

# Geschäftsbericht



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

2021







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

# a.a.a. auf einen Blick

		2021	2020
<b>Grundstücke Konzern</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>8.798</b>	<b>93.052</b>
Unbebaut	m <sup>2</sup>	0	30.747
Bebaut	m <sup>2</sup>	8.798	62.305
Büro-, Hotel- und Serviceflächen	m <sup>2</sup>	17.660	34.768
Fabrik- und Lagerflächen	m <sup>2</sup>	105	16.314
Park- und Freiflächen	m <sup>2</sup>	350	12.159
Grundstücke in Entwicklung	m <sup>2</sup>	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€	63.505	46.544
von Bilanzsumme	%	52,7	45,5
Anteiliges Eigenkapital pro Aktie	€	3,22	2,36
Minderheitsanteile	T€	1.836	1.758
<b>Bilanzsumme</b>	<b>T€</b>	<b>120.538</b>	<b>102.216</b>
<b>Umsatz Konzern</b>	<b>T€</b>	<b>5.875</b>	<b>5.784</b>
<b>Operatives Ergebnis = EBIT</b>	<b>T€</b>	<b>21.810</b>	<b>-2.137</b>
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>T€</b>	<b>17.039</b>	<b>-2.825</b>
Ergebnis je Aktie			
- unverwässert	€	0,86	-0,14
- verwässert (bezogen auf das den Stammaktionären zurechenbare Konzerngesamtergebnis)	€	0,86	-0,14
<b>Anlagevermögen</b>	<b>T€</b>	<b>68.741</b>	<b>90.017</b>
Investitionen Konzern	T€	14	14.747
Netto-Finanzschulden/gesamtes Geschäftsvermögen	%	37,8	47,5
Netto-Finanzschulden/Eigenkapital	%	60,8	90,4
<b>Genehmigtes Kapital</b>	<b>T€</b>	<b>20.600</b>	<b>20.600</b>
Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer	Anzahl	12	12
Beteiligungsgesellschaften	Anzahl	12	12

# Geschäftsbericht 2021

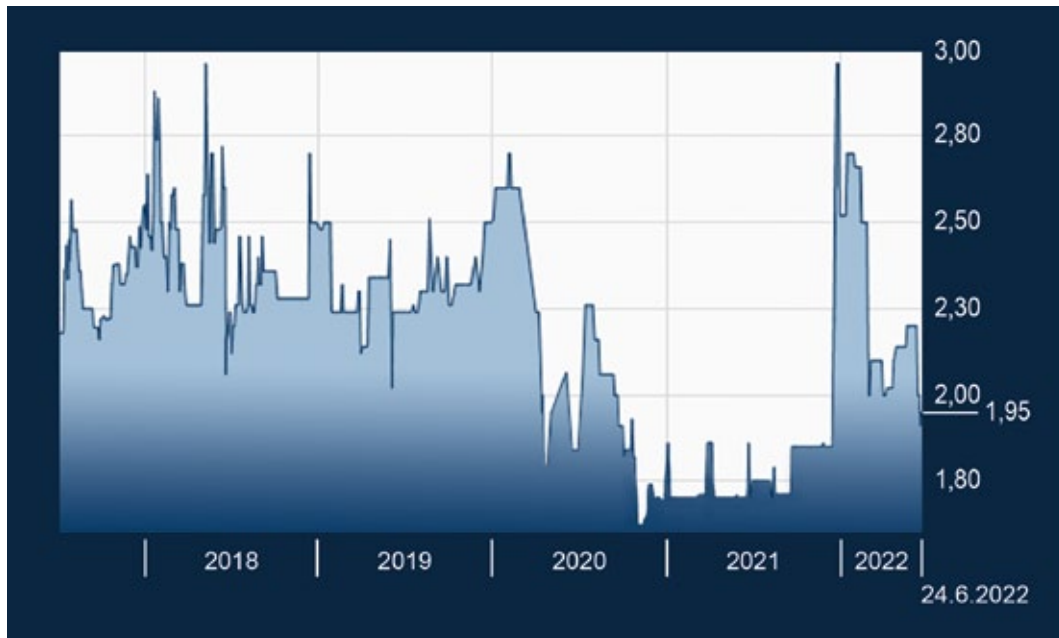
---

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

## Kursverlauf

---

2018 bis 24. Juni 2022



Datenquelle: 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
32	Konzernbilanz
34	Gesamtergebnisrechnung Konzern
35	Konzernkapitalflussrechnung
36	Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung
38	Konzernanhang
79	Versicherung des gesetzlichen Vertreters
80	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
87	Corporate-Governance-Bericht
93	Objektstandorte im Überblick
94	Objektportfolio in Frankfurt am Main
96	Bilder und Beschreibungen der Objekte

a.a.a.

---

*aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung  
Frankfurt am Main*

2021 bestand die a.a.a. 131 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**  
Bad Homburg v. d. H.

**Aufsichtsrat:**

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

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

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

# Organigramm des Konzerns

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

<p>a.a.a.  aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung  <b>Kapital € 41.200.000,00</b>  eingeteilt in 19.741.379 auf den Inhaber  lautende Stückaktien</p>		
<p>Grundstücksverwaltung Chemnitz  Annaberger Straße 231 GmbH, Frankfurt am Main  <b>Kapital € 50.000,00</b> <sup>1)</sup></p>	<p>94%      100%</p>	<p>Grundstücksverwaltung  Voltenseestraße 2 GmbH, Frankfurt am Main  <b>Kapital € 2.812.105,34</b></p>
<p>Grundstücksverwaltung Chemnitz  Jagdschänkenstraße 17 GmbH, Frankfurt am Main  <b>Kapital € 50.000,00</b> <sup>1)</sup></p>	<p>94%      100%</p>	<p>GVS Grundstücksverwaltung  Sossenheim GmbH, Frankfurt am Main  <b>Kapital € 2.556.459,41</b></p>
<p>GbR Naxos-Union Grundstücks-  verwaltungsgesellschaft, Frankfurt am Main  <b>Kapital € 1.342.999,60</b> <sup>2)</sup></p>	<p>94%      100%</p>	<p>Verwaltungsgesellschaft für  Industriegrundstücke mbH, Frankfurt am Main  <b>Kapital € 766.937,82</b></p>
<p>Grundstücksverwaltung Moselstraße 40  GmbH &amp; Co. KG, Frankfurt am Main  <b>Kapital € 50.000,00</b> <sup>3)</sup></p>	<p>94%      100%</p>	<p>GWV Grundstücksverwaltung Wächtersbacher  Straße 83 GmbH, Frankfurt am Main  <b>Kapital € 2.500.000,00</b></p>
<p>Projekt Hotel Sossenheim GmbH &amp; Co. KG,  Frankfurt am Main  <b>Kapital € 1.800.000,00</b> <sup>4)</sup></p>	<p>94%      94%</p>	<p>Grundstücksverwaltung Lindley GmbH,  Frankfurt am Main <sup>3)</sup>  <b>Kapital € 51.200,00</b></p>
<p><sup>1)</sup> Die restlichen Anteile werden von der GfM Gesellschaft  für Minderheitsbeteiligungen mbH gehalten.</p>	<p>89%</p>	<p>Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH,  Frankfurt am Main <sup>5)</sup>  <b>Kapital € 1.125.000,00</b></p>
<p><sup>2)</sup> Gesellschafter sind die a.a.a., GfM Gesellschaft für Minder-  heitsbeteiligungen mbH (3%) und Dritte (3%).</p>	<p>89%</p>	<p>Grundstücksverwaltung Gutleutstraße GmbH,  Frankfurt am Main <sup>5)</sup>  <b>Kapital € 3.323.397,23</b></p>
<p><sup>3)</sup> Die restlichen Anteile werden von der GVM Grundstücks-  verwaltung Melsunger Metallwerk Melsmetall GmbH  gehalten.</p>		
<p><sup>4)</sup> Die restlichen Anteile werden von der PBI Grundstücks-  und Generalbau GmbH gehalten.</p>		
<p><sup>5)</sup> Die restlichen Anteile werden von der Naxos Schmirgel-  werk Mainkur GmbH mit 5% und der Brigitte und Günter  Rothenberger Enkel GmbH mit 6% gehalten.</p>		

# Bericht des Aufsichtsrats

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

## Beratung und Überwachung durch den Aufsichtsrat

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 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 16. Februar, 26. April, 5. Juli, 31. August und 3. November 2021. 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. Während aller Beratungen des Aufsichtsrats galt stets ein besonderes Augenmerk den Auswirkungen der andauernden Covid-Pandemie auf das operative Geschäft.

Der Inhalt der Sitzung vom 16. Februar 2021 betraf einerseits den regelmäßigen Bericht des Vorstands zum Gang der Geschäfte. Es wurden detailliert operative Maßnahmen wie beispielsweise die Erstellung eines neuen Brandschutzkonzepts für das Naxos-Union-Gelände besprochen.

Schwerpunkt der Sitzung vom 26. April 2021 waren die Jahresabschlüsse von Konzern und Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 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 sowie die Erklärung zur Unternehmensführung wurden zur Kenntnis genommen.

Daneben stand die Vorbereitung der Hauptversammlung, die auch 2021 aufgrund der Covid Pandemie virtuell durchgeführt wurde. Schließlich wurde die Liquiditätsplanung ausgiebig erörtert und der Aufsichtsrat bewertete diese als ausgeglichen.

Neben den wiederkehrenden Themen ließ sich der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 5. Juli 2021 ausführlich über die Mietsituation (insbesondere der Nachfrage nach Büroflächen aufgrund der Corona-Pandemie) informieren. Des Weiteren wurden die Umbaumaßnahmen im 6. OG der Friedrich-Ebert-Anlage 3 besprochen.

Die Sitzung am 31. August 2021 beinhaltete die gewöhnlichen Themen, so wurde beispielsweise die aktualisierte Liquiditätsplanung und die bisherige Umsatzentwicklung besprochen. Außerdem wurde das Halbjahresergebnis nach HGB ausführlich erörtert.

Der Inhalt der Sitzung vom 3. November 2021 betraf einerseits den regelmäßigen Bericht des Vorstands zum Gang der Geschäfte. Andererseits wurde der Halbjahresbericht 01.01.2021–30.06.2021 vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Außerdem wurde das Budget 2022 vorgestellt, ausführlich besprochen und dann einstimmig freigegeben und verabschiedet.

### 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 2021 zugänglich gemacht.

Teil der im Deutschen Corporate Governance Kodex niedergelegten Verpflichtungen der Aufsichtsratsmitglieder ist es, dem Aufsichtsrat mögliche Interessenkonflikte offenzulegen. Im Jahr 2021 sind solche Konflikte durch keines seiner Mitglieder angezeigt worden.

### Jahresabschluss 2021 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 2021 wurden durch die auf der Hauptversammlung vom Juli 2021 als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 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 26.04.2022 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 Ab-

schlussprüfer 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 zurate 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 2021 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 26.04.2022 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 2021 keinerlei Veränderungen. Der Aufsichtsrat setzt sich zusammen aus:

Dr. Steen Rothenberger  
I Aufsichtsratsvorsitzender I

Sanneke Rothenberger

Nicolas Schneider

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

Frankfurt am Main, den 26. April 2022  
Der Aufsichtsrat

**Dr. Steen Rothenberger**  
I Vorsitzender I

# Übersicht über die in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen

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

I Name der Gesellschaft I

Sitz

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

Gesellschaftskapital - € -	Anteil - % -	Eigenkapital - T€ -	Ergebnisse Handelsrecht 2021 - € -	Ergebnisse Handelsrecht 2020 - € -
2.812.105,34 <sup>1)</sup>	100	6.319	184.114,17	75.812,98
2.556.459,41 <sup>1)</sup>	100	2.559	1.108.280,40	166.714,89
766.937,82	100	921	14.257,20	14.186,40
2.500.000,00 <sup>1)</sup>	100	-483	16.990,71	-24.661,55
51.200,00 <sup>1)</sup>	94	53	88.449,34	3.315.788,60
50.000,00 <sup>1)</sup>	94	50	1.278.093,34	57.361,51
50.000,00 <sup>1)</sup>	94	1.650	41.927,77	15.083,39
3.323.397,23	89	1.837	256.772,08	215.896,09
1.342.999,60	94	1.343	351.434,20	-62.866,64
50.000,00	94	50	181.752,22	77.912,86
1.800.000,00	94	1.800	125.964,26	170.628,90
1.125.000,00	89	2.380	198.237,29	192.736,80
			<b>3.846.272,98</b>	<b>4.214.594,23</b>

1) Ergebnisabführungsvertrag

.....  
/ Ergebnis /

# Vermögens- und Kapitalstruktur

der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

## I Vermögensstruktur I

	2021 -T€-	2021 -%-	2020 -T€-	2020 -%-
<b>Vermögenswerte</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	61.300	50,9	89.577	87,6
Sachanlagen und immaterielles Vermögen	381	0,3	440	0,5
Ausleihungen	7.060	5,9	0	0,0
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>68.741</b>	<b>57,1</b>	<b>90.017</b>	<b>88,1</b>
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.419	3,7	11.775	11,5
Zahlungsmittel	878	0,7	424	0,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	46.500	38,5	0	0,0
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>51.797</b>	<b>42,9</b>	<b>12.199</b>	<b>11,9</b>
	<b>120.538</b>	<b>100,0</b>	<b>102.216</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital und Schulden</b>				
Gezeichnetes Kapital	41.200	34,2	41.200	40,3
Kapitalrücklage	1.006	0,8	1.006	0,9
Gewinnrücklage	986	0,8	986	1,0
Bilanzgewinn	20.313	16,9	3.352	3,3
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	63.505	52,7	46.544	45,6
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	1.836	1,5	1.758	1,7
<b>Gesamtsumme Eigenkapital</b>	<b>65.341</b>	<b>54,2</b>	<b>48.302</b>	<b>47,3</b>

	2021 -T€-	2021 -%-	2020 -T€-	2020 -%-
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	1.935	1,6	1.276	1,2
Verzinsliche Darlehen	38.654	32,1	40.632	39,8
Pensionsrückstellungen	7	0,0	11	0,0
Latente Steuerschulden	6.161	5,1	3.158	3,1
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>46.757</b>	<b>38,8</b>	<b>45.077</b>	<b>44,1</b>
Verzinsliche Darlehen	1.983	1,6	3.449	3,4
Rückstellungen	2.648	2,2	2.399	2,3
Übrige Verbindlichkeiten	3.109	2,6	2.989	2,9
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	700	0,6	0	0,0
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>8.440</b>	<b>7,0</b>	<b>8.837</b>	<b>8,6</b>
	<b>120.538</b>	<b>100,0</b>	<b>102.216</b>	<b>100,0</b>

## I Kapitalstruktur I

	2021 -T€-	2020 -T€-
<b>Fremdkapital</b>		
Verzinsliche Darlehen	40.637	44.081
Zahlungsmittel	-878	-424
<b>Netto-Finanzschulden</b>	<b>39.759</b>	<b>43.657</b>
Gesamtsumme Eigenkapital	65.341	48.302
<b>Gesamtes Geschäftsvermögen</b>	<b>105.100</b>	<b>91.959</b>
Gearing (Netto-Finanzschulden/Eigenkapital)	60,8 %	90,4 %
Netto-Finanzschulden/ gesamtes Geschäftsvermögen	37,8 %	47,5 %

# Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

.....  
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 2021 von der Regelung des § 315 Abs. 5 i.V.m. § 298 Abs. 2 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. ag-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 31.12.2021 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, Frankfurt am Main, Hauptaktionär. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Unternehmensstruktur unverändert.

Der Geschäftsbereich des Konzerns umfasst die Projektentwicklung und die Immobilienverwaltung.

Bezogen auf das zum 31.12.2021 bestehende Portfolio unterteilen sich die verwalteten Immobilien in die Bereiche

- / -- Büro- und Geschäftsimmobilien
- / -- Hotelgebäude
- / -- Industrieflächen

## [ 02 ] Wirtschaftsbericht

.....

### [ a ] Gesamtwirtschaftliche und branchen- bezogene Rahmenbedingungen

.....

Die deutsche Wirtschaftsleistung ist im Schlussquartal 2021 gemäß der jüngsten Meldung des Statistischen Bundesamts um 0,3% zurückgegangen. Der Rückgang war weniger stark als ursprünglich befürchtet, weshalb das Jahresergebnis 2021 um weitere 0,1 Prozentpunkte auf 2,9% aufwärts korrigiert wurde.

Die wirtschaftliche Entwicklung im laufenden Jahr steht seit wenigen Wochen ganz im Zeichen des russischen Angriffskriegs in der Ukraine. Die beschlossenen Sanktionen treffen vor allem die russische Wirtschaft. Aber auch deutsche Unternehmen sind betroffen, wenn bestehende Handelspartner wegbrechen oder Lieferketten reißen. Die Bürgerinnen und Bürger in Deutschland spüren den Konflikt vor allem an den stark gestiegenen Energiepreisen. Die hohen Inflationsraten dürften den privaten Konsum im Jahresverlauf dämpfen. Ebenso dürfte die gestiegene Unsicherheit zu Investitionszurückhaltung und einem negativen Effekt auf den Weltmarkt führen. Wie groß diese Effekte sind und was sie für die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts bedeuten, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht seriös beziffern. Die in der Konjunkturberichterstattung genutzten Indikatoren zur Einschätzung der wirtschaftlichen Lage haben nämlich einen zeitlichen Nachlauf von ein bis zwei Monaten. Die aktuellen Indikatoren sind vom Stand Ende Januar. Damals zeigte sich die deutsche Industriekonjunktur in guter Verfassung: So stieg die Industrieproduktion im Januar erneut, nachdem sie bereits in den drei vorangegangenen Monaten zulegen konnte. Damit schien die Industrie zunehmend besser mit den Lieferengpässen bei wichtigen Vorleistungen und Rohstoffen zurechtzukommen. Dementsprechend hatte sich auch die Stimmung in den Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes weiter aufgehellt. Auch der Boom am Arbeitsmarkt setzte sich fort: Die registrierte Arbeitslosigkeit sank im Februar weiter, die Erwerbstätigkeit nahm im Januar zu. Gleichzeitig erholten sich die Einzelhandelsumsätze nach einem schwachen Weihnachtsgeschäft. (Quelle: <https://www.bmwi.de/DE/Dossier/konjunktur-und-wachstum.html>)

Der Frankfurter Büromarkt hatte nach einem sehr stabilen ersten Halbjahr bereits im dritten Quartal deutliche Erholungstendenzen erkennen lassen, aber das Jahresschlussquartal hat noch einmal alle Erwartungen übertroffen. Mit einem Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von 209.000 m<sup>2</sup> in Q4 wurde das drittstärkste Quartalsergebnis der vergangenen Jahre erzielt und der Gesamtjahresumsatz 2021 im Marktgebiet auf 538.000 m<sup>2</sup> gesteigert (davon 458.000 m<sup>2</sup> im gif-Marktgebiet). Dies entspricht einem Wachstum von fast 40% gegenüber dem Vorjahr. Trotz

des weiterhin herausfordernden Umfelds im Zuge der Corona-Pandemie konnte nun in der Bankenmetropole ein Flächenumsatz auf dem Niveau des 10-Jahresdurchschnitts erzielt werden. Über alle Größenklassen hinweg ist die Marktdynamik gestiegen, allen voran im mittleren Größensegment. Positiv fallen Verträge über 10.000 m<sup>2</sup> ins Gewicht. Mit insgesamt sieben Abschlüssen ist der Umsatz gegenüber 2021 um 46 % auf 110.000 m<sup>2</sup> gestiegen und das Ergebnis liegt damit im langjährigen Durchschnitt (111.000 m<sup>2</sup>). (<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/frankfurt-at-a-glance>)

## [ b ] Geschäftsverlauf

### Konzern

Da die Bestandsliegenschaften weitestgehend voll vermietet ins Geschäftsjahr gestartet sind, hat sich die Entwicklung des Büervermietungsmarktes nicht auf unsere Liegenschaften ausgewirkt.

Aufgrund des noch immer boomenden Immobilienmarktes und Rekordpreisen für Objekte haben wir die Liegenschaft Annaberger Straße in Chemnitz sowie die unbebauten Grundstücke in Sossenheim veräußert. Der Verkauf erfolgte über den zuletzt festgestellten Verkehrswerten, so dass sich im Konzern ein Veräußerungsergebnis von € 1,8 Mio. ergab. Zum Jahresende wurden die Liegenschaften Orber Straße und Wächtersbacher Straße in Frankfurt am Main veräußert. Der Vertrag wird zum 31. März 2022 wirksam.

Hieraus resultieren Zuschreibungen von € 17,8 Mio., die das Konzernergebnis wesentlich erhöhten.

Bei einigen Bestandsobjekten ergaben sich im Geschäftsjahr Wertaufholungen, die der sich stabilisierenden wirtschaftlichen Entwicklung Rechnung tragen.

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr nicht geändert.

Insgesamt beträgt das operative Ergebnis (EBIT) für 2021 T€ 21.807. Damit wurden die im Lagebericht 2020 abgegebene Prognose von einem EBIT in Höhe von T€ 1.700 weit übertroffen. Die im Lagebericht 2020 gegebene Prognose war jedoch ohne Berücksichtigung von Sondereinflüssen, insbesondere aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Ohne diese Werterhöhungen sowie die Zuschreibungen aufgrund der zum Jahresende abgeschlossenen Kaufverträge für die Objekte Orber Straße und Wächtersbacher Straße in Frankfurt von insgesamt T€ 17.767 sowie den Gewinnen aus dem Verkauf der unbebauten Grundstücke in Sossenheim sowie der Liegenschaft Annaberger Straße in Chemnitz von T€ 1.823 ergibt sich ein EBIT von T€ 2.217, welches ebenfalls über der Prognose liegt. Die Abweichungen sind auf geringere Instandhaltungsaufwendungen sowie Einsparungen im Rahmen der sonstigen betrieblichen Aufwendungen zurückzuführen.

Die Abweichungen zu den im Lagebericht 2020 gegebenen Prognosen sind wie folgt:

	Prognose 2021	Ist vor Sondereinflüssen 2021	Abweichung
<b>EBIT</b> (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	T€ 1.700	T€ 2.217	T€ +517
<b>Umsatzrentabilität</b> (EBIT zu Umsatzerlösen)	30,00 %	37,74 %	+7,74 %
<b>Eigenkapitalrentabilität</b> (EBIT zu Eigenkapital)	3,50 %	3,39 %	-0,11 %
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b> (EBIT zu Gesamtkapital)	1,60 %	1,84 %	+0,24 %

### Muttergesellschaft

Das Jahresergebnis der a.a.a. aktiengesellschaft ist durch die übernommenen Gewinne aus der Veräußerung der Objekte der Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH und der Grundstücksverwaltung Annaberger Straße GmbH von T€ 2.180 geprägt. Das Ergebnis nach Steuern beträgt danach T€ 901. Das im Vorjahr prognostizierte leicht negative Ergeb-

nis vor Steuern und ohne Sondereinflüsse ist eingetreten.

Die Mieterträge sind entgegen der Prognose zurückgegangen. Der Sachaufwand für die Objekte ist jedoch durch Preissteigerungen und Instandhaltungsaufwendungen angestiegen. Auch die Personalaufwendungen haben sich entgegen der

Prognose durch eine unterjährig geringere Beschäftigtenzahl leicht vermindert. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind durch den Wegfall von im Vorjahr enthaltenen Aufwendungen für Prozess-

kosten zurückgegangen, haben sich jedoch aufgrund von Preissteigerungen nicht im geplanten Ausmaß vermindert.

## [ c ] Ertragslage

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

	2021 -T€-	2021 -%-	2020 -T€-	2020 -%-	Veränderung -T€-	Veränderung -%-
Umsatzerlöse	5.875	100	5.784	100	91	2
Aufwand für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-1.890	-32	-2.495	-43	-605	-24
	<b>3.985</b>	<b>68</b>	<b>3.289</b>	<b>57</b>	<b>696</b>	<b>21</b>
Sonstige Erträge	2.337	40	1.084	19	1.253	*
Personalaufwand	-947	-16	-981	-17	-34	-3
Zu- / Abschreibungen	17.702	301	-3.851	-67	21.553	*
Übriger betrieblicher Aufwand	-1.267	-22	-1.679	-29	-412	-25
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>21.810</b>	<b>371</b>	<b>-2.138</b>	<b>-37</b>	<b>24.101</b>	<b>*</b>
Zinsergebnis	-1.472	-25	-1.037	-18	435	42
Steueraufwendungen	-3.299	-56	350	6	3.649	*
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>17.039</b>	<b>290</b>	<b>-2.825</b>	<b>-49</b>	<b>19.864</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€ 91 angestiegen.

Der Aufwand für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien enthielt im Vorjahr Aufwendungen für die Beseitigung eines Wasserschadens, denen Versicherungserstattungen von T€ 317, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurden, gegenüberstanden. Insgesamt wird ein gegenüber dem Vorjahr um T€ 696 verbessertes Rohergebnis ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten die Veräußerungsgewinne mit T€ 1.823.

Der Personalaufwand ist durch geringere durchschnittliche Beschäftigtenzahlen zurückgegangen. Zu Einzelheiten zu den Vorstandsvergütungen verweisen wir auf

den Vergütungsbericht, der auf der Internetseite veröffentlicht wird.

Die Zu-/Abschreibungen enthalten Zuschreibungen die zur Veräußerung bestimmten Objekte Orber Straße und Wächtersbacher Straße mit T€ 17.173 sowie Zuschreibungen für die Objekte Friedrich-Ebert-Anlage, Wilhelm-Fay-Straße, Gutleutstraße 163-167 und Mainzer Landstraße 86 mit insgesamt T€ 594. Daneben sind planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte von T€ 65 enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen um T€ 412 unter dem Vorjahresniveau. Der Rückgang entfällt im Wesentlichen mit T€ 352 auf Rechts- und Beratungskosten, die im Vorjahr T€ 300 Zuführung zu Rückstellungen für den Rechtsstreit mit dem Generalunternehmer für das Objekt in der Friedrich-Ebert-Anlage enthielten, und geringere Bürokosten ( T€ 23).

Das negative Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 435 erhöht. Der Anstieg entfällt allein auf die Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter an Personengesellschaften.

Durch die vorstehend beschriebenen Einflüsse ergibt sich für 2021 ein Periodenergebnis vor Steuern von T€ 20.338 (Vj. T€ -3.185). Nach Steueraufwendungen von T€ 3.299, die aus der Zuführung latenter Steuern für stille Reserven sowie Ertragsteuern für das Ergebnis 2021 resultieren, hat sich das Gesamtergebnis

der Periode von T€ - 2.825 im Vorjahr auf T€ 17.039 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:

	2021 -T€-	2021 -%-	2020 -T€-	2020 -%-	Veränderung -T€-	Veränderung -%-
Umsatzerlöse	1.620	100	1.710	100	-90	-5
Sachaufwand Objekte abzüglich erhaltener Nebenkosten	-330	-20	-276	-16	54	20
Personalaufwand	-947	-58	-981	-57	-34	-3
Abschreibungen	-861	-53	-819	-48	42	5
Sonstiger betrieblicher Aufwand abzüglich sonstiger Erträge	-472	-29	-628	-37	-156	-25
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-2.610</b>	<b>*</b>	<b>-2.704</b>	<b>*</b>	<b>-94</b>	<b>-3</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-990</b>	<b>-61</b>	<b>-994</b>	<b>-58</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
Beteiligungsergebnis	2.955	*	3.777	*	-822	-22
Zinsergebnis	-808	-50	-762	-45	46	6
Ertragsteuern	-256	-16	-378	-22	-122	-32
<b>Jahresergebnis</b>	<b>901</b>	<b>56</b>	<b>1.643</b>	<b>96</b>	<b>-742</b>	<b>-45</b>

\* Auf die Angabe wird wegen mangelnder Aussagefähigkeit verzichtet.

Die Umsatzerlöse (es werden hier lediglich die Mieterlöse ausgewiesen) der Muttergesellschaft haben sich um T€ 90 vermindert. Der Sachaufwand für die Objekte beinhaltet die Energieaufwendungen, Grundsteuer, Kosten für Wartungen und Reparaturen und liegt durch höhere Instandhaltungsaufwendungen sowie Preissteigerungen über dem Vorjahr. Die Personalaufwendungen sind durch durchschnittlich weniger Beschäftigte leicht zurückgegangen. 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. Hiervon wurden die sonstigen betrieblichen Erträge wie Verwaltungskostenumlagen sowie weiterbelastete Kosten an die

Tochtergesellschaften abgesetzt. Der Rückgang ist auf die im Vorjahr erfolgte Zuführung zur Rückstellung für Prozesskosten von T€ 300 im Zusammenhang mit dem Rechtsstreit mit dem Generalunternehmer für das Objekt in der Friedrich-Ebert-Anlage zurückzuführen. Das Beteiligungsergebnis ist durch die übernommenen Ergebnisse der Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH sowie Grundstücksverwaltung Annabergerstraße GmbH aus der Veräußerung der Objekte nur um T€ 822 vermindert. Die Abwertung der Beteiligung an der Grundstücksverwaltung Annaberger Straße GmbH aufgrund der Veräußerung des Objekts ist mit T€ 367 enthalten. Der Steueraufwand entfällt auf das Ergebnis des Geschäftsjahres. Insgesamt wird danach ein Jahresüberschuss von T€ 901 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 2020 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€ 65.341 erhöht und deckt die langfristigen Vermögenswerte.

Die verzinslichen Darlehen von Kreditinstituten betragen insgesamt T€ 40.637. Alle Darlehen sind festverzinslich. Rund 5% der Darlehen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr und rund 36% haben Restlaufzeiten von mehr als fünf Jahren. Die Zinssätze der festverzinslichen Darlehen liegen im Durchschnitt bei rd. 2,5%.

Die finanziellen Schulden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um T€ 3.444 verringert.

Damit beträgt der Anteil der externen Finanzierungen rd. 34% der gestiegenen Bilanzsumme. Das Loan-to-Value-Ratio (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Marktwert der Bestandsimmobilien) hat sich auf rd. 66% zum 31. Dezember 2021 erhöht (Vorjahr rd. 49%).

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2021 -T€-	31.12.2020 -T€-
Bankverbindlichkeiten	40.637	44.081
Barmittel und Bankguthaben	-878	-424
Nettoschulden	39.759	43.657
Eigenkapital	65.341	48.302
Nettoschulden zu Eigenkapital	60,85 %	90,38 %

Zum Abschlussstichtag weist die Bilanz der Muttergesellschaft eine Bilanzsumme von T€ 83.463 aus. Das Eigenkapital erhöhte sich um den Jahresüberschuss auf T€ 39.465 und hat damit einen Anteil an der gestiegenen Bilanzsumme von rd. 47%.

## [ db ] Investitionen

### a.a.a. aktiengesellschaft

Im Geschäftsjahr erfolgten lediglich geringe Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung von T€ 13.

### Konzern

Auch im Konzern waren keine nennenswerten Investitionen zu verzeichnen.

## [ dc ] Liquidität

Bezüglich der Liquidität im Konzern verweisen wir auf die Darstellung in der Konzernkapitalflussrechnung.

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

		2021 -T€-	2020 -T€-
1.	<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
	Periodenergebnis	901	1.643
+	Zuschreibungen / Abschreibungen	1.227	819
-/+	Gewinne / Verluste aus Anlageabgängen	0	-125
+/-	Zu- / Abnahme der Rückstellungen	236	584
-/+	Zu- / Abnahme Forderungen und übrige Aktiva	-406	3.032
+/-	Zu- / Abnahme Verbindlichkeiten	1.035	5.848
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.993	11.801
2.	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
+	Einzahlungen aus Anlageabgängen	0	151
-	Investitionen in Anlagevermögen	-13	-10.629
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-13	-10.478
3.	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
	Neuaufnahme von Bankverbindlichkeiten	0	0
	Tilgung von Bankverbindlichkeiten	-2.776	-1.265
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.776	-1.265
4.	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
	Zahlungswirksame Veränderungen Summe 1-3	204	58
	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	92	34
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	296	92
5.	<b>Zusammensetzung der Finanzmittelfonds</b>		
	Liquide Mittel	296	92
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	296	92

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist gut. Es sind keine Engpässe zu erwarten.

## [ e ] Vermögenslage

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

	2021 -T€-	2021 -%-	2020 -T€-	2020 -%-	Veränderung -T€-	Veränderung -%-
<b>Konzern</b>						
Als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	61.300	50,9	89.577	87,6	-28.277	-32
Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	381	0,3	440	0,5	-59	-13
Ausleihungen	7.060	5,9	0	0,0	7.060	*
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>68.741</b>	<b>57,1</b>	<b>90.017</b>	<b>88,1</b>	<b>-21.276</b>	<b>-24</b>
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.419	3,6	11.775	11,5	-7.356	-62
Flüssige Mittel	878	0,7	424	0,4	454	*
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	46.500	38,6	0	0,0	46.500	*
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>51.797</b>	<b>42,9</b>	<b>12.199</b>	<b>11,9</b>	<b>39.598</b>	<b>*</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>120.538</b>	<b>100,0</b>	<b>102.216</b>	<b>100,0</b>	<b>18.322</b>	<b>18</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>65.341</b>	<b>54,2</b>	<b>48.302</b>	<b>47,3</b>	<b>17.039</b>	<b>35</b>
Minderheitsanteile an Personengesellschaften	1.935	1,6	1.276	1,2	659	52
Finanzielle Schulden	38.654	32,1	40.632	39,8	-1.978	-5
Pensionsverpflichtungen	7	0,0	11	0,0	-4	-36
Latente Steuerschulden	6.161	5,1	3.158	3,1	3.003	95
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>46.757</b>	<b>38,8</b>	<b>45.077</b>	<b>44,1</b>	<b>1.680</b>	<b>4</b>
Finanzielle Schulden	1.983	1,6	3.449	3,4	-1.466	-43
Übrige Rückstellungen	2.648	2,2	2.399	2,3	273	11
Übrige Verbindlichkeiten	3.809	3,2	2.989	2,9	820	27
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>8.440</b>	<b>7,0</b>	<b>8.837</b>	<b>8,6</b>	<b>-397</b>	<b>-4</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>120.538</b>	<b>100,0</b>	<b>102.216</b>	<b>100,0</b>	<b>18.322</b>	<b>18</b>

\* Wegen mangelnder Aussagefähigkeit wird auf die Angabe verzichtet.

Die Bilanzsumme des Konzerns hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 18% erhöht. Dies ist auf die Aufwertungen der zum Verkauf bestimmten Vermö-

genswerte sowie der Bestandsliegenschaften zurückzuführen.

Das Eigenkapital hat sich um das Gesamtergebnis der Periode erhöht und beträgt nun 54,2% der gestiegenen Bilanzsumme.

dert und die kurzfristigen finanziellen Schulden um T€ 1.466. Die übrigen Verbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Die langfristigen finanziellen Schulden haben sich durch planmäßige Tilgungen um T€ 1.978 vermin-

	2021 -T€-	2021 -%-	2020 -T€-	2020 -%-	Veränderung -T€-	Veränderung -%-
<b>Muttergesellschaft</b>						
Immaterielles Vermögen und Sachanlagen	30.431	36,5	31.279	37,2	-848	-3
Finanzanlagen	46.136	55,3	39.442	46,9	6.694	17
<b>Anlagevermögen</b>	<b>76.567</b>	<b>91,8</b>	<b>70.721</b>	<b>84,1</b>	<b>5.846</b>	<b>8</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	264	0,3	578	0,7	-314	-54
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.714	6,8	12.145	14,4	-6.431	-53
Flüssige Mittel	296	0,4	92	0,1	204	*
Sonstige Aktiva	622	0,7	531	0,7	91	17
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>6.896</b>	<b>8,2</b>	<b>13.346</b>	<b>15,9</b>	<b>-6.450</b>	<b>-48</b>
<b>Aktiva</b>	<b>83.463</b>	<b>100,0</b>	<b>84.067</b>	<b>100,0</b>	<b>-604</b>	<b>1</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>39.465</b>	<b>47,4</b>	<b>38.564</b>	<b>45,9</b>	<b>901</b>	<b>2</b>
Pensionsverpflichtungen	6	0,0	10	0,0	-4	-40
Bankverbindlichkeiten langfristig	22.435	26,8	23.729	28,2	-1.294	-5
<b>Fremdkapital langfristig</b>	<b>22.441</b>	<b>26,8</b>	<b>23.739</b>	<b>28,2</b>	<b>-1.298</b>	<b>-5</b>
Sonstige Rückstellungen	3.038	3,7	2.798	3,3	240	9
Bankverbindlichkeiten kurzfristig	1.297	1,6	2.779	3,3	-1.482	-53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	710	0,8	78	0,1	632	*
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.520	18,5	14.739	17,5	781	5
Sonstige Verbindlichkeiten	992	1,2	1.370	1,7	-378	-28
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>21.557</b>	<b>25,8</b>	<b>21.764</b>	<b>25,9</b>	<b>-207</b>	<b>-1</b>
<b>Passiva</b>	<b>83.463</b>	<b>100,0</b>	<b>84.067</b>	<b>100,0</b>	<b>-604</b>	<b>-1</b>

\* Wegen mangelnder Aussagefähigkeit wird auf die Angabe verzichtet.

Die Bilanzsumme des Mutterunternehmens hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 1% vermindert. Dies resultiert im Wesentlichen aus Abschreibungen.

Die Vermögenslage des Konzerns und der Muttergesellschaft sind geordnet. Die langfristigen Vermögenswerte sind zu rd. 89% durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist der Konzernumsatz um 2% von T€ 5.784 auf T€ 5.875 angestiegen. Gleichzeitig ist der Aufwand für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien um T€ 605 zurückgegangen, so dass das Rohergebnis (Umsatzerlöse abzüglich Aufwand für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) um T€ 696 über dem Vorjahr liegt. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hat sich um T€ 23.948 erhöht, da gegenüber dem Vorjahr hohe Wertsteigerungen für zur Veräußerung gehaltene Immobilien zu verzeichnen waren und sich zusätzlich ein positives Veräußerungsergebnis aus dem Verkauf der unbebauten Grundstücke in Sossenheim und des Objekts Annabergerstraße in Chemnitz von T€ 1.823 ergeben hat. Die Nettoverschuldung sank von 90,38% auf 60,85%. Der Konzern verfügt unverändert über eine noch hohe Eigenkapitalquote von 54,2% (Vj. 47,3%).

Die Muttergesellschaft hatte aus der Vermietungstätigkeit einen leichten Umsatzrückgang von T€ 1.710

auf T€ 1.620. Aufgrund der Übernahme der Ergebnisse der Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH und der Grundstücksverwaltung Annaberger Straße GmbH, die durch die Veräußerung der Grundstücke sehr hoch waren, wird ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen von T€ 1.965 nach T€ 2.783 im Vorjahr ausgewiesen. Das Ergebnis nach Steuern beträgt danach T€ 901. Die Nettoverschuldung beträgt 59,58% (Vj. 68,50%) und die Eigenkapitalquote 47,3% (Vj. 45,9%).

## [ f ] Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

### Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2021	2020
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	T€ 21.810	T€ -2.138
Umsatzrentabilität (EBIT zu Umsatzerlösen)	371,23 %	-36,96 %
Eigenkapitalrentabilität (EBIT zu Eigenkapital)	33,79 %	-4,43 %
<b>Gesamtkapitalrentabilität (EBIT zu Gesamtkapital)</b>	<b>18,09 %</b>	<b>-2,09 %</b>

Die Eigenkapitalquote hat sich im Geschäftsjahr 2021 erwartungsgemäß verbessert. Durch den Verkauf der unbebauten Grundstücke in Sossenheim und der Liegenschaft Annaberger Straße in Chemnitz sowie planmäßigen Tilgungen der Darlehen konnte der Anstieg infolge der Bewertung der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte teilweise kompensiert wird.

Der Anstieg der Bilanzsumme beträgt 18% gegenüber dem Vorjahr. Der Netto-Verschuldungsgrad hat sich im Jahr 2021 durch Tilgungen der Bankverschuldung und Erhöhung der flüssigen Mittel verbessert. 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 größtenbedingt 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 leicht gestiegener Mieterlöse und geringerer Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien um T€ 696 auf T€ 3.985 verbessert. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf der unbebauten Grundstücke in Sossenheim und des Objekts Annabergerstraße in Chemnitz von T€ 1.823.

Das EBIT ist wesentlich beeinflusst durch das Bewertungsergebnis für die zur Veräußerung bestimmten Liegenschaften und Bestandsliegenschaften. Insgesamt beträgt das operative Ergebnis (EBIT) für 2021 T€ 21.810. Damit wurden die Prognosen im Lagebericht 2020 weit übertroffen. Allerdings war die Prognose ohne Sondereinflüsse. Rechnet man die Bewertungs- und Veräußerungsgewinne ab, ergibt sich ein positives EBIT in Höhe von T€ 2.217, das die Prognose um T€ 517 übersteigt.

Die im Lagebericht 2020 gegebene Prognose für ein positives Konzernergebnis ohne Sondereinflüsse ist ebenfalls eingetreten. Ohne die Auswirkungen aus der Bewertung ergibt sich ein Ergebnis von T€ 626.

Das auf die Konzerngesellschafter entfallende Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss erhöht. Die planmäßige Tilgung der Bankverbindlichkeiten sowie das gestiegene Eigenkapital führten zu einer Verringerung des Nettoverschuldungsgrades auf 60,85%. Die Bilanzsumme im Konzern hat sich durch Werterhöhungen für Bestandsobjekte und zum Verkauf bestimmte Vermögenswerte um 18% erhöht. Das gestiegene Eigenkapital deckt die langfristigen Vermögenswerte vollständig.

### Muttergesellschaft

Bei der Muttergesellschaft haben sich die Mieterlöse leicht vermindert. Der Sachaufwand für die Objekte ist höher als im Vorjahr. Das Jahresergebnis ist durch die Ergebnisabführung der Veräußerungsgewinne der Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH und der Grundstücksverwaltung Annaberger Straße GmbH geprägt. Das negative Zinsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr infolge höherer Kreditanspruchnahme bei verbundenen Unternehmen um T€ 46 erhöht. Insgesamt wird ein Jahresüberschuss von T€ 901 ausgewiesen.

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss auf T€ 39.465 erhöht und beträgt nun 47,3% der verminderten Bilanzsumme. Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital decken das Anlagevermögen mit 89%.

## [ 3 ] Prognose-, Chancen- u. Risikobericht

### [ 3.1 ] Prognosebericht

Nachdem sich die Auswirkungen der nun schon seit zwei Jahren andauernden Corona-Pandemie weiter vermindert haben und unser Konzern zumindest nur durch geringe Mietausfälle betroffen wurde, hat sich nun durch die Kriegshandlungen in der Ukraine eine neue Risikolage entwickelt. Inwieweit sich die sich bereits zeigende Verteuerung der Energiepreise sowie drohende Verknappungen bei Rohöl und Gas, aber auch weiter steigende Lebenshaltungskosten auf unseren Konzern auswirken werden, ist noch nicht absehbar. Steigende Energiepreise im Bereich Heizöl, Gas und Strom werden an die Mieter weitergegeben und haben somit nur für unsere eigenen Büroräume sowie Leerstände Einfluss auf das Ergebnis. Inwieweit unsere Mieter die steigenden Fixkosten, insbesondere bei den Hotelimmobilien, an die Kunden weitergeben können und wie steigende Lebenshaltungskosten das Konsumverhalten beeinflussen, ist schwer zu beurteilen. Es könnte sein, dass hier Ertragseinbußen der Mieter entstehen und diese danach die Mieten nicht mehr oder nicht mehr vollständig begleichen können. Andererseits muss man auch sehen, dass die Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine untergebracht werden müssen und hierfür zumindest Hotels in der niedrigen und mittleren Preisklasse verwendet werden können. Vor diesem Hintergrund haben wir für unsere Prognose den Verlauf des Jahres 2022 ohne noch nicht absehbare Sondereinflüsse zugrunde gelegt.

Der Konzern hat zum Jahresende eine solide Liquidität.

Durch die Kaufpreiszahlungen für den Verkauf der Objekte Orber Straße und Wächtersbacher Straße, die spätestens im April 2022 erfolgen wird, verfügen wir über ein sehr gutes Polster und haben keine Liquiditätsengpässe.

Rund 51% der langfristigen Mieterträge werden mit Hotel- und Gastronomiebetrieben erzielt.

Die Mieter unserer Hotelimmobilien sind langfristig etablierte Unternehmen, die in wirtschaftlich rentablen Zeiten zukunftsfähige Konzepte leben und in finanziell kritischen Situationen weitsichtig agieren.

Die Mieter sind bisher, mit Ausnahme der gesetzlichen Stundung, ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen. Aufgrund von Verhandlungen nach dem Bilanzstichtag wurde einem Hauptmieter ein Teil der gestundeten Mieten erlassen. Aufgrund der Aufhebung von Beschränkungen gehen wir davon aus, dass sich die Verhältnisse weiter verbessern.

Die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Darlehen werden zu einer weiteren Verbesserung des Nettoverschuldungsgrades führen. Auch der Zinsaufwand wird hierdurch positiv beeinflusst.

#### Zu den einzelnen Liegenschaften:

##### Wächtersbacher Straße 83, Frankfurt am Main

Das Objekt wurde mit Wirkung zum 31.03.2022 veräußert. Damit ist für das Jahr 2022 nur mit einem Ergebnisbeitrag für 3 Monate zu rechnen.

##### Orber Straße, Frankfurt am Main

Das Objekt wurde mit Wirkung zum 31.03.2022 veräußert. Damit ist für das Jahr 2022 nur mit einem Ergebnisbeitrag für 3 Monate zu rechnen.

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

Das Objekt war im Jahr 2021 fast voll vermietet und wir rechnen auch für 2022 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 2022 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 2022 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 2022 ein positives Ergebnis erzielt werden kann.

##### Gutleutstraße 173, Frankfurt am Main

Auch hier handelt es sich um eine Hotelimmobilie, jedoch wurden im Geschäftsjahr alle Mietforderungen beglichen, weshalb wir gegenüber dem Vorjahr kein vermindertes Ergebnis erwarten.

##### Gutleutstraße 175, Frankfurt am Main

Das Objekt ist voll vermietet und wir erwarten auch für das Geschäftsjahr 2022 keine Veränderung und somit ein positives Ergebnis.

##### Gesamtaussage

Für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir für den Konzern ein leicht positives Ergebnis vor Sonderinflüssen. Die Zinsaufwendungen werden durch planmäßige Tilgungen von Darlehen unter den Aufwendungen für 2021 liegen. Die Mieterträge werden durch den Wegfall der Mieten der beiden veräußerten Objekte um rd. T€ 1.600 absinken.

Nachstehend ist die Planung für das Geschäftsjahr 2021 ohne Sondereinflüsse dargestellt:

Prognose  
2022

EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	T€ 2.900
Umsatzrentabilität (EBIT zu Umsatzerlösen)	27,00 %
Eigenkapitalrentabilität (EBIT zu Eigenkapital)	2,50 %
<b>Gesamtkapitalrentabilität (EBIT zu Gesamtkapital)</b>	<b>1,56 %</b>

Für die Muttergesellschaft wird ebenfalls von gleichbleibenden Mieterträgen ausgegangen. Der Sachaufwand für die Objekte sollte wieder leicht zurückgehen. Bei dem Personalaufwand erwarten wir eine moderate Steigerung. Die übrigen Aufwendungen werden ohne Sondereffekte ebenfalls geringer ausfallen. Das Beteiligungsergebnis wird sich wesentlich erhöhen, da im Geschäftsjahr zwei Veräußerungsgewinne aus den Objekten Wächtersbacher Straße und Orber Straße mit insgesamt rd. € 24 Mio. in das Beteiligungsergebnis einfließen. Somit wird für die Muttergesellschaft ein Ergebnis von rd. € 24 Mio. vor Steuern und ohne weitere 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 frei gewordene 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, insbesondere die weiteren Auswirkungen der Corona-Pandemie,
- 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 nicht. Für generelle Risiken wird, wenn befristete Mietverträge auslau-

fen, durch frühzeitige Kontaktaufnahme sichergestellt, dass im Falle einer Beendigung des Vertrages ohne 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 sind die Preise für Handwerkerleistungen deutlich erhöht. Rohstoffverknappungen und die hohe Inflationsquote führen zu weiteren Preissteigerungen. Insgesamt führt dies dazu, dass geplante Instandhaltungen nicht oder erst viel später und dann auch teurer als geplant durchgeführt werden können.

### **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 werden 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 Finanzinstruments 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.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die globale Konjunkturentwicklung werden sich auch im Jahr 2022 weiter abbauen. Inwieweit die Auswirkungen aus den Kriegshandlungen in der Ukraine den Geschäftsverlauf im Konzern beeinflussen werden, können wir noch nicht absehen. Aus diesem Grund ist es oberstes Ziel der Gesellschaft, die Liquidität zu erhalten und, nach Vorliegen verlässlicher Zahlen und Informationen über die künftige Entwicklung, die weitere Verwendung der 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.

### [ 3.4 ] Wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagements im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Im Rahmen der Analyse von Risikofaktoren und bestandsgefährdenden Risiken wird auch die Kontrolle der rechnungslegungsrelevanten Prozesse vorgenommen. Sämtliche Funktionen im Bereich der Rechnungslegungsprozesse sind eindeutig zugeordnet. Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-

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

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

### [ 4.0 ] Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289f HGB sowie 315d HGB)

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist Teil der Lageberichterstattung der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2021. Die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung wird gemäß § 289f Abs. 1 Satz 2 HGB im April 2022 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

Einzelheiten ergeben sich aus dem Vergütungsbericht, der auf der Homepage der Gesellschaft zur Verfügung gestellt wird.

### [ 5.2 ] Angaben gemäß § 315a 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 Kreditin-

stituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmens mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats

- a) Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;
- b) das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, sofern die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Zweck 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 Ausgabetrags, 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 Aktiengabe einschließlich des Ausgabetrags entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

Weiter wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. August 2020 ermächtigt, bis zum 18. August 2025 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 2021 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, Frankfurt am Main, 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 wurde zum 31.12.2021 auf die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH verschmolzen. Damit stellt die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH einen Konzernabschluss

auf, in den sie die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung und deren Tochterunternehmen einbezieht. Die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung 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 2022  
Der Vorstand

**Dr. Sven - G. Rothenberger**

# Konzernbilanz zum 31.12.2021

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

I Vermögenswerte I	Konzern- anhang	31.12.2021 - € -	31.12.2020 - € -
Immaterielle Vermögenswerte	04	10.938,00	14.589,00
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	05	61.300.000,00	89.577.091,00
Sachanlagen	06	369.968,83	425.325,83
Latente Steueransprüche	07	252,00	0,00
Nach der Equity-Methode bewertete Finanzanlagen	08	2,00	2,00
Ausleihungen		7.060.125,00	0,00
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>68.741.285,83</b>	<b>90.017.007,83</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	09	4.418.336,21	11.775.187,04
Zahlungsmittel	10	878.054,97	424.055,05
		<b>5.296.391,18</b>	<b>12.199.242,09</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	11	46.500.000,00	0,00
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>51.796.391,18</b>	<b>12.199.242,09</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>120.537.677,01</b>	<b>102.216.249,92</b>

## I Eigenkapital und Schulden I

Konzern-  
anhang31.12.2021  
- € -31.12.2020  
- € -

<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		3.351.538,28	6.134.549,27
Konzernjahresfehlbetrag/-überschuss	12	16.961.221,14	-2.783.010,99
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>		<b>63.505.007,59</b>	<b>46.543.786,45</b>
Nicht beherrschende Anteile	12	1.836.121,45	1.757.846,58
<b>Gesamtsumme Eigenkapital</b>		<b>65.341.129,04</b>	<b>48.301.633,03</b>
<b>Schulden</b>			
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	13	1.934.624,28	1.275.567,26
Finanzielle Schulden	14	38.653.504,70	40.632.412,16
Pensionsrückstellungen	15	6.590,00	11.696,00
Latente Steuerschulden	07	6.161.468,00	3.157.658,00
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>46.756.186,98</b>	<b>45.077.333,42</b>
Finanzielle Schulden	14	1.982.920,75	3.448.685,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16	3.109.119,38	2.989.158,79
Steuerrückstellungen	17	559.320,86	310.438,86
Sonstige Rückstellungen	18	2.089.000,00	2.089.000,00
		<b>7.740.360,99</b>	<b>8.837.283,47</b>
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	11	700.000,00	0,00
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>8.440.360,99</b>	<b>8.837.283,47</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>		<b>120.537.677,01</b>	<b>102.216.249,92</b>

# Gesamtergebnisrechnung Konzern für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

I / I	Konzern- anhang	2021 -€-	2020 -€-
Umsatzerlöse	21	5.875.268,96	5.784.204,50
Sonstige betriebliche Erträge	21.1	20.101.563,39	1.526.873,40
Personalaufwendungen	22.2	946.700,70	980.750,92
Abschreibungen auf Sachanlagen	22.3	65.320,38	61.593,57
Wertanpassungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	22.3	0,00	4.231.987,44
Betriebliche Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	22.4	1.890.349,77	2.494.682,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen	22.5	1.267.072,29	1.679.348,23
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>21.807.389,21</b>	<b>-2.137.284,47</b>
Finanzerträge	22.6	227.769,14	95.715,88
Finanzierungsaufwendungen	22.6	1.699.547,92	1.133.367,70
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>20.335.610,43</b>	<b>-3.174.936,29</b>
Steueraufwendungen	23	3.298.912,20	-349.988,04
<b>Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag</b>		<b>17.036.698,23</b>	<b>-2.824.948,25</b>
<b>Posten, die nicht in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden können</b>			
Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste aus Pensionsverpflichtungen	24	3.996,78	-548,32
Darauf entfallende Ertragsteuern	24	-1.199,00	164,50
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>		<b>2.797,78</b>	<b>-383,82</b>
<b>Summe Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>17.039.496,01</b>	<b>-2.825.332,07</b>
Es entfallen auf:			
<b>Periodenergebnis</b>			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		16.958.423,36	-2.782.627,17
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	12,13	78.274,87	-42.321,08
<b>Gesamtergebnis</b>			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		16.961.221,14	-2.783.010,99
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	12,13	78.274,87	-42.321,08
<b>Ergebnis je Aktie</b>	25		
Anzahl ausgegebene Stückaktien		19.741.379	19.741.379
Ergebnis je Aktie – unverwässert (in €)		0,86	-0,14
Ergebnis je Aktie – verwässert (in €)		0,86	-0,14

# Konzernkapitalflussrechnung 2021

der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

I / I	Konzern- anhang	2021 -T€-	2020 -T€-
	31		
Periodenergebnis		17.037	-2.825
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	23.3	65	62
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	22.1 22.2	-594	3.789
Werterhöhungen/Wertminderung aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	22.5	-17.173	0
Veräußerungsgewinne		-1.823	0
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		188	208
Netto-Finanzierungsaufwendungen	22.6	1.471	1.037
Steueraufwendungen	23	3.299	-350
		<b>2.470</b>	<b>1.921</b>
Veränderungen bei:			
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		143	15.104
- Sonstigen Rückstellungen und Pensionsrückstellungen	15,17, 18,	-5	489
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten		-190	-1.818
<b>Cash-Zufluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>2.418</b>	<b>15.696</b>
Gezahlte Steuern		-54	-417
Gezahlte Zinsen		-1.721	-1.224
<b>Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>643</b>	<b>14.055</b>
Erhaltene Zinsen	22.6	270	54
Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5	-6	-14.545
Erwerb von Sachanlagevermögen	6	-8	-202
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		3.000	8.050
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>3.256</b>	<b>-6.643</b>
Rückzahlung von finanziellen Verbindlichkeiten		-3.445	-14.246
Einzahlung aus finanziellen Verbindlichkeiten		0	5.231
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-3.445</b>	<b>-9.015</b>
Zahlungswirksame Veränderungen aus Geschäftstätigkeit		454	-1.603
<b>Zahlungsmittel 01.01.</b>		<b>424</b>	<b>1.971</b>
Zugang aus Erstkonsolidierung	2.1	0	56
<b>Zahlungsmittel 31.12.</b>	10	<b>878</b>	<b>424</b>

# Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 31.12.2021

I / I	Konzernanhang	gezeichnetes Kapital - € -	Kapitalrücklage - € -	Gewinnrücklage - € -
<b>Stand 31.12.2019</b>	12	41.200.000,00	1.006.037,49	986.210,68
Umgliederung Vorjaheresergebnis		0,00	0,00	0,00
Änderung Konsolidierungskreis		0,00	0,00	0,00
Ergebnis der Periode 2020		0,00	0,00	0,00
Sonstiges Ergebnis 2020	24	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 31.12.2020</b>	12	41.200.000,00	1.006.037,49	986.210,68
Umgliederung Vorjaheresergebnis		0,00	0,00	0,00
Ergebnis der Periode 2021		0,00	0,00	0,00
Sonstiges Ergebnis 2021	24	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 31.12.2021</b>	12	41.200.000,00	1.006.037,49	986.210,68

/ Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens  
entfallendes Eigenkapital /

Gewinn-/Verlust- Vortrag - € -	Ergebnis der Periode - € -	Summe - € -	Minderheitsanteile - € -	Summe Eigenkapital - € -
<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>
4.037.157,92	-4.037.157,92	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	1.285.755,44	1.285.755,44
0,00	-2.782.627,17	-2.782.627,17	-42.321,08	-2.824.948,25
0,00	-383,82	-383,82	0,00	-383,82
<b>6.134.549,27</b>	<b>-2.783.010,99</b>	<b>46.543.786,45</b>	<b>1.757.846,58</b>	<b>48.301.633,03</b>
-2.783.010,99	2.783.010,99	0,00	0,00	0,00
0,00	16.958.423,36	16.958.423,36	78.274,87	17.036.698,23
0,00	2.797,78	2.797,78	0,00	2.797,78
<b>3.351.538,28</b>	<b>16.961.221,14</b>	<b>63.505.007,59</b>	<b>1.836.121,45</b>	<b>65.341.129,04</b>

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2021

.....  
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 2021 wurde am 31.03.2022 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 Geschäftszyklus zugeordnet werden können. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und latente Steuern werden generell als langfristig ausgewiesen. Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt.

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 Anhangsanlage 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 2021 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.

Bei jedem Erwerb wird geprüft, ob ein Geschäftsbetrieb erworben wurde und es sich um einen Unternehmenszusammenschluss handelt oder ob eine Gruppe von Vermögenswerten erworben wurde. Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Die beim Erwerb übertragenen Gegen-

leistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Eventuell entstehende Geschäfts- oder Firmenwerte sind jährlich auf Wertminderung zu überprüfen. Jeglicher Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert wird unmittelbar im Gewinn erfasst. Transaktionskosten werden sofort als Aufwand erfasst. Bei Erwerb von einer Gruppe von Vermögensgegenständen ist die übertragene Gegenleistung den erworbenen Vermögensgegenständen zuzuordnen.

*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 am Main	41.200	-	-
<b>Tochterunternehmen (Vollkonsolidierung):</b>				
Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH	Frankfurt am Main	2.812	100,00	2.812
GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH	Frankfurt am Main	2.556	100,00	2.556
Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke mbH	Frankfurt am Main	767	100,00	767
GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Straße 83 GmbH	Frankfurt am Main	2.500	100,00	2.500
Grundstücksverwaltung Lindley GmbH	Frankfurt am Main	51	94,00	48
Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Straße 231 GmbH	Frankfurt am Main	50	94,00	47
Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschänkenstraße 17 GmbH	Frankfurt am Main	50	94,00	47
Naxos-Union Grundstücks- verwaltungsgesellschaft GbR	Frankfurt am Main	1.343	94,00	1.262

I Name der Gesellschaft I	Sitz	Nominal- Kapital -T€-	Kapital- anteil -%-	Kapital- anteil -T€-
Grundstücksverwaltung Moselstraße 40 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	50	94,00	47
Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	1.800	94,00	1.692
Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH	Frankfurt am Main	1.125	89,00	1.001
Grundstücksverwaltung Gutleutstraße GmbH	Frankfurt am Main	3.323	89,00	2.957

	Sitz	Nominal- Kapital -T€-	Kapital- anteil -%-	Kapital- anteil -T€-
<b>Assoziierte Unternehmen (at equity):</b>				
aaa 2. Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	30	50,00	0
HORIZONT-PARK Büsum GmbH & Co. KG	Frankfurt am 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 hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

## [ 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 2021 verpflichtend anzuwenden sind. Daneben hat das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) neue Interpretationen (IFRIC) verabschiedet, die ebenfalls seit dem 1. Januar 2021 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 2021 anzuwendenden neuen und überarbeiteten IFRS Standards und Interpretationen betreffen:

- / -- COVID-19 bezogene Mieterleichterungen (Änderung an IFRS 16)
- / -- Reform des Referenzzinssatzes – Phase 2 (Änderung an IFRS 9, IAS 39, IFRS 4, IFRS 7 und IFRS 16)

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

Nicht angewandt werden folgende Standards und Interpretationen, die von der EU übernommen wurden und für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2021 beginnen, freiwillig Anwendung finden können:

- / -- COVID-19 bezogene Mieterleichterungen nach dem 30. Juni 2021 (Änderung an IFRS 16)
- / -- Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung (Änderung an IAS 37)
- / -- Jährliche Verbesserung der IFRS Standards 2018–2020
- / -- Sachanlagen – Erträge vor der geplanten Nutzung (Änderungen an IAS 16)
- / -- Klassifizierung von Schulden als lang- oder kurzfristig (Änderungen an IAS 1)
- / -- IFRS 17 Versicherungsverträge
- / -- Angaben von Rechnungslegungsmethoden (Änderung an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2)

/ -- Definition von Schätzungen (Änderungen an IAS 8)

/ -- Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion (Änderung an IAS 12)

/ -- Verkauf oder Einlage von Vermögenswerten zwischen einem Anleger und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen (Änderungen an IFRS 10 und IAS 28)

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 2021 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 erfolgte 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 Rohertrages, nicht umlegbare Betriebskosten unverändert zwischen 0% und 1% des Rohertrages, Mietausfallrisiko unverändert zwischen 3% und 4% des Rohertrages, durchschnittliche Instandhaltungskosten zwischen € 3,50/qm und € 12,93/qm, Liegenschaftszinsen zwischen 3,0% und 4,5% (Vorjahr zwischen 3,5% und 8,0%), wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Immobilie, Vollvermietung innerhalb von 2 bis 3 Jahren. Unter Berücksichtigung abnehmender Unsicherheiten und Einschränkungen

infolge der COVID-19-Pandemie mit zunehmender Impfquote und den langfristigen Aussichten für die Post-Corona-Zeit mit Stabilisierung des Büromarktes in der gesuchten Innenstadtlage wurden einige Verkehrswerte wieder höher festgestellt.

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

Objekt	Fair-Value 31.12.2021	nachhaltiger Rohertrag -10 %	nachhaltiger Rohertrag +10 %	Mietwachstum p.a. -1%	Mietwachstum p.a. +1%	Liegenschafts- zinssatz -0,50 %	Liegenschafts- zinssatz +0,50 %
	- T€ -	- T€ -	- T€ -	- T€ -	- T€ -	- T€ -	- T€ -
Gutleutstraße 163, Frankfurt am Main	9.300	-1.000	900	-100	0	700	-600
Wilhelm-Fay-Straße 53, Frankfurt am Main	6.200	-600	600	-100	100	500	-400
Mainzer Landstraße 78–84, Friedrich-Ebert-Anlage 3, Frankfurt am Main	22.700	-2.200	2.100	-200	300	1.800	-1.600
Mainzer Landstraße 86, Frankfurt am Main	1.600	-200	100	-200	100	100	-200
Moselstraße 40, Frankfurt am Main	3.900	-400	400	0	100	300	-300
Gutleutstraße 173, Frankfurt am Main	3.900	-500	500	0	100	300	-300
Gutleutstraße 175, Frankfurt am Main	13.700	-1.300	1.400	-100	100	1.200	-1.100
<b>Portfolio</b>	<b>61.300</b>	<b>-6.200</b>	<b>6.000</b>	<b>-700</b>	<b>800</b>	<b>4.900</b>	<b>-4.500</b>

Bei den finanziellen Schulden wurde auf eine Sensitivitätsanalyse verzichtet, da keine Darlehen mit variablen Zinssätzen mehr bestehen.

Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft, die nicht immer in dem erwarteten Ausmaß eintreten. Schätzungen werden insbesondere bezüglich der Höhe von Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten und Wertberichtigungen auf Forderungen vorgenommen. Schätzunsicherheiten, die zu einem bedeutenden Risiko einer wesentlichen Anpassung von Buchwerten innerhalb des Geschäftsjahres 2022 führen würden, bestanden zum 31. Dezember 2021 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 wie Lizenzen und Nutzungsrechte (Software) werden zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten erfasst und linear über eine geschätzte Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren abgeschrieben.

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 Zweck 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 zurechenbaren 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 gehal-

tenen 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 welchen 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 Umklassifizierung 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 Gearings 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 Industrieobligationen (AA-Rating) zu orientieren ist. Die Bewertung der Verpflichtungen erfolgt mit einem Rechnungszinsfuß von 1,0%. 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 Verpflichtungsumfanges. 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 Mietver-

hältnisses 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 anfallenden 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. – 31.12.2020 in T€ I	Mainzer Landstraße Friedrich-Ebert-Anlage	Orber Straße	Wächtersbacher Straße	übrige Objekte	Konsolidierung	nicht zugeordnet	Konzern
Umsatzerlöse	1.167	1.076	782	2.761	-2	0	5.784
Anstieg des beizulegenden Zeitwerts	0	400	0	43	0	0	443
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	102	-401	1.383	1.084
Personalaufwand	0	0	0	0	0	-981	-981
Rückgang des beizulegenden Zeitwerts	-1.300	0	-407	-2.525	0	0	-4.232
Aufwendungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-189	-610	-346	-1.430	80	0	-2.495
Übrige betriebliche Aufwendungen	-10	-207	-48	-403	323	-1.395	-1.740
<b>Segment EBIT</b>	<b>-332</b>	<b>659</b>	<b>-19</b>	<b>-1.452</b>	<b>0</b>	<b>-993</b>	<b>-2.137</b>
Finanzerträge	0	0	0	0	-769	865	96
Finanzaufwendungen	-350	-98	-105	-894	769	-456	-1.134
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-682</b>	<b>561</b>	<b>-124</b>	<b>-2.346</b>	<b>0</b>	<b>-584</b>	<b>-3.175</b>
Steueraufwendungen	153	-97	15	696	0	-417	350
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-529</b>	<b>464</b>	<b>-109</b>	<b>-1.650</b>	<b>0</b>	<b>-1.001</b>	<b>-2.825</b>
Kurzfristige Vermögenswerte	213	4.559	136	25.921	-28.089	9.459	12.199
Langfristige Vermögenswerte	22.600	16.800	10.900	38.277	0	1.440	90.017
<b>Segmentaktiva Gesamt</b>	<b>22.813</b>	<b>21.359</b>	<b>11.036</b>	<b>64.198</b>	<b>-28.089</b>	<b>10.899</b>	<b>102.216</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-492	-3.325	-2.977	-20.795	28.089	-9.337	-8.837
Langfristige Verbindlichkeiten	-12.170	0	-6.060	-13.639	0	-11.933	-43.802
Anteile fremder Gesellschafter	0	-931	0	-2.102	0	0	-3.033
<b>Segmentpassiva Gesamt</b>	<b>-12.662</b>	<b>-4.256</b>	<b>-9.037</b>	<b>-36.536</b>	<b>28.089</b>	<b>-21.270</b>	<b>-55.672</b>

Bezüglich der Zusammensetzung der langfristigen Vermögenswerte verweisen wir auf die Abschnitte 4 bis 7.

Segmentberichterstattung Konzern:

I 01.01. – 31.12.2021 in T€ I	Mainzer Landstraße Friedrich-Ebert-Anlage	Orber Straße	Wächtersbacher Straße	übrige Objekte	Konsolidierung	nicht zugeordnet	Konzern
Umsatzerlöse	1.222	1.138	898	2.617	0	0	5.875
Anstieg des beizulegenden Zeitwerts	94	10.399	6.774	500	0	0	17.767
Sonstige betriebliche Erträge	0	111	0	1.823	-1.343	1.744	2.335
Personalaufwand	0	0	0	0	0	-947	-947
Rückgang des beizulegenden Zeitwerts	0	0	0	0	0	0	0
Aufwendungen für als Finanz- investition gehaltene Immobilien	-315	-451	-431	-773	80	0	-1.890
übrige betriebliche Aufwendungen	-112	-164	-65	-261	1.263	-1.994	-1.333
<b>Segment EBIT</b>	<b>889</b>	<b>11.033</b>	<b>7.176</b>	<b>3.906</b>	<b>0</b>	<b>-1.197</b>	<b>21.807</b>
Finanzerträge	0	0	0	0	-620	848	228
Finanzaufwendungen	-420	-81	-102	-744	620	-972	-1.699
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>469</b>	<b>10.952</b>	<b>7.074</b>	<b>3.162</b>	<b>0</b>	<b>-1.321</b>	<b>20.336</b>
Steueraufwendungen	-90	-1.734	-1.120	-286	0	-69	-3.299
<b>Jahresergebnis</b>	<b>379</b>	<b>9.218</b>	<b>5.954</b>	<b>2.876</b>	<b>0</b>	<b>-1.390</b>	<b>17.037</b>
kurzfristige Vermögenswerte	0	28.582	18.281	10.819	-45.180	39.295	51.797
langfristige Vermögenswerte	22.847	0	0	38.611	0	7.283	68.741
<b>Segmentaktiva Gesamt</b>	<b>22.847</b>	<b>28.582</b>	<b>18.281</b>	<b>49.430</b>	<b>-45.180</b>	<b>46.578</b>	<b>120.538</b>
kurzfristige Verbindlichkeiten	-507	-10.546	-10.395	-10.201	45.180	-21.971	-8.440
langfristige Verbindlichkeiten	-11.666	-2.056	-7.042	-13.432	0	-10.626	-44.822
Anteile fremder Gesellschafter	0	-1.567	0	-2.204	0	0	-3.771
<b>Segmentpassiva Gesamt</b>	<b>-12.173</b>	<b>-14.169</b>	<b>-17.437</b>	<b>-25.837</b>	<b>45.180</b>	<b>-32.597</b>	<b>-57.033</b>

Nach Veräußerung der Objekte Orber Straße und Wächtersbacher Straße in 2022 sind diese beiden Segmente nicht mehr relevant.

Erläuterungen zur Konzernbilanz:

[ 04 ] Immaterielle Vermögenswerte

I Software I	2021 -€-	2020 -€-
<b>Anschaffungskosten</b>		
Stand 01.01.	25.096,48	25.096,48
Zugänge	0,00	0,00
Abgänge	0,00	0,00
Stand 31.12.	25.096,48	25.096,48
<b>Abschreibungen</b>		
Stand 01.01.	10.507,48	6.220,48
Zugänge	3.651,00	4.287,00
Abgänge	0,00	0,00
Stand 31.12.	14.158,48	10.507,48
<b>Buchwerte 31.12.</b>	<b>10.938,00</b>	<b>14.589,00</b>

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

[ 05 ] Als Finanzinvestitionen  
gehaltene Immobilien

I \ I	2021 -€-	2020 -€-
Stand 01.01.	89.577.091,00	86.833.900,00
Zugang Erwerb Gutleutstraße 175	0,00	14.500.000,00
Zugänge	5.660,00	44.967,26
Abgänge	-1.177.091,00	-8.012.979,82
Nettogewinne/ -verluste aus der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert	594.340,00	-3.788.796,44
Umgliederung	-27.700.000,00	0,00
<b>Stand 31.12.</b>	<b>61.300.000,00</b>	<b>89.577.091,00</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:

	Zugänge - € -	Wertanpassungen - € -
Mainzer Landstraße 78 - 80, Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 3, Frankfurt am Main	5.660,00	94.340,00
Wilhelm-Fay-Straße, Sossenheim	0,00	300.000,00
Gutleutstraße 163 - 167, Frankfurt am Main	0,00	100.000,00
Mainzer Landstraße 86, Frankfurt am Main	0,00	100.000,00

Die Abgänge entfallen auf die Veräußerung der Objekte in Chemnitz Annaberger Straße und der unbebauten Grundstücke in Sossenheim.

Bezüglich der Bewertung verweisen wir auf die Ausführungen unter 2.3.

Umgegliedert wurden die Liegenschaften Orber Straße und Wächtersbacher Straße in Frankfurt am Main, in zur Veräußerung bestimmte Vermögensgegenstände.

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

I Belegensort I	Bestand seit	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	I Vermietbare Fläche I				Reserve / Entwicklungsflächen m <sup>2</sup>
			Büro / Hotel / Service m <sup>2</sup>	Fabrik / Lager m <sup>2</sup>	Freiflächen / Parkplätze m <sup>2</sup>		
Gutleutstraße 163 - 167, Frankfurt am Main	1988	1.038	3.212	105	350	0	
Wilhelm-Fay-Straße, Sossenheim	2011	3.694	1.796	0	0	0	
Mainzer Landstraße, Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 3, Frankfurt am Main	2012/2014	1.190	4.746	0	0	0	
Gutleutstraße 175, Frankfurt am Main	2020	1.374	4.301	0	0	0	
Moselstraße 40, Frankfurt am Main	2014	317	1.595	0	0	0	
Mainzer Landstraße 86, Frankfurt am Main	2015	307	358	0	0	0	
Gutleutstraße 173, Frankfurt am Main	2018	878	1.652	0	0	0	
<b>Gesamt</b>		<b>8.798</b>	<b>17.660</b>	<b>105</b>	<b>350</b>	<b>0</b>	
<b>Vorjahr</b>		<b>93.052</b>	<b>34.768</b>	<b>16.314</b>	<b>12.159</b>	<b>30.747</b>	

[ 06 ] Sachanlagevermögen

I \ I	2021 -€-	2020 -€-
<b>Anschaffungskosten</b>		
Stand 01.01.	647.721,02	445.644,45
Zugänge	7.632,38	202.076,57
Abgänge	-11.993,89	0,00
Stand 31.12.	643.359,51	647.721,02
<b>Abschreibungen</b>		
Stand 01.01.	222.395,19	165.088,62
Zugänge	61.669,38	57.306,57
Abgänge	-10.673,89	0,00
Stand 31.12.	273.390,68	222.395,19
<b>Buchwerte 31.12.</b>	<b>369.968,83</b>	<b>425.325,83</b>

Bei den ausgewiesenen Anlagegegenständen handelt es sich um Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie die Einrichtung der Gaststätte in der Friedrich-Ebert-Anlage 3, die von der ehemaligen Mieterin nach Auszug übernommen wurde.

## [ 07 ] Latente Steueransprüche und -schulden

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

I \ I	2021 / Aktiv -€-	2021 / Passiv -€-	2020 / Aktiv -€-	2020 / Passiv -€-
Neubewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auf den beizulegenden Zeitwert	0,00	1.324.658,00	0,00	2.350.180,00
Neubewertung von zur Veräußerung bestimmten Immobilien	0,00	4.029.560,00	0,00	0,00
Unterschiede in der Pensionsrückstellung	252,00	0,00	0,00	228,00
Unterschiedliche Wertansätze in der Steuerbilanz	-	807.250,00	-	807.250,00
	<b>252,00</b>	<b>6.161.468,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.157.658,00</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.

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	1.893,34	1.576,89
Kurzfristige Schulden	84.529,74	49.826,49
Jahresfehlbetrag	7.430,97	7.601,87
Anteiliger Jahresfehlbetrag	0,00	0,00
Kapitalanteil nominal	15.000,00	15.000,00
Wertansatz Konzern 31.12.2021	1,00	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 wurde verworfen. Umsätze wurden von beiden Gesellschaften nicht getätigt.

[ 09 ] Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

I \ I	Langfristig - € -	2021 Kurzfristig - € -	2021 Gesamt - € -	2020 Kurzfristig - € -	2020 Gesamt - € -
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	652.031,83	652.031,83	1.273.731,74	1.273.731,74
Forderungen an nicht in den Konzernabschluss einbezogene nahestehende Unternehmen	7.060.125,00	1.912.015,55	8.972.140,55	1.871.765,16	1.871.765,16
Sonstige Vermögenswerte	0,00	1.854.288,83	1.854.288,83	8.629.690,14	8.629.690,14
	<b>7.060.125,00</b>	<b>4.418.336,21</b>	<b>11.478.461,21</b>	<b>11.775.187,04</b>	<b>11.775.187,04</b>

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

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

I \ I	Wertberichtigung in Prozent	Forderungsbestand 31.12.2021 - € -	Wertberichtigung 31.12.2021 - € -
Alter der Mietforderungen in Tagen			
0 bis 90	0	283.596,50	0,00
91 bis 120	10	35.849,09	0,00
121 bis 180	20	75.634,47	0,00
> 180	100	526.491,77	269.540,00

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 Kautionen 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 Kaution liegen. Im Berichtsjahr waren die ausgewiesenen Wertberichtigungen erforderlich, da durch Corona bedingte wirtschaftliche Schwierigkeiten der Mieter die Forderungen nicht oder nur teilweise ausgeglichen werden können. Neben den Kautionen und Bürgschaften besteht zusätzlich das allgemeine Vermieterpfandrecht. Die Mietforderungen werden

anhand von Offene-Posten-Listen geführt und regelmäßig überwacht. Teilweise wurden Mieten verzinslich gestundet. Für diese Beträge wurden ebenfalls keine Wertberichtigungen gebildet.

Bei Forderungen gegen nahestehende Unternehmen wird die Notwendigkeit des Ansatzes einer Wertberichtigung jährlich überprüft, indem die Finanzlage des nahestehenden Unternehmens oder der Person und der Markt, in dem diese tätig sind, überprüft 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. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist auf zwei Darlehen von insgesamt € 7,0 Mio. zurückzuführen.

Die sonstigen Vermögenswerte enthalten Kautionsforderungen, Steuerforderungen (Umsatzsteuer sowie Überzahlungen von Körperschaftsteuer) sowie Guthaben aus den Jahresabrechnungen der Energieversorger. Im Geschäftsjahr 2020 war mit T€ 6.896 eine Forderung aus dem Verkauf der Niddastraße 39–41 GmbH enthalten, die nach dem Bilanzstichtag ausgeglichen wurde.

Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Aufgrund der kurzfristigen Fälligkeit (Laufzeit < 1 Jahr) entsprechen die beizulegenden Zeitwerte bei einem Teil der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten den Buchwerten. Das vorgenannte Darlehen hat eine Laufzeit von 5 Jahren, kann aber kurzfristige gekündigt werden. Die Verzinsung beträgt 2% p.a. bei quartalsmäßigen Zinszahlungen. Die Bewertung nach der Effektivzinsmethode führt zu keinen abweichenden Werten, so dass auch hierfür die die fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt wurden.

#### [ 10 ] Zahlungsmittel

Hier werden Kontokorrentguthaben in Höhe von T€ 878 (Vj. T€ 424) ausgewiesen, die nicht verzinst werden. Die Zahlungsmittel sind frei verfügbar.

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

Im Dezember 2021 wurde ein Vertrag über die Veräußerung der Liegenschaften Orber Straße und Wächtersbacher Straße in Frankfurt am Main geschlossen.

#### [ A ] Werterhöhungen 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€ 17.173, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.

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

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

Am 31. Dezember 2021 wird die Veräußerungsgruppe zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angegeben und umfasst die nachstehenden Vermögenswerte.

I \ I	T€
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	46.499
Sachanlagen	1
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>46.500</b>
<b>Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten</b>	<b>700</b>

#### [ 12 ] Eigenkapital

Das Eigenkapital ist im Jahr 2021 von T€ 46.544 um das Gesamtergebnis der Periode von T€ 16.961 auf T€ 63.505 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 vom 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 Inhaber lautender Stückaktien einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu € 20.600.000,00 zu erhöhen. Die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien kann dabei gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht zu gewähren. Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats

/ -- Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;

- /-- das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, sofern die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Zweck 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 Aktienaussgabe einschließlich des

Ausgabebetrags entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

Weiter wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. August 2020 ermächtigt, bis zum 18. August 2025 eigene Aktien zu erwerben. Hiervon wurde bisher noch kein Gebrauch gemacht.

Die Kapitalrücklage beinhaltet Einzahlungen von Aufgeldern aus einer im Jahr 1987 und 1988 vorgenommenen Kapitalerhöhung sowie den überschießenden Betrag aus der im Jahr 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, der Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH sowie der Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 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	2021 - € -	2020 - € -
GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltung	1.566.864,86	930.924,41
Grundstücksverwaltung Moselstraße 40 GmbH & Co. KG	49.626,15	46.544,90
Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG	318.133,27	298.097,95
	<b>1.934.624,28</b>	<b>1.275.567,26</b>

Der Ausweis erfolgt entsprechend den Vorschriften des z.Z. 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 Anschaf-

fungskosten 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	2021 Langfristig - T€ -	2021 Kurzfristig - T€ -	2021 Gesamt - T€ -	2020 Langfristig - T€ -	2020 Kurzfristig - T€ -	2020 Gesamt - T€ -
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
Festverzinslich	38.653	1.983	40.636	40.632	1.947	42.579
Variabel verzinslich	0	0	0	0	1.502	1.502
	<b>38.653</b>	<b>1.983</b>	<b>40.636</b>	<b>40.632</b>	<b>3.449</b>	<b>44.081</b>

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

I \ I	2021 Variabel - T€ -	2021 Festverzinslich - T€ -	2021 Gewichteter Zinssatz - % -	2020 Variabel - T€ -	2020 Festverzinslich - T€ -	2020 Gewichteter Zinssatz - % -
< 1 Jahr	0	1.983	2,50	1.502	1.947	2,50
1 bis 2 Jahre	0	7.118	2,50	0	1.982	2,71
2 bis 3 Jahre	0	1.691	2,28	0	7.524	2,71
3 bis 4 Jahre	0	10.156	2,28	0	1.675	2,71
4 bis 5 Jahre	0	5.095	2,28	0	2.906	2,71
> 5 Jahre	0	14.593	2,28	0	26.545	2,71
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>40.636</b>		<b>1.502</b>	<b>42.579</b>	

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

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

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich um objektbezogene festverzinsliche Darlehen, (Zinssätze zwischen 1,56% und 4,05% p.a.). 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.

Zum Bilanzstichtag bestehen ausschließlich festverzinsliche Darlehen.

## [ 15 ] Pensionsrückstellungen

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

I \ I	2021	2020
Abzinsungssatz	1,00 %	0,33 %
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.	11.696,00	12.097,00
Aufwand der Periode	0,00	548,32
Auflösung	-3.996,78	0,00
Zahlungen an Pensionäre während der Periode	-1.109,22	-949,32
<b>Stand 31.12.</b>	<b>6.590,00</b>	<b>11.696,00</b>

Der Auflösungsbetrag wird im sonstigen Ergebnis erfasst.

[ 16 ] Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

I \ I	2021 -T€-	2020 -T€-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	893	439
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	622	585
Verbindlichkeiten gegenüber nicht in den Konzernabschluss einbezogenen nahestehenden Unternehmen	1.301	1.221
Sonstige Verbindlichkeiten	293	744
	<b>3.109</b>	<b>2.989</b>

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

[ 17 ] Steuerrückstellungen

I / I	01.01.2021 -€-	Zuführung -€-	Verbrauch -€-	Auflösung -€-	31.12.2021 -€-
Ertragsteuern	310.438,86	248.882,00	0,00	0,00	559.320,86

Ausgewiesen werden die Zuführungen für die steuerlichen Ergebnisse der Muttergesellschaft und einzelner Tochtergesellschaften. Die Steuerveranlagungen für 2020 stehen noch aus, insofern waren die Vorjahresbeträge beizubehalten.

## [ 18 ] Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt entwickelt:

I / I	01.01.2021 - € -	Zuführung - € -	Verbrauch - € -	31.12.2021 - € -
Rechtsstreitigkeiten	30.000,00	0,00	0,00	30.000,00
Prozesskosten	300.000,00	0,00	0,00	300.000,00
Nachträgliche Herstellkosten Friedrich-Ebert-Anlage 3	1.759.000,00	0,00	0,00	1.759.000,00
	<b>2.089.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.089.000,00</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 2021 T€ I	Buchwert 31.12.2021	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value 31.12.2021	Fair Value Hierachiestufe
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	652	840	-188	652	3
Sonstige Vermögenswerte	10.826	10.826	0	10.826	3
Zahlungsmittel	878	878	0	878	1
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	1.935	1.937	0	1.935	3
Verzinsliche Darlehen (langfristig)	38.654	38.654	0	38.654	2
Verzinsliche Darlehen (kurzfristig)	1.983	1.983	0	1.983	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurzfristig)	893	893	0	893	3
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen (kurzfristig)	622	622	0	622	3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	1.594	1.594	-	1.594	3

/ Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9 /

| 2020 T€ |

Buchwert  
31.12.2020

Fortgeführte  
Anschaffungskosten

Fair Value  
erfolgswirksam

Fair Value  
31.12.2020

Fair Value  
Hierarchiestufe

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.274	1.483	-209	1.274	3
Sonstige Vermögenswerte	10.502	10.502	0	10.502	3
Zahlungsmittel	424	424	0	424	1
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	1.276	1.276	0	1.276	3
Verzinsliche Darlehen (langfristig)	40.632	40.632	0	40.632	2
Verzinsliche Darlehen (kurzfristig)	3.449	3.449	0	3.449	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurzfristig)	439	439	0	439	3
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen (kurzfristig)	585	585	0	585	3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	1.965	1.965	-	1.965	3

Überleitungsrechnung für Finanzinstrumente nach Stufe 3 im Geschäftsjahr 2021

I Bilanzposten I	Stand 01.01.2021 -T€-	Zugang -T€-	Abgang -T€-	erfolgswirksam Gewinne / Verluste -T€-	Stand 31.12.2021 -T€-
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	1.276	0	-43	702	1.935
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	11.776	11.666	-11.776	-188	11.478
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.989	893	2.989	0	893

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 (Grundsichheiten 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 8 Jahren. Einige Leasingverträge enthalten eine Klausel, nach der die Miete

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

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

I Künftige Mindestzahlungen I	TE	I Vorjahr I	TE
2022	3.978	2021	4.871
2023 bis 2026 kumuliert	8.640	2022 bis 2025 kumuliert	14.935
ab 2027	1.846	ab 2026	2.227

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

### [ 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

	2021 - € -	2020 - € -
Nettomieten aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.968.511,98	4.805.355,10
Erlöse aus Mietnebenkosten	906.756,98	978.849,40
	<b>5.875.268,96</b>	<b>5.784.204,50</b>

Nach der Einführung des 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

	2021 - € -	2020 - € -
Gewinne aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.822.526,00	0,00
Gewinne aus der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert der zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien	17.173.134,00	0,00
Gewinn aus der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	594.340,00	443.191,00
Übrige sonstige Erträge	511.563,39	1.083.682,40
	<b>20.101.563,39</b>	<b>1.526.873,40</b>

Die übrigen Erträge entfallen im Wesentlichen auf den Verbrauch von Einzelwertberichtigungen mit T€ 116, T€ 100 Erträge aus abgeschriebenen Forderungen, Versicherungsschädigungen, Verwaltungskosten-

tenumlagen sowie Weiterbelastungen von Versicherungsbeiträgen an nicht in den Konzern einbezogene verbundene Unternehmen.

### [ 22.2 ] Personalaufwendungen

	2021 - € -	2020 - € -
Löhne und Gehälter	825.872,34	855.791,93
Sozialabgaben	120.828,36	124.958,99
	<b>946.700,70</b>	<b>980.750,92</b>

### [ 22.3 ] Abschreibungen und Wertanpassungen

	2021 - € -	2020 - € -
Planmäßige Abschreibungen von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten	65.320,38	61.593,57
Verluste aus Wertanpassungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,00	4.231.987,44
	<b>65.320,38</b>	<b>4.293.581,01</b>

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

	2021 -€-	2020 -€-
Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.890.349,77	2.494.682,21

Im Wesentlichen sind in dieser Position Instandhaltungen, Grundsteuern, Bewirtschaftungskosten sowie Abgaben und Gebühren enthalten. Im Vorjahr waren T€ 450 Instandhaltungsaufwendungen enthalten, für welche Versicherungsentschädigungen von T€ 317

geleistet wurden, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurden.

Davon entfallen auf Aufwendungen für als Finanzimmobilien gehaltene Immobilien ohne Mieteinnahmen T€ 2 (Vj. T€ 7).

#### [ 22.5 ] Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2021 -€-	2020 -€-
Abschluss-, Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	396.821,57	749.042,54
Vergütungen Aufsichtsrat	33.750,00	33.750,00
Kosten der Hauptversammlung	118.201,36	113.683,26
Abgaben, Gebühren, Nebenkosten, Geldverkehr, Versicherungen	92.896,46	91.277,64
Kommunikation und Bürokosten	65.844,89	88.859,28
Fremdarbeiten	96.730,34	110.515,31
Kfz- und Reisekosten	40.280,03	41.366,22
Forderungsverluste / Wertberichtigungen	303.866,12	234.536,38
Weiterbelastete Kosten	14.618,73	16.856,30
Sonstiger Aufwand	104.062,79	199.461,30
	<b>1.267.072,29</b>	<b>1.679.348,23</b>

[ 22.6 ] Finanzergebnis

	2021 -€-	2020 -€-
Erträge aus Ausleihungen und Zinserträge	227.769,14	95.715,88
(davon aus nahestehenden Unternehmen)	(158.730,72)	(55.668,72)
<b>Finanzerträge</b>	<b>227.769,14</b>	<b>95.715,88</b>
Zinsaufwendungen aus Darlehen und Kontokorrentkrediten	998.121,91	1.132.316,01
(davon an nahestehende Unternehmen)	(34.981,00)	(33.856,43)
Ergebnisanteile Personengesellschaften	701.426,01	1.051,69
<b>Finanzierungsaufwendungen</b>	<b>1.699.547,92</b>	<b>1.133.367,70</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.471.778,78</b>	<b>-1.037.651,82</b>

[ 23 ] Steueraufwendungen

	2021 -€-	2020 -€-
<b>Tatsächliche Ertragsteuern</b>		
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand	296.553,20	411.187,80
Anpassungen von in Vorjahren angefallenen tatsächlichen Ertragsteuern	0,00	5.938,66
<b>Latente Ertragsteuern</b>		
Entstehung und Umkehrung temporärer Differenzen	-560,00	705,50
Neubildung passive latente Steuern auf aufgedeckte stille Reserven	3.081.669,00	155.110,00
Auflösung / Neubildung aktive latente Steuern auf Verluste	0,00	-24.285,00
Auflösung passive latente Steuern auf aufgedeckte stille Reserven	-78.750,00	-898.645,00
	<b>3.298.912,20</b>	<b>-349.988,04</b>

Die Überleitungsrechnung zwischen dem Ertragsteueraufwand und dem Produkt aus bilanziellem Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 ergibt sich wie folgt:

[ / ]	2021 „€“	2020 „€“
Ergebnis vor Ertragsteuern	20.335.610,43	-3.174.936,29
Ertragsteueraufwand (15,83 %)	3.219.127,00	-502.592,00
Gewerbesteueraufwand aus Mindestbesteuerung	11.900,00	65.800,00
Angefallene tatsächliche Ertragsteuern für Vorjahre	0,00	5.938,66
Nicht abzugsfähige Aufwendungen von € 21.870,00 (Vj. € 34.031,00)	3.462,00	5.387,00
In der Steuerbilanz anzusetzende Mehr- / Minder- aufwendungen € 136.609,00 (Vj. € 228.307,00)	21.625,00	36.141,00
Positives Ergebnis Tochtergesellschaft ohne Ergebnisabführung	42.797,77	39.337,44
Sonstige	0,43	-0,14
<b>In der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>3.298.912,20</b>	<b>-349.988,04</b>
<b>Effektiver Steuersatz IAS 12.81 c (ii)</b>	<b>16 %</b>	<b>11 %</b>

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

Es bestehen zum 31.12.2021 gewerbesteuerliche Verlustvorträge von T€ 3.214 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.

[ / ]	2021 -€-	2020 -€-
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus der Veränderung der Abzinsung der Pensionsrückstellung	3.996,78	-548,32
Hierauf entfallende latente Steuer	-1.199,00	164,50
	<b>2.797,78</b>	<b>-383,82</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.

[ / ]	2021	2020
Anteil Konzernaktionäre am Gewinn der Periode (in €)	16.958.423,36	-2.782.627,17
Anzahl ausgegebene Stückaktien	19.741.379	19.741.379
Ergebnis je Aktie – unverwässert (in €)	0,86	-0,14
Ergebnis je Aktie – verwässert (in €)	0,86	-0,14

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, Frankfurt am Main mit 95,63% Stimmrechtsanteilen die Konzernobergesellschaft dieses Teilkonzerns. Seit dem 18. Dezember 2014 war 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 wurde zum 31.12.2021 auf die

Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH verschmolzen, so dass die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH wieder Mutterunternehmen für größten Kreis verbundener Unternehmen ist und einen Konzernabschluss aufstellt, in den sie die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung und deren Tochterunternehmen einbezieht.

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

		<i>Erlöse aus Leistungen - T€ -</i>	<i>Aufwendungen für Leistungen und Vermögensgegenstände - T€ -</i>	<i>Forderungen - T€ -</i>	<i>Verbindlichkeiten - T€ -</i>
Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH	2021	149	90	560	12
	2020	124	65	536	38
Rothenberger im Gestüt Erlenhof OHG	2021	49	0	51	0
	2020	49	0	25	0
GVM Grundstücksverwaltung Melsunger Metallwerk Melsmetall GmbH	2021	8	11	513	58
	2020	19	6	511	47
Overbeck Schleiftechnik GmbH	2021	0	630	15	0
	2020	236	26	374	0
Lella Mozzarella GmbH	2021	9	20	22	20
	2020	49	175	12	0
GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH	2021	6	11	2	205
	2020	6	5	2	194
Naxos-Union Schleifmaschinen GmbH	2021	0	0	0	0
	2020	26	0	0	0
Naxos Schmirgelwerk Mainkur GmbH	2021	115	11	7.736	820
	2020	28	10.426	671	834
Grundstücksverwaltung Naxos Butzbach GmbH	2021	11	0	7	0
	2020	13	0	7	0
PBI Grundstücks- und Generalbau GmbH	2021	9	8	2	216
	2020	4	15	10	230
Push GmbH	2021	0	0	0	0
	2020	24	0	0	0
GfK Heyligenstaedt Gewerbepark GmbH	2021	0	0	0	0
	2020	4	0	0	0
Mainaxos GmbH	2021	4	0	2	0
	2020	4	0	2	0
Günter Rothenberger Industries GmbH	2021	69	0	5	0
	2020	69	0	17	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 der 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 2021 hat der Konzern keine Wertberichtigung auf Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen gebildet (2020: € 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 Cash-Flow eines Finanzinstruments 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 Finanzinstruments 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 31.12.2021 waren 100% 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 einem Kfz ergeben sich folgende Zahlungsverpflichtungen:

bis zu einem Jahr	€	6.673,90
mehr als ein Jahr	€	0,00

### Liquiditätsrisiko

I Restlaufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten I	Buchwert 31/12/2021 - T€ -	/ Cashflow 2022 /		
		Zins fix - T€ -	Zins variabel - T€ -	Tilgung - T€ -
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.636	993	0	1.983

---

/ Cashflow 2023 /

/ Cashflow bis 2026 /

Zins fix  
-T€-

Zins variabel  
-T€-

Tilgung  
-T€-

Zins fix  
-T€-

Zins variabel  
-T€-

Tilgung  
-T€-

---

---

830

0

7.119

1.712

0

5.095

---

---

## [ 30 ] Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Krieg in der Ukraine hat zwar zunächst keine direkten Auswirkungen. Infolge der stark steigenden Preise für Energie sowie möglicher Rohstoffverknappungen wird ein Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns jedoch nicht ausgeschlossen. Der Anstieg der Energiepreise ist von den Mietern zu tragen, lediglich der Verbrauch für die eigenen Büroflächen sowie eventuelle Leerstände beeinflussen das Ergebnis.

## [ 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 § 315e HGB

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

### Anzahl der Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2021 wurden durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte	7 (Vj. 9)
Gewerbliche Arbeitnehmer	4 (Vj. 3)
Auszubildende	1 (Vj. 0)
Summe	12 (Vj.12)

### Aufsichtsrat und Vorstand

#### // Aufsichtsrat

#### **Dipl.-Kfm. Dr. Steen Rothenberger**

Bad Homburg v. d. H.

I Vorsitzender 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 I

Vorstand Lang & Cie. Real Estate AG

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- keine weiteren Mandate -

#### **Sanneke Rothenberger**

Bad Homburg v. d. H.

Angestellte bei PGIM Real Estate Germany AG

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- keine weiteren Mandate -

#### // 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 2021 individualisiert:

**Dr. Sven-G. Rothenberger**

Laufende Bezüge

204.300,00 € (Vj. T€ 204)

Tantieme abgelaufenes Geschäftsjahr

70.000,00 € (Vj. T€ 35)

274.300,00 € (Vj. T€ 274)

In diesen Bezügen sind Zuschüsse für Sozialversicherung, Lebensversicherungen sowie die Gewährung einer Entschädigung für die dienstliche Nutzung eines privaten PKW 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 2021 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an Organe und Mitglieder des Aufsichtsrats.

Einzelheiten sind dem Vergütungsbericht von Vorstand und Aufsichtsrat zu entnehmen, der auf der Internetseite zugänglich gemacht wird.

**Honorare des Abschlussprüfers**

Die Aufwendungen für die Abschlussprüfungen durch die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft betragen im Jahr 2021 T€ 100 (Vj. T€ 97). Davon entfallen T€ 94,5 auf die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 sowie T€ 4,5 auf sonstige Leistungen im Zusammenhang mit der Prüfung des Vergütungsberichtes.

---

## **\_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 2021 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 2022.

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.

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 2022

Der Vorstand

**Dr. Sven-G. Rothenberger**

# Versicherung des gesetzlichen Vertreters

---

„Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung, der mit dem Lagebericht zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, den 31. März 2022

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 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben

wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des 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 Berufspflichten 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 2021 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 2021 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 61.300.000 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 594.340,00 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 Ermessensbehaftung 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 folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts:

/ -- die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem den uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

/ -- wesentliche Unstimmigkeiten zum 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 Kon-

zerns 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 Kon-

zernabschluss 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**

*// Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergabe des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB*

*Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „Konvertierter Konzernabschluss 2021\_21.04.2022.zip“ (SHA256-Hashwert: 49b6d3bdc9a8db-4c6653d279d31177972546d1a91d9df8edf7f3c0863a\_71e364) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.*

*Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.*

*Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410) (10.2021) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat*

.....

*die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.*

*Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.*

*Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.*

*Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.*

*Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. 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 – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.*
- / -- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.*
- / -- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.*
- / -- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.*
- / -- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.*

---

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 31. August 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 24. September 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind einschließlich erfolgter Verlängerung gemäß § 318 Abs. 1a HGB a.F. 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.

### Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF- Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

// Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Andreas Dielehner.

Frankfurt am Main, den 25. April 2022

KPMG AG | Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dielehner  
Wirtschaftsprüfer

Dyhr  
Wirtschaftsprüfer



# Corporate-Governance-Bericht

---

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 der letzten Entsprechenserklärung vom April 2021 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 Managements 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 Geschäftsfüh-

rerpositionen 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 als 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 künf-

tige 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 ggfs. 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 der a.a.a. ag aus Sicht der Gesellschaft nicht umsetzbar und 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 insoweit folgt, als ein Mitglied des bestehenden Dreier-Aufsichtsrats in diesem Sinne unabhängig ist, 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 Governance 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 beigefügt 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 Hauptversammlung 2019 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 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 vorzuzugewürdigt. 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 Aufsichtsratsplenum 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. Juli 2019 in den Aufsichtsrat gewählt wurden, wurden durch die Rechts-

berater 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 Ausschüsse 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 Aktionärsstruktur 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 Geschäftsum-

fang 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 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 Gewährungsbeiträge), 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).

Der Aufsichtsrat hat ein Vergütungssystem für den Vorstand gemäß § 87a AktG beschlossen, welches aber die zusätzlichen Vorgaben der Empfehlungen von G.1 (Festlegung des Vergütungssystems) und G.2 (Festlegung Ziel-Gesamtvergütung) nicht berücksichtigt. Das Vergütungssystem für den Vorstand wurde von der Hauptversammlung am 31. August 2021 gebilligt.

Der Aufsichtsrat zieht zur Beurteilung der Üblichkeit der konkreten Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder im Vergleich zu anderen Unternehmen keine geeignete Vergleichsgruppe anderer Unternehmen heran, so dass auch deren Zusammensetzung nicht offengelegt wird.

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 Gesellschaftsstruktur, der sehr geringen Anzahl von Mitarbeitern der a.a.a. ag und der jeweiligen Tätigkeitsfelder der Mitar-

beiter 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 zu Lasten der langfristigen Perspektive des Unternehmens befriedigt werden.

Frankfurt am Main, im April 2022

Aufsichtsrat und Vorstand  
a.a.a. ag

# Objektstandorte im Überblick

---

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

Damit verwaltet die a.a.a. mit ihren Tochtergesellschaften insgesamt 8 Objektliegenschaften am Standort Frankfurt am Main mit einer Gesamtnutzfläche von 17.765 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	8 Objekte
-------------------	-----------

# 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.

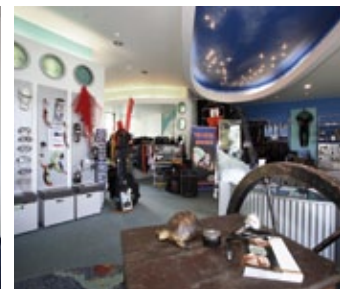
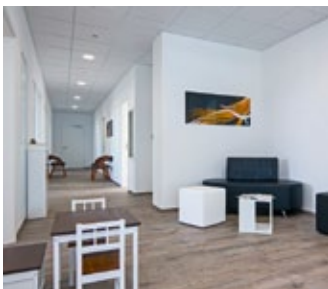


*Frankfurt am Main, Wächtersbacher Straße 83*

**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, Gutleutstraße 175*

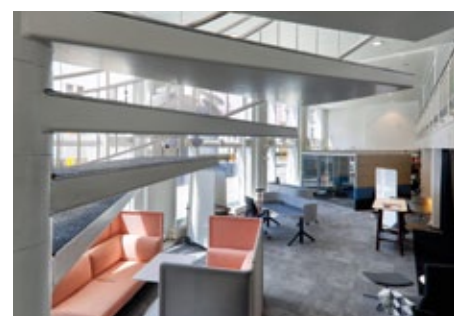
Objekt:	Gutleutstraße 175 60327 Frankfurt am Main
Objektart:	Bürogebäude
Baujahr:	1993
Grundstück:	1.374 qm
Nutzfläche gesamt:	4.301 qm
Büro und Service:	4.165 qm
Freiflächen und Parkplätze:	2.206 qm

Das Gebäude bietet den Mietern

- /-- Schallschutzglas
- /-- Top-Cooling
- /-- Skylineblick
- /-- Repräsentative Eingangshalle
- /-- Flexible Raumaufteilung
- /-- Fassade mit Granit / Metallbeschichtung
- /-- Tiefgarage mit 2 Parkebenen  
und 56 Stellplätzen

**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.





Frankfurt am Main, Gutleutstraße 173

Objekt:	Pearl Hotel Gutleutstraße 173 60327 Frankfurt am Main
Objektart:	Hotel
Baujahr:	1964 Errichtung als Büro- und Geschäftshaus
Grundstück:	878 qm
BGFa:	2.807,72 qm
Anzahl Gästezimmer:	55
Anzahl PKW-Stellplätze:	14 Tiefgaragen-Stellplätze 5 Stellplätze im Freien

**Kernsanierung 2008:**

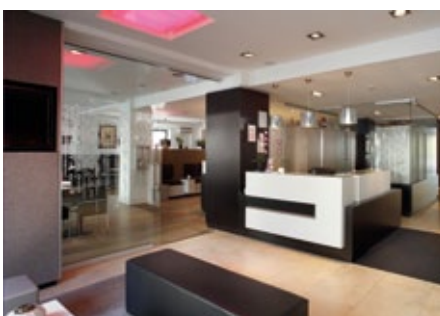
2008 Umfassende Kernsanierung und Umbau mit Nutzungsänderung von einem Bürogebäude zu einem Business-Hotel der 4-Sterne-Kategorie.

**Lage:**

Das Grundstück befindet sich zentral in Frankfurt im Bereich von Gutleut- und Bahnhofsviertel in der Blockbebauung zwischen Zollamt und Umweltamt in ca. 200 m nördlicher Entfernung des Westhafens.

Nach Süden öffnet sich das Viertel hin zum Main. Hier ist „Wohnen und Arbeiten am Fluss“ neu entdeckt worden.

Neben der günstigen Nähe zum Hauptbahnhof wurde die Standort-Mikrolage aufgrund des im Jahr 1993 errichteten Neubaus des Hafentunnels und vor allem durch die in den letzten Jahren in der Umgebung realisierte Westhafen-Bebauung weiter aufgewertet.





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.



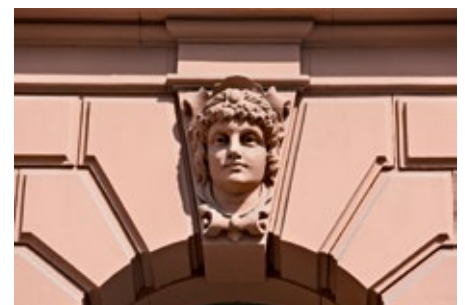
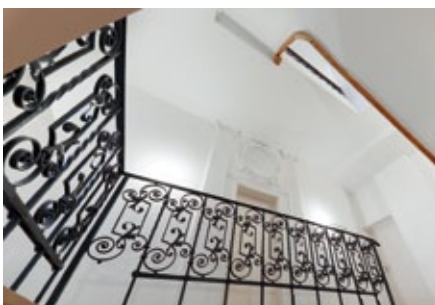


Frankfurt am Main, Mainzer Landstraße 86

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, 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.



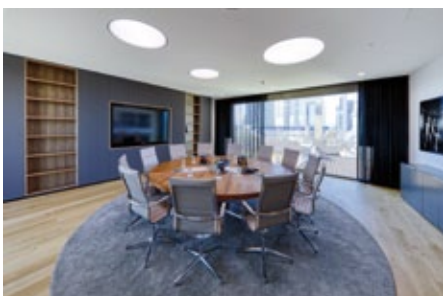


*Frankfurt am Main, Mainzer Landstraße 78 / Friedrich-Ebert-Anlage 3*

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
Gewerbeneinheiten:	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, 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.





.....



**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)

**2021**