Tätigkeitsfelder der Mitarbeiter aus Sicht der a.a.a. ag sinnvoll, die Vergütung des Alleinvorstands nach seiner persönlichen Tätigkeit zu bemessen und nicht in einen unmittelbaren Vergleich mit der Belegschaft zu setzen. Ein Vergleich mit einem „oberen Führungskreis“ der Gesellschaft scheidet mangels eines solchen Führungskreises neben dem Vorstand aus praktischen Erwägungen aus.

Der Dienstvertrag des Alleinvorstands enthält zudem keine Abfindungsregelungen für den Fall einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund. Eine derartige Abfindungsregelung widerspräche dem von der a.a.a. ag im Einklang mit dem Aktiengesetz praktizierten Konzept, Dienstverträge von Vorstandsmitgliedern regelmäßig für die Dauer der Bestellungsperiode abzuschließen. Eine vorzeitige Beendigung des Dienstvertrags ohne einen wichtigen Grund kann regelmäßig nur durch einvernehmliche Aufhebung erfolgen. Selbst wenn der Aufsichtsrat auf einer Vereinbarung eines Abfindungs-Caps in einem Dienstvertrag besteht, ist damit nicht ausgeschlossen, dass beim Ausscheiden über das Abfindungs-Cap verhandelt wird. Eine solche vorab getroffene Vereinbarung könnte zudem den konkreten Umständen, die später zu einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit führen, und den übrigen Umständen des Einzelfalls zum Zeitpunkt der vorzeitigen Beendigung nicht hinreichend Rechnung tragen. Gleichwohl beabsichtigt die a.a.a. ag im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund, die Empfehlung aus dem Deutschen Corporate Governance Kodex zu berücksichtigen. Scheidet der Alleinvorstand aus einem in seiner Person liegenden wichtigem Grund aus, werden keine Zahlungen an ihn gewährt.

[ 22 ]

G.16: „Bei der Übernahme konzernfremder Aufsichtsratsmandate soll der Aufsichtsrat entscheiden, ob und inwieweit die Vergütung anzurechnen ist.“

Die Vergütung des Vorstands für konzernexterne Aufsichtsratsmandate wird nicht auf seine Vorstandsvergütung angerechnet. Eine solche Anrechnung halten Vorstand und Aufsichtsrat nicht für angemessen. Die Übernahme des konzernexternen Aufsichtsratsmandats geschieht nicht im Interesse der a.a.a. ag. Aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat fehlt es daher an einem rechtfertigenden Grund für eine Anrechnung der Vergütung auf die Vorstandsvergütung.

[ 23 ]

G.18: „Die Vergütung des Aufsichtsrats sollte in einer Festvergütung bestehen. Wird den Aufsichtsratsmitgliedern dennoch eine erfolgsorientierte Vergütung zugesagt, soll sie auf eine langfristige Entwicklung der Gesellschaft ausgerichtet sein.“

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats der a.a.a. ag besteht gemäß § 12 der Satzung aus einer festen und einer erfolgsorientierten Vergütung. Die erfolgsorientierte Vergütung beträgt EUR 1.000,00 für jedes Prozent, um das die von der Gesellschaft an die Aktionäre ausgeschüttete Dividende 4% des Grundkapitals übersteigt. Da die variable Vergütung sich damit jeweils maßgeblich am Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahrs orientiert, ist es möglich, dass sie nicht dem „Nachhaltigkeitsverständnis“ des Deutschen Corporate Governance Kodex entspricht. Die a.a.a. ag hält eine Orientierung an der Dividende dennoch für sachgerecht, da sie eine verlässliche Kennziffer für den Unternehmenserfolg in der jüngsten Vergangenheit ist und widerspiegelt, inwieweit das Unternehmen im Interesse seiner Anteilseigner gewirtschaftet hat. Zudem ist die a.a.a. ag der Überzeugung, dass aufgrund der besonderen Eigentümerstruktur nicht die Gefahr besteht, dass Forderungen des Kapitalmarkts nach kurzfristig hohen Gewinnen zulasten der langfristigen Perspektive des Unternehmens befriedigt werden.

Seit Abgabe der Entsprechenserklärung vom April 2019 und bis zur Bekanntmachung der Neufassung des Deutschen Corporate Governance Kodex am 20. März 2020 entsprach die a.a.a. ag den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 24. April 2017 mit folgenden Ausnahmen:

- 1.) Ziffer 3.8 Absatz 3: „In einer D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat soll ein entsprechender Selbstbehalt vereinbart werden.“

Dieser Empfehlung wurde nicht gefolgt. Die a.a.a. ag hat eine D&O(Directors and Officers)-Versicherung für den Aufsichtsrat ohne spezifischen Selbstbehalt abgeschlossen. Ein Selbstbehalt ist nach Auffassung der a.a.a. ag weder geeignet noch notwendig, um die Mitglieder des Aufsichtsrats zu pflichtgemäßem Handeln anzuhalten.

- 2.) Ziffer 4.1.3: „Der Vorstand hat für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien zu sorgen und wirkt auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin (Compliance). Er soll für angemessene, an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtete Maßnahmen (Compliance-Management-System) sorgen und deren Grundzüge offenlegen. Beschäftigten soll auf geeignete Weise die Möglichkeit eingeräumt werden, geschützt Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben; auch Dritten sollte diese Möglichkeit eingeräumt werden.“

Dieser Empfehlung wurde nicht gefolgt. Die Pflicht zur Einrichtung eines Compliance-Managements-Systems ist nicht gesetzlich geregelt und richtet sich vielmehr nach den kon-

kreten Gegebenheiten des Unternehmens. Die Entscheidung zur Einrichtung eines Compliance-Management-Systems liegt somit im Ermessen des Vorstands. Bei der a.a.a. ag handelt es sich um ein sehr kleines Unternehmen mit nur einer geringen Anzahl von Beschäftigten, das auch nicht international tätig ist. Die Geschäftsführerpositionen bei konzernzugehörigen Gesellschaften werden in der Regel vom Vorstand der a.a.a. ag wahrgenommen. Aus diesen Gründen bedarf es aus Sicht der a.a.a. ag keines ausdifferenzierten Compliance-Management-Systems. Die Einrichtung eines solchen Compliance-Management-Systems wäre angesichts der geringen Risikolage, der das Unternehmen der Gesellschaft ausgesetzt ist, mit unverhältnismäßigem Aufwand und Kosten verbunden und erscheint aus Sicht der a.a.a. ag nicht opportun. Das gilt insbesondere für die Einrichtung eines (externen) anonymen Hinweisgebersystems.

- 3.) Ziffer 4.1.5: „Der Vorstand soll bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Vielfalt (Diversity) achten und dabei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anstreben. Für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands legt der Vorstand Zielgrößen fest.“

Bei der Besetzung von Führungsfunktionen der a.a.a. ag achtet der Vorstand ausschließlich auf die fachliche und persönliche Qualifikation der jeweiligen Bewerberinnen und Bewerber. Vor dem Hintergrund der geringen Mitarbeiterzahl, der besonderen Eigentümerstruktur und der Fokussierung der Geschäftstätigkeit der a.a.a. ag auf den Raum Frankfurt am Main erachtet es der Vorstand für nicht zielführend, eine Führungsfunktion nur deshalb mit einer bestimmten Bewerberin bzw. einem bestimmten Bewerber zu besetzen, um auf diese Weise Vielfalt heroder eine besondere Berücksichtigung von Frauen sicherzustellen.

Der Vorstand hat im Übrigen davon abgesehen, Zielgrößen nach § 76 Abs. 4 AktG festzulegen, da bei der Gesellschaft keine Führungsebenen unterhalb des Vorstands existieren.

- 4.) Ziffer 4.2.1 „Der Vorstand soll aus mehreren Personen bestehen und einen Vorsitzenden oder Sprecher haben. Eine Geschäftsordnung soll die Arbeit des Vorstands, insbesondere die Ressortzuständigkeiten einzelner Vorstandsmitglieder, die dem Gesamtvorstand vorbehaltenen Angelegenheiten sowie die erforderliche Beschlussmehrheit bei Vorstandsbeschlüssen (Einstimmigkeit oder Mehrheitsbeschluss) regeln.“

Seit dem Ausscheiden von Herrn Hendryk Sittig zum 7. Dezember 2018 wurde dieser Empfehlung nicht mehr gefolgt. Seit dem 7. Dezember 2018 besteht der Vorstand mit Herrn Dr. Sven-G. Rothenberger aus einer Person. Der Aufsichtsrat geht angesichts der Fokussierung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auf den Raum Frankfurt am Main und des vergleichsweise geringen Geschäftsumfangs der Gesellschaft davon aus, dass die Aufgaben des Vorstands auch von dem alleinigen Vorstand sachgemäß ausgefüllt werden können. Gleichwohl sucht der Aufsichtsrat mit der gebotenen Sorgfalt nach geeigneten Kandidaten, um die Zahl der Vorstandsmitglieder bei passender Gelegenheit wieder aufzustocken.

Da der Vorstand gegenwärtig nur aus Herrn Dr. Sven-G. Rothenberger besteht, sind die Regelungen der Geschäftsordnung für den Vorstand betreffend die Zuweisung von Ressortzuständigkeiten, zur Gesamtzuständigkeit des Vorstands und erforderlicher Mehrheiten bei Vorstandsbeschlüssen zurzeit nicht anwendbar.

- 5.) Ziffer 4.2.2 Absatz 2 Satz 3: „Hierbei soll der Aufsichtsrat das Verhältnis der Vorstandsvergütung zur Vergütung des oberen Führungskreises und der Belegschaft insgesamt auch in der zeitlichen Entwicklung berücksichtigen, wobei der Aufsichtsrat für den Vergleich festlegt, wie der obere Führungskreis und die Belegschaft abzugrenzen sind.“

Diesen Empfehlungen wurde nicht vollständig gefolgt. Seit August 2016 umfasst die Vergütung des Alleinvorstands fixe und variable Vergütungsbestandteile, wobei die variable Vergütung eine jährlich zahlbare Tantieme darstellt, die der Aufsichtsrat für das abgelaufene Geschäftsjahr unter Berücksichtigung des Ergebnisses und der wirtschaftlichen Lage nach pflichtgemäßem Ermessen festsetzt. Des Weiteren entscheidet der Aufsichtsrat über eine Sondervergütung für eine außerordentliche Leistung des Alleinvorstands nach billigem Ermessen. Sämtliche Vergütungsbestandteile sowie die jeweilige Gesamtvergütung wurden bzw. werden vom Aufsichtsrat auf ihre Angemessenheit hin geprüft und auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Eine Berücksichtigung des Verhältnisses der Vorstandsvergütung zur Vergütung des oberen Führungskreises und der Belegschaft insgesamt ist nicht erfolgt.

Vor dem Hintergrund der Gesellschaftsstruktur, der sehr geringen Anzahl von Mitarbeitern der a.a.a. ag und der jeweiligen Tätigkeitsfelder der Mitarbeiter erscheint es aus Sicht der a.a.a. ag sinnvoll, die Vergütung des Alleinvorstands nach

seiner persönlichen Tätigkeit zu bemessen und nicht in einen unmittelbaren Vergleich mit der Belegschaft zu setzen. Ein Vergleich mit einem „oberen Führungskreis“ der Gesellschaft scheidet mangels eines solchen Führungskreises, der nicht zugleich personenidentisch mit dem Vorstand wäre, schon aus praktischen Erwägungen aus.

- 6.) Ziffer 4.2.3 Absatz 2: „Die Vergütungsstruktur ist auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten. Die monetären Vergütungsteile sollen fixe und variable Bestandteile umfassen. Variable Vergütungsbestandteile haben grundsätzlich eine mehrjährige Bemessungsgrundlage, die im Wesentlichen zukunftsbezogen sein soll. Sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen soll bei der Ausgestaltung der variablen Vergütungsteile Rechnung getragen werden. Sämtliche Vergütungsteile müssen für sich und insgesamt angemessen sein und dürfen insbesondere nicht zum Eingehen unangemessener Risiken verleiten. Die Vergütung soll insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Vergütungsteile betragsmäßige Höchstgrenzen aufweisen. Die variablen Vergütungsteile sollen auf anspruchsvolle, relevante Vergleichsparameter bezogen sein. Eine nachträgliche Änderung der Erfolgsziele oder der Vergleichsparameter soll ausgeschlossen sein. Mehrjährige, variable Vergütungsbestandteile sollten nicht vorzeitig ausbezahlt werden.“

Diesen Empfehlungen wurde ebenfalls nicht vollständig gefolgt. Seit August 2016 umfasst die Vergütung des Alleinvorstands neben einer fixen Vergütung auch eine variable Vergütung in Form einer jährlich zahlbaren Tantieme, die der Aufsichtsrat für das abgelaufene Geschäftsjahr unter Berücksichtigung des Ergebnisses und der wirtschaftlichen Lage nach pflichtgemäßem Ermessen festsetzt, wobei für diese Art der variablen Vergütung ebenso wie für das Festgehalt eine Höchstgrenze festgelegt ist. Des Weiteren entscheidet der Aufsichtsrat über eine Sondervergütung für eine außerordentliche Leistung des Alleinvorstands nach billigem Ermessen. Für dieses Vergütungselement ist keine betragsmäßige Höchstgrenze festgelegt. Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung positiver wie negativer Entwicklungen erfolgt nicht. Ebenso wenig sind feste Vergleichsparameter für die variablen Vergütungsteile festgelegt. Die langjährig etablierte Praxis einer nachträglichen Festlegung der variablen Vergütung im Rahmen einer pflichtgemäßen Ermessensentscheidung des Aufsichtsrats sieht die a.a.a. ag aufgrund der Größe der Gesellschaft und der Struktur der Geschäftsführung als ausreichend an, weshalb von den Empfehlungen des DCGK in diesem

Punkt abgewichen wurde.

- 7.) Ziffer 4.2.3 Absatz 4 und Absatz 5: „Bei Abschluss von Vorstandsverträgen soll darauf geachtet werden, dass Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages vergüten. Wird der Anstellungsvertrag aus einem von dem Vorstandsmitglied zu vertretenden wichtigen Grund beendet, erfolgen keine Zahlungen an das Vorstandsmitglied. Für die Berechnung des Abfindungs-Caps soll auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und gegebenenfalls auch auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt werden. Eine Zusage für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels (Change of Control) soll 150 % des Abfindungs-Caps nicht übersteigen.“

Der Dienstvertrag des Alleinvorstands enthält keine Abfindungsregelungen für den Fall einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund. Eine derartige Abfindungsregelung widerspräche dem von der a.a.a. ag im Einklang mit dem Aktiengesetz praktizierten Konzept, Dienstverträge von Vorstandsmitgliedern regelmäßig für die Dauer der Bestellungsperiode abzuschließen. Eine vorzeitige Beendigung des Dienstvertrags ohne einen wichtigen Grund kann regelmäßig nur durch einvernehmliche Aufhebung erfolgen. Selbst wenn der Aufsichtsrat auf einer Vereinbarung eines Abfindungs-Caps in einem Dienstvertrag besteht, ist damit nicht ausgeschlossen, dass beim Ausscheiden über das Abfindungs-Cap verhandelt wird. Eine solche vorab getroffene Vereinbarung könnte zudem den konkreten Umständen, die später zu einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit führen, und den übrigen Umständen des Einzelfalles zum Zeitpunkt der vorzeitigen Beendigung nicht hinreichend Rechnung tragen. Gleichwohl beabsichtigt die a.a.a. ag im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund, die Empfehlung aus dem DCGK zu berücksichtigen. Scheidet der Alleinvorstand aus wichtigem Grund aus, werden keine Zahlungen an ihn gewährt.

- 8.) Ziffer 4.2.5 Absatz 3: „Ferner sollen im Vergütungsbericht für jedes Vorstandsmitglied dargestellt werden:
- die für das Berichtsjahr gewährten Zuwendungen einschließlich der Nebenleistungen

bei variablen Vergütungsteilen ergänzt um die erreichbare Maximal- und Minimalvergütung,

- der Zufluss für das Berichtsjahr aus Fixvergütung, kurzfristiger variabler Vergütung und langfristiger variabler Vergütung mit Differenzierung nach den jeweiligen Bezugsjahren,

- bei der Altersversorgung und sonstigen Versorgungsleistungen der Versorgungsaufwand im bzw. für das Berichtsjahr.

Für diese Informationen sollen die als Anlage beigefügten Mustertabellen verwandt werden.“

Gegenwärtig sieht die a.a.a. ag in ihrem Vergütungsbericht bereits eine individualisierte tabellarische Darstellung der Vergütung der Vorstandsmitglieder vor. Die a.a.a. ag folgt deshalb den Empfehlungen des DCGK zum Bericht über die Vorstandsvergütung mittels von Mustertabellen nicht und berichtet zur Vergütung des Vorstands weiterhin ausschließlich im Rahmen der bisher gewählten Form. Die Vergütung beider im Geschäftsjahr 2018 amtierender Vorstandsmitglieder setzt sich lediglich aus einer Festvergütung und einer jährlich festzusetzenden variablen Tantieme, über deren tatsächliche Höhe der Aufsichtsrat jeweils entscheidet, zusammen. Zu diesen gewährten Vergütungen finden sich bereits jetzt aussagekräftige Informationen im Jahresfinanzbericht. Aus Sicht der Gesellschaft bedarf es keiner zusätzlichen tabellarischen Darstellung in der vom DCGK empfohlenen Form, da eine solche Darstellung im Falle der a.a.a. ag keinen weitergehenden Erkenntnisgewinn bzgl. der Vorstandsvergütung gewährt.

- 9.) Ziffer 5.1.2 Absatz 1 Satz 2 und 3: „Bei der Zusammensetzung des Vorstands soll der Aufsichtsrat auch auf Vielfalt (Diversity) achten. Der Aufsichtsrat legt für den Anteil von Frauen im Vorstand Zielgrößen fest.“

Bei der Zusammensetzung des Vorstands der a.a.a. ag achtet der Aufsichtsrat ausschließlich auf die fachliche und persönliche Qualifikation der jeweiligen Kandidatinnen und Kandidaten. Vor dem Hintergrund, dass der Vorstand der a.a.a. ag derzeit aus nur einem Mitglied besteht sowie der besonderen Eigentümerstruktur der a.a.a. ag und der Fokussierung ihrer Geschäftstätigkeit auf den Raum Frankfurt am Main erachtet es der Aufsichtsrat für nicht zielführend, eine bestimmte Person als Vorstand zu bestellen oder nicht zu bestellen, um bestimmte Vielfaltskriterien einzuhalten.

Davon unberührt bleibt die Verpflichtung des Aufsichtsrats, Zielgrößen nach § 111 Abs. 5 AktG

festzulegen, der der Aufsichtsrat nachkommt.

- 10.) Ziffer 5.1.2 Absatz 1 Satz 4 lautet: „Er [der Aufsichtsrat] soll gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung sorgen.“

Eine langfristige Nachfolgeplanung wurde bei der Gesellschaft nicht verfolgt. Diese erscheint aus Sicht des Aufsichtsrats nicht bedeutungsvoll, da die Gesellschaft wesentlich durch einen Großaktionär geprägt wird. Dieser wurde im Vorstand durch Herrn Dr. Sven-G. Rothenberger repräsentiert, bei dem aufgrund seines verhältnismäßig jungen Alters davon auszugehen ist, dass er weiterhin dauerhaft die Gesellschaft leitet. In der Vergangenheit hat Herr Dr. Rothenberger die Gesellschaft aus Sicht des Aufsichtsrats mit großem Erfolg geführt.

Darüber hinaus wird eine langfristige Nachfolgeplanung dadurch erschwert, dass bei der geringen Größe der Gesellschaft keine zweite Führungsebene existiert, aus der langfristig künftige Mitglieder des Vorstands aufgebaut und an die Aufgaben des Vorstands herangeführt werden könnten.

- 11.) Ziffer 5.1.2 Absatz 2 Satz 3: „Eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder soll festgelegt werden.“

Aus den unter Ziffer 10 genannten Erwägungen hat der Aufsichtsrat keine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt. Der Vorstand besteht mit Herrn Dr. Sven-G. Rothenberger aus einer Person. Aufgrund seines verhältnismäßig jungen Alters erscheint eine Altersgrenze nicht sachgerecht. Es ist davon auszugehen, dass Herr Dr. Rothenberger auch in den kommenden Jahren leistungsfähig bleibt und seine Leistungsfähigkeit mittelfristig nicht durch sein zunehmendes Alter eingeschränkt wird.

- 12.) Ziffer 5.3.1 Satz 1: „Der Aufsichtsrat soll abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden.“

Dieser Empfehlung wurde nicht gefolgt. Die Bildung von Ausschüssen ist in Anbetracht des derzeit aus drei Personen bestehenden Aufsichtsrats nicht sinnvoll. Vielmehr erscheint bei einem Plenum dieser Größe eine Diskussion unter Beteiligung aller Mitglieder vorzugswürdig. Bei einer Erweiterung des Aufsichtsrats wird die Erfüllung dieser Regelung erneut geprüft.

- 13.) Ziffer 5.3.2: „Der Aufsichtsrat soll einen Prüfungsausschuss einrichten, der sich – soweit kein anderer Ausschuss damit betraut ist – insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungs-

prozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems, des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung, sowie der Compliance befasst.

Der Prüfungsausschuss legt dem Aufsichtsrat eine begründete Empfehlung für die Wahl des Abschlussprüfers vor, die in den Fällen der Ausschreibung des Prüfungsmandats mindestens zwei Kandidaten umfasst. Der Prüfungsausschuss überwacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und befasst sich darüber hinaus mit den von ihm zusätzlich erbrachten Leistungen, mit der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügen. Er soll unabhängig und kein ehemaliges Vorstandsmitglied der Gesellschaft sein, dessen Bestellung vor weniger als zwei Jahren endete. Der Aufsichtsratsvorsitzende soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben.“

Dieser Empfehlung wurde aus den unter der vorstehenden Nr. 12 genannten Erwägungen nicht gefolgt. Die Aufgaben des Nominierungsausschusses werden vom Aufsichtsratsplenum wahrgenommen. Da kein Prüfungsausschuss besteht, gibt es auch keinen Vorsitzenden eines solchen Ausschusses.

- 14.) Ziffer 5.3.3: „Der Aufsichtsrat soll einen Nominierungsausschuss bilden, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat für dessen Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern geeignete Kandidaten benennt.“

Dieser Empfehlung wurde aus den unter der vorstehenden Nr. 12 genannten Erwägungen nicht gefolgt. Die Aufgaben des Prüfungsausschusses werden vom Aufsichtsratsplenum wahrgenommen. Im Übrigen besteht bereits das Aufsichtsratsplenum ausschließlich aus Vertretern der Anteilseigner.

- 15.) Ziffer 5.4.1 Absatz 2 bis Absatz 4: „Der Aufsichtsrat soll für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten. Für seine Zusammensetzung soll er im Rahmen der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenkonflikte, die Anzahl der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder im Sinn von Nummer

5.4.2., eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und eine festzulegende Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat sowie Vielfalt (Diversity) angemessen berücksichtigen. Für die gewählten Arbeitnehmervertreter sind die besonderen Regeln der Mitbestimmungsgesetze zu beachten. Bei börsennotierten Gesellschaften, für die das Mitbestimmungsgesetz, das Montan-Mitbestimmungsgesetz oder das Mitbestimmungsergänzungsgesetz gilt, setzt sich der Aufsichtsrat zu mindestens 30 Prozent aus Frauen und zu mindestens 30 Prozent aus Männern zusammen. Für die anderen vom Gleichstellungsgesetz erfassten Gesellschaften legt der Aufsichtsrat für den Anteil von Frauen Zielgrößen fest. Vorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung sollen diese Ziele berücksichtigen und gleichzeitig die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium anstreben. Der Stand der Umsetzung soll im Corporate-Governance-Bericht veröffentlicht werden. Dieser soll auch über die nach Einschätzung des Aufsichtsrats angemessene Zahl unabhängiger Mitglieder der Anteilseigner und die Namen dieser Mitglieder informieren.“

Der Aufsichtsrat hat keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung benannt und auch kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats der a.a.a. ag und der entsprechenden Wahlvorschläge an die Hauptversammlung achtet der Aufsichtsrat ausschließlich auf die fachliche und persönliche Qualifikation der jeweiligen Kandidatinnen und Kandidaten. Vor dem Hintergrund, dass der Aufsichtsrat satzungsgemäß aus nur drei Mitgliedern besteht, sowie der besonderen Eigentümerstruktur der a.a.a. ag und der Fokussierung ihrer Geschäftstätigkeit auf den Raum Frankfurt am Main erachtet es der Aufsichtsrat als nicht zielführend, eine bestimmte Person zur Wahl als Aufsichtsratsmitglied vorzuschlagen oder nicht vorzuschlagen, um bestimmte selbst gesetzte Kriterien oder ein übergeordnetes Kompetenzprofil für das Gesamtgremium einzuhalten oder eine besondere Berücksichtigung von Frauen sicherzustellen. Des Weiteren wurde für Aufsichtsratsmitglieder auch keine Altersgrenze festgesetzt, da nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat der a.a.a. ag die Leistungsfähigkeit der Aufsichtsratsmitglieder nicht vom Erreichen einer unflexiblen Altersgrenze abhängig ist. Der a.a.a. ag soll auch weiterhin die Expertise erfahrener Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung stehen. Auch von der Festlegung einer Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer von Aufsichtsratsmitgliedern hat der Aufsichtsrat abgesehen. Nach Auffassung des Aufsichtsrats

ist eine starre Höchstzugehörigkeitsgrenze nicht geeignet, die Professionalität und Unabhängigkeit der Mitglieder des Aufsichtsrats sicherzustellen. Vielmehr liegt es im Interesse der a.a.a. ag, ihren Aufsichtsrat nicht in im Voraus festgelegten Abständen komplett oder nahezu komplett austauschen zu müssen, sondern ihn nur aufgrund der Qualität der einzelnen Mitglieder zu besetzen – wie z. B. ihrer individuellen Professionalität, Unabhängigkeit und Verfügbarkeit. Diese Qualitäten sind nach der Überzeugung von Vorstand und Aufsichtsrat jedoch unabhängig von der Zugehörigkeitsdauer des jeweiligen Aufsichtsratsmitglieds. Da keine Zielsetzung für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats besteht, können weder im Corporate-Governance-Bericht entsprechende Ausführungen gemacht werden noch Wahlvorschläge an die zuständigen Wahlgremien eine entsprechende Zielsetzung berücksichtigen.

Davon unberührt bleibt die Verpflichtung des Aufsichtsrats, Zielgrößen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats nach § 111 Abs. 5 AktG festzulegen, der der Aufsichtsrat nachkommt.

- 16.) Ziffer 5.4.1 Absatz 5: „Der Aufsichtsrat soll sich für seine Vorschläge zur Wahl neuer Aufsichtsratsmitglieder an die Hauptversammlung bei dem jeweiligen Kandidaten vergewissern, dass er den zu erwartenden Zeitaufwand erbringen kann. Dem Kandidatenvorschlag soll ein Lebenslauf beigefügt werden, der über relevante Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen Auskunft gibt; dieser soll durch eine Übersicht über die wesentlichen Tätigkeiten neben dem Aufsichtsratsmandat ergänzt und für alle Aufsichtsratsmitglieder jährlich aktualisiert auf der Website des Unternehmens veröffentlicht werden.“

Es ist dem Aufsichtsrat aufgrund der Vielzahl der dafür maßgeblichen Faktoren nicht möglich, im Vorhinein zu bestimmen, welches der für ein Aufsichtsratsmandat zu erwartende Zeitaufwand sein wird. Insbesondere hängt dies auch von der Vorerfahrung und der schwer abschätzbaren Belastbarkeit des jeweiligen Kandidaten sowie der geschäftlichen Entwicklung der Gesellschaft ab. Selbstverständlich wird der Aufsichtsrat jedoch, bevor er einen Wahlvorschlag abgibt, die Eignung des Kandidaten überprüfen, zu der auch die Anzahl und Intensität etwaiger anderer Verpflichtungen zählt. Nach Auffassung des Aufsichtsrats stellt dieses Vorgehen sicher, dass künftige Aufsichtsratsmitglieder ausreichend Zeit für ihr Mandat aufbringen können.

Die a.a.a. ag sieht zudem davon ab, einen detaillierten Lebenslauf der zur Wahl stehenden Kandidaten für den Aufsichtsrat anlässlich der

Wahl zu veröffentlichen und in der Zwischenzeit jährlich zu aktualisieren. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der a.a.a. ag gehören diesem jeweils schon seit geraumer Zeit an und haben ihre Arbeit stets im Sinne der Gesellschaft zuverlässig erledigt. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Aktionäre der a.a.a. ag die Mitglieder des gegenwärtigen Aufsichtsrats, deren Wiederwahl auf der nächsten Hauptversammlung für einen vollen Turnus beabsichtigt ist, gut kennen und die Qualität ihrer Arbeit auch ohne die Veröffentlichung detaillierter Lebensläufe einschätzen können. Sollte das im Einzelfall nicht so sein, können interessierte Aktionäre zu den einzelnen Kandidaten Fragen in der Hauptversammlung stellen und sich so ein Bild von der Eignung und Qualifikation des betreffenden Kandidaten machen.

Auf der anderen Seite erachten Vorstand und Aufsichtsrat die Veröffentlichung von persönlichen Daten der Kandidaten in Form eines Lebenslaufs für einen gravierenden Eingriff in deren Recht zur informationellen Selbstbestimmung. Angesichts des soeben dargestellten geringen Nutzens einer solchen Veröffentlichung gebührt der Schutz dieses Rechts der Kandidaten aus Sicht der a.a.a. ag der Vorrang.

- 17.) Ziffer 5.4.6 Absatz 2 Satz 2: „Wird den Aufsichtsratsmitgliedern eine erfolgsorientierte Vergütung zugesagt, soll sie auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet sein.“

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats der a.a.a. ag besteht gemäß § 12 der Satzung aus einer festen und einer erfolgsorientierten Vergütung. Die erfolgsorientierte Vergütung beträgt EUR 1.000,00 für jedes Prozent, um das die von der Gesellschaft an die Aktionäre ausgeschüttete Dividende 4% des Grundkapitals übersteigt. Da die variable Vergütung sich damit jeweils maßgeblich am Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahrs orientiert, ist es möglich, dass sie nicht dem „Nachhaltigkeitsverständnis“ des DCGK entspricht. Die a.a.a. ag hält eine Orientierung an der Dividende dennoch für sachgerecht, da sie eine verlässliche Kennziffer für den Unternehmenserfolg in der jüngsten Vergangenheit ist und widerspiegelt, inwieweit das Unternehmen im Interesse seiner Anteilseigner gewirtschaftet hat. Zudem ist die a.a.a. ag der Überzeugung, dass aufgrund der besonderen Eigentümerstruktur nicht die Gefahr besteht, dass Forderungen des Kapitalmarkts nach kurzfristig hohen Gewinnen zulasten der langfristigen Perspektive des Unternehmens befriedigt werden.

- 18.) Ziffer 7.1.1.: „Anteilseigner und Dritte werden durch den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht sowie durch unterjährige Finanzinformationen unterrichtet. Sofern die Gesellschaft nicht verpflichtet ist, Quartalsmitteilungen zu veröffentlichen, soll sie die Aktionäre unterjährig neben dem Halbjahresfinanzbericht in geeigneter Form über die Geschäftsentwicklung, insbesondere über wesentliche Veränderungen der Geschäftsaussichten sowie der Risikosituation, informieren.“

Die a.a.a. ag weicht von dem Kodex insoweit ab, als sie es für nicht erforderlich erachtet, neben den gesetzlich vorgegebenen Finanzberichten (Konzernabschluss, Konzernlagebericht, Halbjahresfinanzbericht) den Aktionären noch weitere unterjährige Finanzinformationen zur Verfügung zu stellen. Der Geschäftsumfang der Gesellschaft ist vergleichsweise gering. Kommt es dennoch zu größeren Geschäftsvorfällen oder Änderungen der Geschäftsplanung ist die Gesellschaft gesetzlich verpflichtet, diese Vorfälle und Änderungen unverzüglich im Wege einer Ad-hoc-Mitteilung zu veröffentlichen, so dass eine zeitnahe Information der Aktionäre immer gewährleistet ist. Vor diesem Hintergrund würde die Vorlage weiterer Finanzinformationen neben den gesetzlich geforderten Rechnungslegungsunterlagen einen nur begrenzten Informationsgehalt aufweisen, der die hiermit verbundenen Kosten aus Sicht der a.a.a. ag nicht rechtfertigen könnte.

- 19.) Ziffer 7.1.2 Satz 3: „Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht sollen binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende, die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums, öffentlich zugänglich sein.“

Dieser Empfehlung wurde nicht entsprochen. Nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat der a.a.a. ag tragen die gesetzlichen Fristen für die Veröffentlichung des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte dem Bedürfnis nach Transparenz hinreichend Rechnung.

Frankfurt am Main, im April 2020

Aufsichtsrat und Vorstand  
a.a.a. ag

# Objektstandorte im Überblick

Vertreten durch ihre Gesellschaften verwaltet die a.a.a. ag zahlreiche Grundstücks- und Objektliegenschaften an den Standorten Frankfurt am Main und Chemnitz. Im Wesentlichen sind dies Büro-, Hotel-, und Industrieimmobilien sowie Entwicklungsgrundstücke.

Damit verwaltet die a.a.a. mit ihren Tochtergesellschaften insgesamt 11 Objektliegenschaften an 2 Standorten mit einer Gesamtnutzfläche von 61.036 qm.

Im Zuge der strategischen Ausrichtung auf den Großraum Frankfurt haben wir in Kooperationen mit unseren Pächtern nachhaltige und langfristig verpachtete Objekte hinzugewonnen.



## I Objekte I

Frankfurt am Main	10 Objekte
Chemnitz	1 Objekt

# Objektportfolio in Frankfurt am Main

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







Frankfurt am Main, Orber Straße 8

Objekt:	Orber Straße 8 60386 Frankfurt am Main
Objektart:	Produktion Lager Büroflächen
Baujahr:	Saniert 2000 / 2003
Grundstück:	60.382 qm
Nutzfläche gesamt:	15.364 qm
Büro und Service:	864 qm
Fabrik und Lager:	14.500 qm
Freiflächen und Parkplätze:	7.300 qm
Reserve- und Entwicklungsflächen:	12.932 qm





Das repräsentative und weitläufige Objekt wurde im Jahr 1994 erworben und in den Jahren 2000 bis 2003 aufwendig und mit vielen Details restauriert.

Die Fassade und Baukonstruktion der Naxos-Halle, errichtet um die Jahrhundertwende, stehen unter Denkmalschutz.

Das freistehende, überwiegend eingeschossige Hallengebäude besteht aus einer dreischiffigen Halle mit höherem Mittelschiff mit Raupenoberlichtern sowie nördlich auf der gesamten Länge angebauten vierachsigen Sheddachhallen und eingeschossigen Anbauten.



Die dreischiffige Halle hat im Mittelschiff eine lichte Höhe von 11 Metern und in den Seitenschiffen von 7,30 Metern.

Die Eingänge zu den einzelnen Mietbereichen erfolgen sowohl von der Kopfseite als auch von den beiden Längsseiten. In zwei Teilbereichen sind Stahlbetonzwischendecken eingezogen worden, so dass nutzbare Obergeschossflächen entstanden sind.

#### Lage:

Die Liegenschaft befindet sich im Frankfurter Stadtteil Fechenheim, innerhalb des Industriegebiets Riederwald. Die Autobahnauffahrt A66 mit den Anschlussstellen Bad Homburger Kreuz und A5 erreicht man nach ca. 3.000 Metern, die Auffahrt A661 mit den Anschlussstellen Offenbacher Kreuz und A3 nach ca. 1.000 Meter. Die Fahrtzeit zum Frankfurter Flughafen beträgt ca. 25 Minuten.

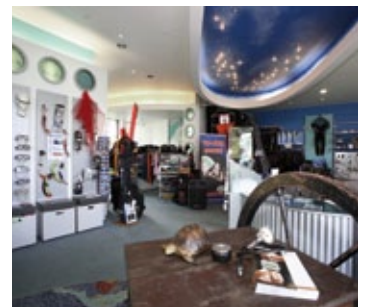
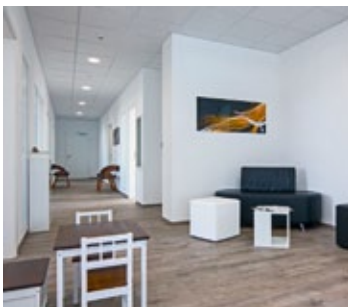


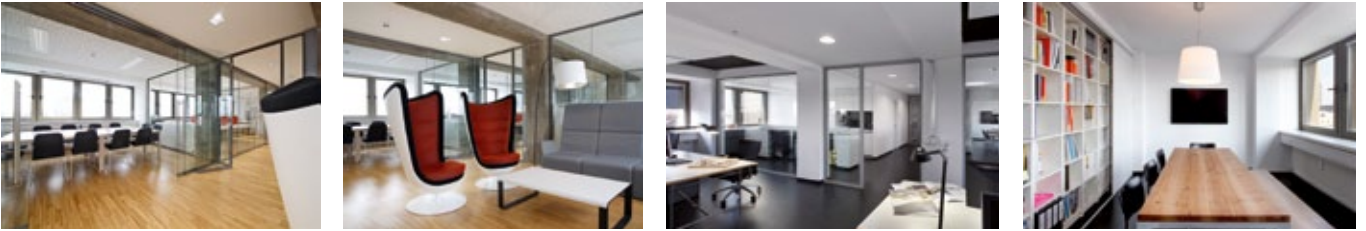
Frankfurt am Main, Wächtersbacher Straße 83

**Lage:**

Das Objekt liegt im Frankfurter Stadtteil Fechenheim innerhalb des Industriegebiets Riederwald. Die Wächtersbacher Straße verläuft parallel zur Hanauer Landstraße und mündet in die Borsigallee. Die Autobahnauffahrt A66 mit den Anschlussstellen Bad Homburger Kreuz und A5 erreicht man nach ca. 3.000 Meter, die Auffahrt A661 mit den Anschlussstellen Offenbacher Kreuz und A3 nach etwa 1.000 Metern. Die Fahrtzeit zum Frankfurter Flughafen beträgt ca. 25 Minuten.

Objekt:	Wächtersbacher Straße 83 60386 Frankfurt am Main
Objektart:	Bürogebäude
Baujahr:	Modernisiert 2001/2016-2018
Grundstück:	8.760 qm
Nutzfläche gesamt:	6.069 qm
Büro und Service:	5.779 qm
Lager:	290 qm
Freiflächen und Parkplätze:	3.509 qm
Reserve- und Entwicklungsflächen:	3.797 qm





Frankfurt am Main, Gutleutstraße 163–167



Objekt:	Gutleutstraße 163–167 60327 Frankfurt am Main
Objektart:	Bürogebäude
Baujahr:	Modernisiert 1985, 2002/2016-2018
Grundstück:	1.038 qm
Nutzfläche gesamt:	3.338 qm
Büro und Service:	3.225 qm
Lager:	113 qm
Freiflächen und Parkplätze:	350 qm

**Lage:**

Die Liegenschaft befindet sich im Westhafen in der Nähe des Hauptbahnhofs. Anschlüsse S-Bahn und U-Bahn alle Richtungen; direkt am Autobahnzubringer zum Nordwestkreuz, A5, A3, A66 und Flughafen.

Das weithin sichtbare Gebäude umfasst:

- / - - 13 Geschosse
- / - - Zeitlose Architektur mit  
bronzeeloxierter Fassade und  
repräsentativer Erscheinung
- / - - Skylineblick
- / - - Großzügige Eingangshalle
- / - - Flexible Raumaufteilung
- / - - Einzel erschlossene Bürogeschosse
- / - - LAN- und WAN-Verbindungen im Haus
- / - - Parkplätze im Hof
- / - - Hohe Effizienz der Mietflächen



Frankfurt am Main / Sossenheim, Wilhelm-Fay-Straße 53

Objekt:	Wilhelm-Fay-Straße 53 65936 Frankfurt am Main Sossenheim
Objektart:	Hotel
Fertigstellung:	eröffnet im Oktober 2012
Grundstück:	3.694,00 qm
BGFa:	2.835,84 qm
Anzahl Gästezimmer:	109
Anzahl PKW-Stellplätze:	55

**Lage:**

Das Grundstück liegt im Stadtteil Frankfurt-Sossenheim an der Ecke Wilhelm-Fay-Straße und Elisabethenstraße. Wir haben an dieser Stelle ein Hotelprojekt mit 109 Gästezimmern entwickelt, welches langfristig an B&B Hotels verpachtet ist.

Die Fertigstellung erfolgte im Oktober 2012.





Frankfurt am Main, Hanauer Landstraße 162a

Objekt:	Hanauer Landstraße 162a 60314 Frankfurt am Main
Objektart:	Hotel
Baujahr:	Eröffnung Ende Mai 2019
Grundstück:	1.311 qm
Gästezimmer:	100

**Lage:**

Das Grundstück liegt im Frankfurter Ostend im Bereich des Lindley-Quartiers an der Hanauer Landstraße.

Wir entwickelten an dieser Stelle für einen innovativen Betreiber ein außergewöhnliches Hotel mit einem hohen gestalterischen Anspruch.





Frankfurt am Main, Mainzer Landstraße 82-84

Objekt:	Mainzer Landstraße 82–84 60329 Frankfurt am Main
Objektart:	Hotel
Fertigstellung:	2014
Grundstück:	751 qm
BGF:	3.131 qm
Anzahl Gästezimmer:	91
Anzahl PKW-Stellplätze:	20

**Lage:**

Zwischen Hauptbahnhof und Messe unweit der Innenstadt gelegen, besticht das Objekt durch seine Lage und die architektonisch klare Linienführung.



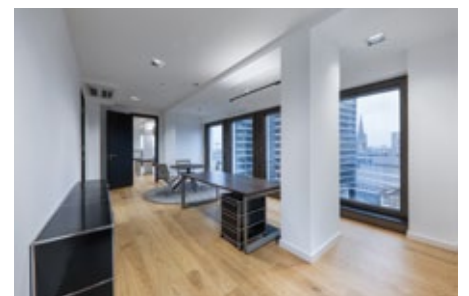
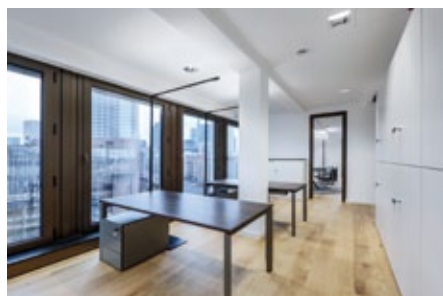


*Frankfurt am Main, Mainzer Landstraße 78 / Friedrich-Ebert-Anlage 3*

Objekt:	Mainzer Landstraße 78 / Friedrich-Ebert-Anlage 3 60329 Frankfurt am Main
Objektart:	Büro / Hotel / Gewerbe
Baujahr:	Fertigstellung 2017
Grundstück:	439 qm
Nutzfläche gesamt:	ca. 2.300 qm
Gewerbeeinheiten:	3 x Büro, 1 x Gastro
Gästezimmer:	74

**Lage:**

Direkt an der prominentesten Ecke Frankfurts gelegen, wird das Objekt an das Nachbargebäude angeschlossen. In unmittelbarer Nähe zu Hauptbahnhof und Messe entstehen so weitere 74 Gästezimmer für das B&B Hotel sowie ca. 800 qm modernster Büroflächen und ca. 150 qm Gastronomiefläche im Erdgeschoss.





Frankfurt am Main, Mainzer Landstraße 86

Objekt:	Mainzer Landstraße 86 60329 Frankfurt am Main
Objektart:	Gewerbe/Büro
Baujahr:	ca. 1900
Grundstück:	307 qm
Nutzfläche gesamt:	ca. 300 qm
Anzahl PKW-Stellplätze:	ca. 6

**Lage:**

Zwischen Hauptbahnhof und Messe unweit der Innenstadt gelegen, befindet sich das historische Objekt in zentraler Lage.





*Frankfurt am Main, Niddastraße 39–41*

Objekt:	Niddastraße 39–41 60329 Frankfurt am Main
Objektart:	Hotel
Baujahr:	1893/1898
Grundstück:	qm 756
Nutzfläche gesamt:	ca. 2.100 qm
Gästezimmer:	ca. 65

**Lage:**

In dem alten Bestand mitten im Bahnhofsviertel von Frankfurt soll nach vollständiger Revitalisierung ein trendiges Hotel für Gäste aus aller Welt entstehen.



Frankfurt am Main, Moselstraße 40

Objekt:	Moselstraße 40 60329 Frankfurt am Main
Objektart:	Hotel
Baujahr:	Umnutzung zu Hotel 2008
Grundstück:	317 qm
BGF:	1.485 qm
Gästezimmer (Mehrbett):	35
Anzahl PKW-Stellplätze:	3

**Lage:**

Direkt im trendigen Bahnhofsviertel ist das Objekt ein beliebter Standort für Rucksack- und Individualtouristen aus aller Welt.





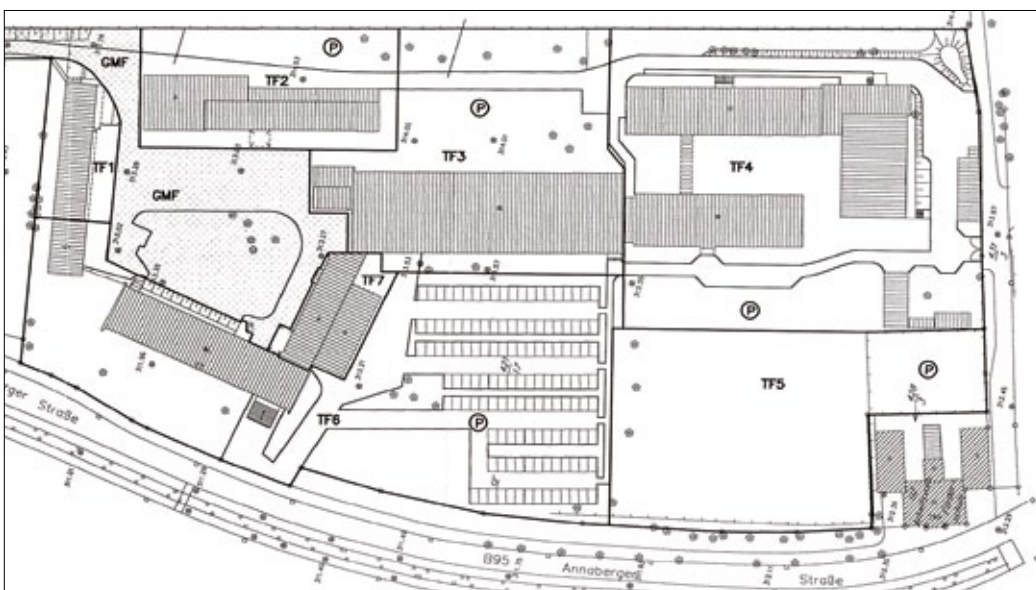
*Chemnitz, Annaberger Straße 231 (teilweise Entwicklungsprojekt)*

Objekt:	Annaberger Straße 231 09120 Chemnitz
Objektart:	Bürogebäude, Produktionshallen
Baujahr:	1960
Grundstück	35.527 qm
Nutzfläche gesamt:	13.714 qm
Büro und Service:	10.375 qm
Fabrik und Lager:	3.339 qm
Freifläche und Park- plätze:	1.000 qm
Reserve- und Entwicklungsflächen:	10.200 qm

Die Liegenschaft umfasst zahlreiche Gebäudeeinheiten, die auf die unterschiedlichste Weise genutzt werden können.

**Lage:**

Das Grundstück befindet sich im Süden von Chemnitz, ca. 3,0 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Die Bus- und Straßenbahnanschlüsse befinden sich direkt an der Liegenschaft. Die A72 (Ausfahrt Chemnitz-Süd) ist ca. 4,8 Kilometer entfernt. Der internationale Flughafen Dresden ist in ca. 45 Minuten erreichbar.







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

Postfach 11 01 02 / 60036 Frankfurt am Main  
Friedrich-Ebert-Anlage 3 / 60327 Frankfurt am Main  
T +49 (0)69 240 008 15 / F +49 (0)69 240 008 29  
[www.aaa-ffm.de](http://www.aaa-ffm.de) / [info@aaa-ffm.de](mailto:info@aaa-ffm.de)

**2019**