



Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 und zusammengefasster Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Frankfurt am Main

Konzernbilanz zum 31.12.2021

VERMÖGENSWERTE	Konzern- Anhang	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Immaterielle Vermögenswerte	4	10.938,00	14.589,00
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	5	61.300.000,00	89.577.091,00
Sachanlagen	6	369.968,83	425.325,83
Latente Steueransprüche	7	252,00	0,00
Nach der Equity Methode bewertete Finanzanlagen	8	2,00	2,00
Ausleihungen		7.060.125,00	0,00
Langfristige Vermögenswerte		<u>68.741.285,83</u>	<u>90.017.007,83</u>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	9	4.418.336,21	11.775.187,04
Zahlungsmittel	10	878.054,97	424.055,05
		<u>5.296.391,18</u>	<u>12.199.242,09</u>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	11	46.500.000,00	0,00
Kurzfristige Vermögenswerte		<u>51.796.391,18</u>	<u>12.199.242,09</u>
Summe Vermögenswerte		<u>120.537.677,01</u>	<u>102.216.249,92</u>
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Eigenkapital			
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
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		<u>63.505.007,59</u>	<u>46.543.786,45</u>
Nicht beherrschende Anteile	12	1.836.121,45	1.757.846,58
Gesamtsumme Eigenkapital		<u>65.341.129,04</u>	<u>48.301.633,03</u>
Schulden			
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	7	6.161.468,00	3.157.658,00
Langfristige Schulden		<u>46.756.186,98</u>	<u>45.077.333,42</u>
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
		<u>7.740.360,99</u>	<u>8.837.283,47</u>
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	11	700.000,00	0,00
Kurzfristige Schulden		<u>8.440.360,99</u>	<u>8.837.283,47</u>
Summe Eigenkapital und Schulden		<u>120.537.677,01</u>	<u>102.216.249,92</u>

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

**Konzerngesamtergebnisrechnung
für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021**

	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 Finanz- investitionen gehaltene Immobilien	22.4	1.890.349,77	2.494.682,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen	22.5	<u>1.267.072,29</u>	<u>1.679.348,23</u>
Operatives Ergebnis		21.807.389,21	-2.137.284,47
Finanzerträge	22.6	227.769,14	95.715,88
Finanzierungsaufwendungen	22.6	<u>1.699.547,92</u>	<u>1.133.367,70</u>
Ergebnis vor Steuern		20.335.610,43	-3.174.936,29
Steueraufwendungen	23	<u>3.298.912,20</u>	<u>-349.988,04</u>
Konzernjahresüberschuss/- fehlbetrag		<u>17.036.698,23</u>	<u>-2.824.948,25</u>
Posten, die nicht in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden können			
Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste aus Pensionsverpflichtungen	24	3.996,78	-548,32
darauf entfallende Ertragsteuern	24	-1.199,00	164,50
Sonstiges Ergebnis der Periode		<u>2.797,78</u>	<u>-383,82</u>
Summe Gesamtergebnis der Periode		<u>17.039.496,01</u>	<u>-2.825.332,07</u>
Es entfallen auf:			
Periodenergebnis			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		16.958.423,36	-2.782.627,17
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	12,13	78.274,87	-42.321,08
Gesamtergebnis			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		16.961.221,14	-2.783.010,99
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	12,13	78.274,87	-42.321,08
Ergebnis je Aktie			
	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

a.a.aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Frankfurt am Main

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 31.12.2021

Konzern- Anhang	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital										Minderheits- anteile	Summe Eigenkapital
	gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Gewinn-/ Verlust- vortrag	Ergebnis der Periode	Summe						
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
12	41.200.000,00	1.006.037,49	986.210,68	2.097.391,35	4.037.157,92	49.326.797,44	514.412,22	49.841.209,66				
	0,00	0,00	0,00	4.037.157,92	-4.037.157,92	0,00	0,00	0,00				
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.285.755,44	1.285.755,44				
	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.782.627,17	-2.782.627,17	-42.321,08	-2.824.948,25				
24	0,00	0,00	0,00	0,00	-383,82	-383,82	0,00	-383,82				
12	41.200.000,00	1.006.037,49	986.210,68	6.134.549,27	-2.783.010,99	46.543.786,45	1.757.846,58	48.301.633,03				
	0,00	0,00	0,00	-2.783.010,99	2.783.010,99	0,00	0,00	0,00				
	0,00	0,00	0,00	0,00	16.958.423,36	16.958.423,36	78.274,87	17.036.698,23				
24	0,00	0,00	0,00	0,00	2.797,78	2.797,78	0,00	2.797,78				
12	41.200.000,00	1.006.037,49	986.210,68	3.351.538,28	16.961.221,14	63.505.007,59	1.836.121,45	65.341.129,04				

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

	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 Zeitwertes 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
		2.470	1.921
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
Cash-Zufluss aus betrieblicher Tätigkeit		2.418	15.696
Gezahlte Steuern		-54	-417
Gezahlte Zinsen		-1.721	-1.224
Netto- Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		643	14.055
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
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		3.256	-6.643
Rückzahlung von finanziellen Verbindlichkeiten		-3.445	-14.246
Einzahlung aus finanziellen Verbindlichkeiten		0	5.231
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-3.445	-9.015
Zahlungswirksame Veränderungen aus Geschäftstätigkeit		454	-1.603
Zahlungsmittel 01.01.		424	1.971
Zugang aus Erstkonsolidierung	2.1	0	56
Zahlungsmittel 31.12.	10	878	424

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2021

1. 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.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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

Erklärung zur Übereinstimmung mit IFRS

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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

In den Konzernabschluss einbezogen sind folgende Unternehmen:

Name der Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital T€	Kapital- anteil %	Kapital- Anteil T€
Mutterunternehmen:				
a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung	Frankfurt/M.	41.200		
Tochterunternehmen: (Vollkonsolidierung)				
Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH	Frankfurt/M.	2.812	100,00	2.812
GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH	Frankfurt/M.	2.556	100,00	2.556
Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke mbH	Frankfurt/M.	767	100,00	767
GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Straße 83 GmbH	Frankfurt/M.	2.500	100,00	2.500
Grundstücksverwaltung Lindley GmbH	Frankfurt/M.	51	94,00	48
Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Straße 231 GmbH	Frankfurt/M.	50	94,00	47
Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschänkenstraße 17 GmbH	Frankfurt/M.	50	94,00	47
Naxos-Union Grundstücks- Verwaltungsgesellschaft GbR	Frankfurt/M.	1.343	94,00	1.262
Grundstücksverwaltung Moselstraße 40 GmbH & Co. KG	Frankfurt/M.	50	94,00	47
Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG	Frankfurt/M.	1.800	94,00	1.692
Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH	Frankfurt/M.	1.125	89,0	1.001
Grundstücksverwaltung Gutleutstraße GmbH	Frankfurt/M.	3.323	89,0	2.957
Assoziierte Unternehmen (at equity)				
aaa 2. Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG	Frankfurt/M.	30	50,00	0
HORIZONT-PARK Büsum GmbH & Co. KG	Frankfurt/M.	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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

2.2 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 01. Januar 2021 verpflichtend anzuwenden sind. Daneben hat das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) neue Interpretationen (IFRIC) verabschiedet, die ebenfalls seit dem 01. 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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

2.3 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 Zeitwertes der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und finanziellen Vermögenswerten 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 2-3 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 Marktbeurteilung zeigt nachfolgende Übersicht:

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Veränderung der Verkehrswerte

in T€ Objekt	Fair- Value 31.12.2021	nachhaltiger Roher- trag		Mietwachstum p.a.		Liegenschaftszinssatz	
		-10%	+ 10%	-1%	+ 1%	-0,50%	+ 0,50%
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
Portfolio	61.300	-6.200	6.000	-700	800	4.900	-4.500

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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

2.4 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 - 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 Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich der dem Erwerb direkt zurechenbarer Nebenkosten bewertet. Zum erstmaligen Ansatz zählen auch verlässlich ermittelte Aufwendungen (z.B. Baumaßnahmen) aufgrund derer es wahrscheinlich ist, dass dem Konzern künftiger Nutzen zufließt, und bei denen es sich nicht um Kosten der laufenden Instandhaltung handelt. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Bilanzstichtag wider. Wegen der besseren Vergleichbarkeit hat sich die a.a.a. ag für dieses Modell entschieden. Hierzu wurden für alle Grundstücke Gutachten von externen Sachverständigen nach

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

anerkannten Richtlinien erstellt. Die Berechnungen sind Ertragswertrechnungen, die auf Basis aktueller Mietlisten unter Zugrundelegung von Annahmen über Marktentwicklungen und Zinssätze erstellt wurden. Verluste werden erfolgswirksam in den Wertanpassungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien erfasst. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie abgehen oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Gewinne und Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden erfolgswirksam im Jahr der Stilllegung oder Veräußerung in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst. Gewinne und Verluste werden als Saldo ermittelt aus dem Nettoveräußerungserlös (Veräußerungspreis abzüglich aller dem Verkauf direkt zurechenbaren Kosten) und dem Buchwert basierend auf dem gutachterlich ermittelten Wertansatz im letzten veröffentlichten Jahresabschluss.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Bewertung der Anteile an den assoziierten Unternehmen, an 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 Zweitwert erfolgt. Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte werden nach dem Modell der erwarteten Kreditausfälle (Expected-Credit-Loss-Model) bestimmt. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige 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 Grundstückskaufvertrages 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 Zeitwertes bewerteten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien – die so ermittelten Buchwerte den Nettozeitwerten (beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten) des Vermögenswertes bzw. der Veräußerungsgruppe gegenübergestellt. Der Ansatz erfolgt zu dem jeweils niedrigeren Wert aus Buchwert und Netto-

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

zeitwert. 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 Darlehensvertrages 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 Zins-

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

satz 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 Seilwolff AG. Da der Unterstützungsverein der Seilwolff AG e.V. aufgelöst wurde, hat das Trägerunternehmen die Verpflichtungen für die gegebenen Versorgungszusagen übernommen.

Sonstige Rückstellungen

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

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

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

Leasingverhältnisse

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

Konzern als Leasinggeber

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

Konzern als Leasingnehmer

Der Konzern hat nur in geringem Umfang Leasingverträge für ein Kfz und Betriebs- und Geschäftsausstattung abgeschlossen. Die vertraglichen Laufzeiten liegen zwischen einem Jahr und drei Jahren. Diese Leasingvereinbarungen sind entweder kurzfristig oder / und ihnen liegen Gegenstände von geringem Wert zu Grunde. 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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Ertragsrealisierung

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

Mieterträge sowie Mietnebenkosten aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden als Umsatzerlöse linear über die Laufzeit des Mietverhältnisses erfasst. Gewährte Mietanreize werden als Bestandteil der Gesamtmietträge über die Laufzeit des Mietverhältnisses erfasst. Erlöse aus Kundenverträgen nach IFRS 15 gelten als realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die vereinbarten Güter und Dienstleistungen erlangt und Nutzen daraus ziehen kann. Die Vermietungsleistungen fallen als Leasingkomponenten in den Anwendungsbereich von IFRS 16. Hiervon zu trennen sind die Nichtleasingkomponenten also Leistungen, die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechnet werden. Nach IFRS 15 müssen die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechneten Leistungen dahingehend unterschieden werden, ob eine originäre Leistungserbringung als Prinzipal oder die Vermittlung einer Fremdleistung als Agent vorliegt. Hierbei ist entscheidend, ob eine Vertragspartei vor der Übertragung der Leistung auf einen Kunden die Kontrolle über die Leistung besitzt. Indikatoren für diese Beurteilung, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden und nicht kumulativ vorliegen müssen, sind die primäre Verantwortlichkeit für die Erfüllung der Leistung, das potenzielle Vorratsrisiko, Kosten nicht weiterbelasten zu können, sowie die Preissetzungsmacht für eine Leistung. Nach einer durchgeführten Analyse ergab sich, dass sämtliche Leistungen entsprechend der Prinzipal-Methode zu erfassen sind. Neben den eigenen Serviceleistungen (Hausmeister und Handwerker-tätigkeiten) wird der Konzern als Vermieter auch bei fremderbrachten Leistungen vom Mieter als primär verantwortlich angesehen. Zudem trägt der Konzern auch regelmäßig ein Vorratsrisiko, da die Möglichkeit der Weiterbelastung an Mieter auf Basis unterschiedlicher Abrechnungsschlüssel oder bei Leerständen nicht vollständig sichergestellt ist. Entsprechend werden sämtliche Betriebs- und Nebenkosten und die korrespondierenden Erlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung weiterhin unsaldiert dargestellt.

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

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

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

Steuern

Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufenden und die früheren Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zu Grunde 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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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 gewerbsteuerliche 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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

3. 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

01.01. - 31.12.2020 in TEUR	Mainzer-Landstr./Friedr.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
Segment EBIT	-332	659	-19	-1.452	0	-993	-2.137
Finanzerträge	0	0	0	0	-769	865	96
Finanzaufwendungen	-350	-98	-105	-894	769	-456	-1.134
Ergebnis vor Steuern	-682	561	-124	-2.346	0	-584	-3.175
Steueraufwendungen	153	-97	15	696	0	-417	350
Jahresergebnis	-529	464	-109	-1.650	0	-1.001	-2.825
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
Segmentaktiva Gesamt	22.813	21.359	11.036	64.198	-28.089	10.899	102.216
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
Segmentpassiva Gesamt	-12.662	-4.256	-9.037	-36.536	28.089	-21.270	-55.672

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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

Segmentberichterstattung Konzern

01.01. - 31.12.2021 in TEUR

	Mainzer- Landstr./ Friedr.Ebert- Anlage	Orber- Straße	Wäch- tersba- cher- straße	übrige Objekte	Konsoli- die- rung	nicht zu- geord- net	Konzern
Umsatzerlöse	1.222	1.138	898	2.617	0	0	5.875
Anstieg des beizulegenden Zeitwertes	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 Zeitwertes	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
Segment EBIT	889	11.033	7.176	3.906	0	-1.197	21.807
Finanzerträge	0	0	0	0	-620	848	228
Finanzaufwendungen	-420	-81	-102	-744	620	-972	-1.699
Ergebnis vor Steuern	469	10.952	7.074	3.162	0	-1.321	20.336
Steueraufwendungen	-90	-1.734	-1.120	-286	0	-69	-3.299
Jahresergebnis	379	9.218	5.954	2.876	0	-1.390	17.037
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
Segmentaktiva Gesamt	22.847	28.582	18.281	49.430	-45.180	46.578	120.538
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
Segmentpassiva Gesamt	-12.173	-14.169	-17.437	-25.837	45.180	-32.597	-57.033

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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

Erläuterungen zur Konzernbilanz

4. Immaterielle Vermögenswerte

Software

	2021 €	2020 €
Anschaffungskosten		
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
Abschreibungen		
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
Buchwerte 31.12.	10.938,00	14.589,00

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

5. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

€	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
Stand 31.12.	61.300.000,00	89.577.091,00

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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Die Veränderungen entfallen auf die einzelnen Objekte wie folgt:

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

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

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

Bezüglich der Bewertung verweisen wir auf die Ausführungen unter 2.3.

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

Belegensort	Bestand seit	Grundstücksfläche gesamt qm	Vermietbare Flächen			Reserve-/ Entwicklungsflächen qm
			Büro / Hotel/ Service qm	Fabrik/ Lager qm	Freiflächen/ Parkplätze qm	
Gutleutstr. 163 - 167 Frankfurt/Main	1988	1.038	3.212	105	350	0
Wilhelm-Fay-Straße Sossenheim	2011	3.694	1.796	0	0	0
Mainzer-Landstraße/Friedrich-Ebert-Anlage 3 Frankfurt/ Main	2012/14	1.190	4.746	0	0	0
Gutleutstraße 175 Frankfurt/ 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
Gesamt		8.798	17.660	105	350	0
Vorjahr		93.052	34.768	16.314	12.159	30.747

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

6. Sachanlagevermögen

Anschaffungskosten	2021	2020
	€	€
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
Abschreibungen		
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
Buchwerte 31.12.	369.968,83	425.325,83

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.

7. Latente Steueransprüche und -schulden

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

	2021		2020	
	Aktiv €	Passiv €	Aktiv €	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
	252,00	6.161.468,00	0,00	3.157.658,00

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. Hiervon ist lediglich der Unterschiedsbetrag aus der Pensionsrückstellung betroffen.

8. Nach der Equity Methode bewertete Finanzanlagen

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Die beiden bereits in den Vorjahren ausgewiesenen jeweils 50 % tigen 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 EUR	Horizont-Park Büsum GmbH & Co. KG EUR
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.

9. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

	Langfristig	2021		2020	
		Kurzfristig €	Gesamt €	Kurzfristig €	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
	7.060.125,00	4.418.336,21	11.478.461,21	11.775.187,04	11.775.187,04

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen Mietforderungen und Forderungen aus Nebenkosten. Wertberichtigungen nach dem Expected Credit Loss Modell des IFRS 9 wurden wie folgt ermittelt:

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Alter der Mietforderungen In Tagen	Wertberichtigung in Prozent	Forderungsbestand 31.12.2021 €	Wertberichtigung 31.12.2021 €
0 - 90	0	283.596,50	0,00
91 - 120	10	35.849,09	0,00
121 - 180	20	75.634,47	0,00
Größer 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 Kauttionen wiedergegeben. Da in den meisten Fällen Sicherheiten der Mieter in Höhe von drei Monatsmieten hinterlegt sind, wurde für den Zeitraum bis zu drei Monaten keine Wertberichtigung vorgenommen. Ebenso für Forderungen an Mieter, die zwar älter als 120 oder 180 Tage sind, aber unterhalb der gewährten Kauttion liegen. Im Berichtsjahr waren die ausgewiesenen Wertberichtigungen erforderlich, da durch Corona bedingte wirtschaftliche Schwierigkeiten der Mieter die Forderungen nicht oder nur teilweise ausgeglichen werden können. Neben den Kauttionen 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 Kauttionsforderungen, 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 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

In T€	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	46.499
Sachanlagen	1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	46.500
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	700

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 04. Juli 2017 und nach Eintragung in das Handelsregister besteht ein genehmigtes Kapital. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates, bis zum 04. Juli 2022 das Grundkapital durch Ausgabe von insgesamt bis zu 9.870.689 neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien einmalig oder mehrmals, um insgesamt

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

bis zu € 20.600.000,00 zu erhöhen. Die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien kann dabei gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht zu gewähren. Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates

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

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

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

	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
	1.934.624,28	1.275.567,26

Der Ausweis erfolgt entsprechend den Vorschriften des z.Z. geltenden IAS 32 - Finanzinstrumente. Die Folgebewertung erfolgt entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zum Barwert der Abfindungsverpflichtung. Die auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallenden Veränderungen des Abfindungsanspruchs werden erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst. Die finanzielle Verbindlichkeit wird demnach grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und in der Kategorie finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC) eingestellt, weil unter Berücksichtigung des jederzeitigen Kündigungsrechts der beizulegende Zeitwert den fortgeführten Anschaffungskosten entspricht.

14. Finanzielle Schulden

T€	langfristig	2021		langfristig	2020	
		kurzfristig	Gesamt		kurzfristig	Gesamt
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
	38.653	1.983	40.636	40.632	3.449	44.081

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

T€		2021			2020		
		variabel	Festverzinslich	Gewichteter Zinssatz %	variabel	festverzinslich	Gewichteter Zinssatz %
< 1 Jahr	0	1.983	2,50	1.502	1.947	2,50	
1 – 2 Jahre	0	7.118	2,50	0	1.982	2,71	
2 – 3 Jahre	0	1.691	2,28	0	7.524	2,71	
3 – 4 Jahre	0	10.156	2,28	0	1.675	2,71	
4 – 5 Jahre	0	5.095	2,28	0	2.906	2,71	
über 5 Jahre	0	14.593	2,28	0	26.545	2,71	
Gesamt	0	40.636		1.502	42.579		

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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 Effektivzinsmethode. 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. der 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 Zeitwertes der langfristigen Verbindlichkeiten.

Zum Bilanzstichtag bestehen ausschließlich festverzinsliche Darlehen

15. Pensionsrückstellungen

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

	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)	2021 (in €)	2020 (in €)
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
Stand 31.12.	6.590,00	11.696,00

Der Auflösungsbetrag wird im sonstigen Ergebnis erfasst.

16. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

T€	2021	2020
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
	3.109	2.989

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

17. Steuerrückstellungen

€	01.01.20	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	31.12.21
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:

€	01.01.21	Zuführung	Verbrauch	31.12.21
Rechtsstreitigkeiten	30.000,00	0,00	0,00	30.000,00
Prozesskosten	300.000,00	0,00	0,00	300.000,00
Nachträgliche Herstellungskosten Friedrich-Ebert-Anlage 3	1.759.000,00	0,00	0,00	1.759.000,00
	2.089.000,00	0,00	0,00	2.089.000,00

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 Values) untergliedern:

2021 (T€)	Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9				
	Buchwert 31.12.2021	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value 31.12.2021	Fair-Value Hierarchie- stufe
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

2020 (T€)	Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9				
	Buchwert 31.12.2020	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value 31.12.2020	Fair-Value Hierarchie- stufe
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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Überleitungsrechnung für Finanzinstrumente nach Stufe 3 im Geschäftsjahr 2021

In T€	Stand 01.01.2021	Zugang	Abgang	erfolgswirksam Gewinne/Verluste	Stand 31.12.2021
Bilanzposten	01.01.2021				31.12.2021
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 auf Grund 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 zugrundeliegenden 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 Zeitwertes 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 (Grundschulden 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:

<u>Künftige Mindestzahlungen</u>	<u>T€</u>	<u>Vorjahr</u>	<u>T€</u>
2022	3.978	2021	4.871
2023 – 2026 kumuliert	8.640	2022– 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 zu Grunde. 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 Konzerngesamtergebnisrechnung

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
	5.875.268,96	5.784.204,50

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 zugrundeliegenden 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
	20.101.563,39	1.526.873,40

Die übrigen Erträge entfallen im Wesentlichen auf den Verbrauch von Einzelwertberichtigungen mit T€ 116, T€ 100 Erträge aus abgeschriebenen Forderungen, Versicherungsentschädigungen, Verwaltungskostenumlagen 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
	946.700,70	980.750,92

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
	65.320,38	4.293.581,01

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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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
	1.267.072,29	1.679.348,23

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)
Finanzerträge	227.769,14	95.715,88
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
Finanzierungsaufwendungen	1.699.547,92	1.133.367,70
Finanzergebnis	-1.471.778,78	-1.037.651,82

23. Steueraufwendungen

€	2021	2020
<i>Tatsächliche Ertragsteuern</i>		
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand	296.553,20	411.187,80
Anpassungen von in Vorjahren angefallenen tatsächlichen Ertragsteuern	0,00	5.938,66
<i>Latente Ertragsteuern</i>		
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
	3.298.912,20	-349.988,04

Die Überleitungsrechnung zwischen dem Ertragsteueraufwand und dem Produkt aus bilanziell 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 tatsächlichen 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
In der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesener Ertragsteueraufwand	3.298.912,20	-349.988,04
Effektiver Steuersatz IAS 12.81 c (ii)	16 %	11%

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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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 Gewinn/Verluste aus der Veränderung der Abzinsung der Pensionsrückstellung	3.996,78	-548,32
Hierauf entfallende latente Steuer	-1.199,00	164,50
	2.797,78	-383,82

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:

Nahe stehende Unternehmen und Personen		Erlöse aus Leistungen	Aufwendungen für Leistungen und Vermögensgegenstände	Forderungen	Verbindlichkeiten
		T€	T€	T€	T€
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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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 Finanzinstrumentes aufgrund von Änderungen der Marktpreise schwankt. Zum Marktrisiko zählen folgende vier Risikotypen: Währungsrisiko, Zinsrisiko, Rohstoffpreisrisiko und sonstige Preisrisiken. Dem Marktpreisrisiko ausgesetzte Finanzinstrumente umfassen unter anderem verzinsliche Darlehen, Einlagen und derivative Finanzinstrumente. Für den Konzern ist im Wesentlichen das Zinsrisiko gegeben. Das Zinsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflow eines Finanzinstrumentes aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze schwankt. Dieses Risiko resultiert aus variabel verzinslichen Darlehen. Um zukünftig diesem Risiko nicht mehr ausgesetzt zu sein wurden lediglich festverzinsliche langfristige Darlehen abgeschlossen. 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 1 Jahr	€ 0,00

Liquiditätsrisiko

Restlaufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten

in T€	Buchwert 31.12.2021	Cash-Flow 2022			Cash-Flow 2023			Cash-Flow bis 2026			
		Zins fix	Zins varia- bel	Tilgung	Zins fix	Zins varia- bel	Tilgung	Zins fix	Zins varia- bel	Tilgung	
Originäre finan- zielle Verbind- lichkeiten											
Verbindlichkei- ten gegenüber Kreditinstituten	44.636	993		0	1.983	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. In Folge der stark steigenden Preise für Energie sowie möglichen 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 Berichtes.

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

Dipl. Kfm. Nicolas Schneider, Bad Homburg
Stellv. Vorsitzender
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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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`s enthalten. Es handelt sich lediglich um laufende Vergütungen. Andere Vergütungen sind nicht vereinbart.

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

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

Zum 31. Dezember 2021 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an Organe und Mitglieder des Aufsichtsrates.

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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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.aaaffm.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) offen zu legen 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 zur 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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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.

1. 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

2. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene 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 Welthandel 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 zurecht zu kommen. 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://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 m² in Q4 wurde das drittstärkste Quartalsergebnis der vergangenen Jahre erzielt und der Gesamtjahresumsatz 2021 im Marktgebiet auf 538.000 m² gesteigert (davon 458.000 m² 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 m² ins Gewicht. Mit insgesamt sieben Abschlüssen ist der Umsatz gegenüber 2021 um 46 % auf 110.000 m² gestiegen und das Ergebnis liegt damit im langjährigen Durchschnitt (111.000 m²). (<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/frankfurt-at-a-glance>)

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

b) Geschäftsverlauf

Konzern

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

Auf Grund 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
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	T€ 1.700	T€ 2.217	T€ +517
Umsatzrentabilität (EBIT zu Umsatzerlösen)	30,00 %	37,74 %	+7,74 %
Eigenkapitalrentabilität (EBIT zu Eigenkapital)	3,50 %	3,39 %	-0,11 %
Gesamtkapitalrentabilität (EBIT zu Gesamtkapital)	1,60 %	1,84 %	+0,24 %

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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 Ergebnis 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 Prozesskosten 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		2020		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	5.875	100	5.784	100	91	2
Aufwand für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-1.890	-32	-2.495	-43	-605	-24
	3.985	68	3.289	57	696	21
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
Operatives Ergebnis	21.810	371	-2.138	-37	24.101	*
Zinsergebnis	-1.472	-25	-1.037	-18	435	42
Steueraufwendungen	-3.299	-56	350	6	3.649	*
Ergebnis der Periode	17.039	290	-2.825	-49	19.864	*

* 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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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 bestimmtem 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 zuzuführung 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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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

	2021		2020		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
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
BETRIEBLICHER AUFWAND	-2.610	*	-2.704	*	-94	-3
BETRIEBSERGEBNIS	-990	-61	-994	-58	4	0
Beteiligungsergebnis	2.955	*	3.777	*	-822	-22
Zinsergebnis	-808	-50	-762	-45	46	6
Ertragsteuern	-256	-16	-378	-22	-122	-32
JAHRESERGEBNIS	901	56	1.643	96	-742	-45

* 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 Beschäftigten 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 Objektes ist mit T€ 367 enthalten. Der Steueraufwand entfällt auf das Ergebnis des Geschäftsjahres. Insgesamt wird danach ein Jahresüberschuss von T€ 901 ausgewiesen.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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 %.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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. Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
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
Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.993	11.801
2. Cash flow aus der Investitionstätigkeit		
+ Einzahlungen aus Anlageabgängen	0	151
- Investitionen in Anlagevermögen	-13	-10.629
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	-13	-10.478
3. Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit		
Neuaufnahme von Bankverbindlichkeiten	0	0
Tilgung von Bankverbindlichkeiten	-2.776	-1.265
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.776	-1.265
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen Summe 1-3	204	58
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	92	34
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	296	92
5. Zusammensetzung der Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	296	92
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	296	92

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Die Liquiditätsslage 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:

Konzern

	2021		2020		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
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	*
langfristige Vermögenswerte	68.741	57,1	90.017	88,1	-21.276	-24
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	*
kurzfristige Vermögenswerte	51.797	42,9	12.199	11,9	39.598	*
Summe Vermögenswerte	120.538	100,0	102.216	100,0	18.322	18
Eigenkapital	65.341	54,2	48.302	47,3	17.039	35
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
langfristige Schulden	46.757	38,8	45.077	44,1	1.680	4
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
kurzfristige Schulden	8.440	7,0	8.837	8,6	-397	-4
Summe Eigenkapital und Schulden	120.538	100,0	102.216	100,0	18.322	18

* Wegen mangelnder Aussagefähigkeit wird auf die Angabe verzichtet.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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

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

Die langfristigen finanziellen Schulden haben sich durch planmäßige Tilgungen um T€ 1.978 vermindert und die kurzfristigen finanziellen Schulden um T€ 1.466. Die übrigen Verbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Muttergesellschaft

	2021		2020		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Immaterielles Vermögen und Sachanlagen	30.431	36,5	31.279	37,2	-848	-3
Finanzanlagen	<u>46.136</u>	<u>55,3</u>	<u>39.442</u>	<u>46,9</u>	<u>6.694</u>	17
ANLAGEVERMÖGEN	<u>76.567</u>	<u>91,8</u>	<u>70.721</u>	<u>84,1</u>	<u>5.846</u>	8
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
UMLAUFVERMÖGEN	<u>6.896</u>	<u>8,2</u>	<u>13.346</u>	<u>15,9</u>	<u>-6.450</u>	-48
AKTIVA	<u>83.463</u>	<u>100,0</u>	<u>84.067</u>	<u>100,0</u>	<u>-604</u>	1
EIGENKAPITAL	<u>39.465</u>	<u>47,4</u>	<u>38.564</u>	<u>45,9</u>	<u>901</u>	2
Pensionsverpflichtungen	6	0,0	10	0,0	-4	-40
Bankverbindlichkeiten langfristig	22.435	26,8	23.729	28,2	-1.294	-5
Fremdkapital langfristig	<u>22.441</u>	<u>26,8</u>	<u>23.739</u>	<u>28,2</u>	<u>-1.298</u>	-5
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
Fremdkapital kurzfristig	<u>21.557</u>	<u>25,8</u>	<u>21.764</u>	<u>25,9</u>	<u>-207</u>	-1
PASSIVA	<u>83.463</u>	<u>100,0</u>	<u>84.067</u>	<u>100,0</u>	<u>-604</u>	-1

* Wegen mangelnder Aussagefähigkeit wird auf die Angabe verzichtet.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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 Objektes 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 %
Gesamtkapitalrentabilität (EBIT zu Gesamtkapital)	18,09 %	-2,09 %

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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

g) Gesamtaussage

Konzern

Im Konzern hat sich das Rohergebnis infolge 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 Objektes 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, dass 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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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 Kreditinanspruchnahme 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- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

Nachdem sich die Auswirkungen der nun schon seit zwei Jahren andauernden Corona-Pandemie weiter vermindert haben und unseren 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 den 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 zu Grunde 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 wurden einem Hauptmieter ein Teil der gestundeten Mieten erlassen. Auf Grund der Aufhebung von Beschränkungen gehen wir davon aus, dass sich die Verhältnisse weiter verbessern.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Zu den einzelnen Liegenschaften:

Wächtersbacher Str. 83 in 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 in 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 in 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 in 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 in Frankfurt am Main

Das in dem Objekt betriebene Hostel ist ebenfalls von der Krise betroffen. Aber auch hier sind wir davon überzeugt, dass für 2022 ein positives Ergebnis erzielt werden kann.

Gutleutstraße 173 in Frankfurt am Main

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

Gutleutstraße 175 in Frankfurt am Main

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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Gesamtaussage

Für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir für den **Konzern** ein leicht positives Ergebnis vor Sondereinflüssen. 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 Sondereinflüssen dargestellt:

	Prognose 2022
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	T€ 2.900
Umsatzrentabilität (EBIT zu Umsatzerlösen)	27,00 %
Eigenkapitalrentabilität (EBIT zu Eigenkapital)	2,5 %
Gesamtkapitalrentabilität (EBIT zu Gesamtkapital)	1,56 %

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 Forderungs-

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

ausfallrisiken werden die offenen Forderungen intensiv überwacht, so dass zeitnah alle notwendigen Maßnahmen getroffen werden können, um die Chancen der Realisierung von Forderungen zu erhöhen.

Die Risikostrategie der Gesellschaft sieht vor:

- || Das Portfolio durch selektive Verkäufe und Zukäufe sowohl strukturell zu verbessern als auch auf den Großraum Frankfurt zu fokussieren.
- || Durch aktive Zusammenarbeit mit sämtlichen namhaften Maklerhäusern die Leerstandszeiten zu minimieren und freigewordene Flächen wieder dem Markt zuzuführen und flexibel auf die Anforderungen des Marktes zu reagieren.
- || Durch aktives Bestandsmanagement und stetige persönliche Kontakte mit den Mietern die Zahlungsausfälle zu minimieren und die Mieter langfristig zu binden.
- || Konservative Finanzierungsstrategie mit einem festen Zinssatz und einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren.

Im Einzelnen ist die Gesellschaft folgenden spezifischen Risiken ausgesetzt:

1. Immobilienmarktrisiko

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

- a) gesamtwirtschaftliches Wachstum, Zinsniveau und die Erwartungen der Unternehmen über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung, 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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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 auslaufen, 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.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

6. Personalrisiken

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

7. Rechtsrisiken

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

8. Risiken im Finanzbereich

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

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

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

Risikosituation

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

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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

ebenfalls.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die globale Konjunktorentwicklung 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. 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. 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 § 315 a Abs. 4 HGB

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

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Eine Stimmrechtskontrolle am Kapital beteiligter Arbeitnehmer besteht nicht.

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

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates, bis zum 04. Juli 2022 das Grundkapital durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien, um insgesamt bis zu € 20.600.000,00 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe von insgesamt bis zu 9.870.689 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen. Die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien kann dabei gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen. Dabei ist den

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Aktionären ein Bezugsrecht zu gewähren. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmens mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates

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

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

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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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 Schlussfolgerung abgeschlossen:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Maßnahmen wurden weder getroffen noch unterlassen.“

Frankfurt am Main, den 31.03.2022

Der Vorstand

Dr. Sven-G. Rothenberger

ESEF-Unterlagen der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung zum 31. Dezember 2021

Die für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts („ESEF-Unterlagen“) mit dem Dateinamen „Konvertierter Konzernabschluss 2021_21.04.2022.zip“ (SHA256-Hashwert: 49b6d3bdc9a8db4c6653d279d31177972546d1a91d9df8edf7f3c0863a71e364) stehen im geschützten Mandanten Portal für den Emittenten zum Download bereit.



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

Prüfungsurteile

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 anzuwenden 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.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

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 wur-

den 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 Annah-



men 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 Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

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

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



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

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

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

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutenden 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: 49b6d3bdc9a8db4c6653d279d31177972546d1a91d9df8edf7f3c0863a71e364) 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

Signiert von
Andreas Joachim Dielehner
am 25.04.2022

Dielehner
Wirtschaftsprüfer

Signiert von
Christopher Dyhr
am 25.04.2022

Dyhr
Wirtschaftsprüfer

