

Geschäftsbericht



a.a.a.
aktiengesellschaft
allgemeine anlageverwaltung

2022





a . a . a .
aktiengesellschaft
allgemeine anlageverwaltung

a.a.a. auf einen Blick

I \ I

2022

2021

Grundstücke Konzern	m²	50.077	8.798
Unbebaut	m ²	0	0
Bebaut	m ²	50.077	8.798
Büro-, Hotel- und Serviceflächen	m ²	20.892	17.660
Fabrik- und Lagerflächen	m ²	6.974	105
Park- und Freiflächen	m ²	8.894	350
Grundstücke in Entwicklung	m ²	0	0
Eigenkapital AG			
Gezeichnetes Kapital	T€	41.200	41.200
Aktien	Stück	19.741.379	19.741.379
Eigenkapital Konzern			
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	T€	55.880	38.144
Von Bilanzsumme	%	46,9	42,0
Anteiliges Eigenkapital pro Aktie	€	2,83	1,93
Minderheitsanteile	T€	4.570	2.865
Bilanzsumme	T€	119.199	90.853
Umsatz Konzern	T€	4.610	6.074
Operatives Ergebnis = EBIT	T€	25.909	2.030
Konzerngesamtergebnis	T€	18.554	1.041
Ergebnis je Aktie (bezogen auf das den Stammaktionären zurechenbare Konzernergebnis)	€	0,90	0,05
Anlagevermögen	T€	96.614	84.348
Investitionen Konzern	T€	34.228	14
Netto-Finanzschulden/gesamtes Geschäftsvermögen	%	18,0	43,8
Netto-Finanzschulden/Eigenkapital	%	35,5	96,9
Genehmigtes Kapital	T€	20.600	20.600
Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer	Anzahl	12	12
Beteiligungsgesellschaften	Anzahl	16	12

Geschäftsbericht 2022

*a.a.a.
aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung*

*Friedrich-Ebert-Anlage 3
60327 Frankfurt am Main*



Inhaltsverzeichnis

04	a.a.a. auf einen Blick
07	Organe der Gesellschaft
08	Organigramm des Konzerns
09	Bericht des Aufsichtsrats
12	Vermögens- und Kapitalstruktur
14	Konzernlagebericht
26	Konzernbilanz
28	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
30	Konzerneigenkapitalspiegel
32	Konzernkapitalflussrechnung
34	Anhang zum Konzernabschluss
38	Konzernanlagespiegel
46	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
49	Versicherung des gesetzlichen Vertreters
50	Objektstandorte im Überblick
50	Objektportfolio in Frankfurt am Main
52	Bilder und Beschreibungen der Objekte

a.a.a.

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

2022 bestand die a.a.a. 132 Jahre als Aktiengesellschaft. Seit 1988 hat das Unternehmen einen neuen Geschäftszweck. a.a.a. entwickelt in ganz Deutschland im Wesentlichen Industrie- und Büroimmobilien, um sie entweder selbst zu vermieten oder als bebaute Grundstücke zu verkaufen.

.....
Organe der Gesellschaft

Vorstand:

Dipl. - Kfm. Dr. Sven-G. Rothenberger
 Bad Homburg v. d. H.
 bis 31.08.2022

Stefan Menz LL.M., CVA
 Frankfurt am Main
 ab 01.09.2022

Aufsichtsrat:

Dr. Steen Rothenberger
 Bad Homburg v. d. H.
 Vorsitzender bis 31.08.2022
 stellv. Vorsitzender ab 01.09.2022

Dipl. - Kfm. Dr. Sven-G. Rothenberger
 Bad Homburg v. d. H.
 Vorsitzender ab 01.09.2022

Dipl. - Kfm. Nicolas Schneider
 Bad Homburg v. d. H.
 stellv. Vorsitzender bis 31.08.2022

Sanneke Schubert-Rothenberger
 Bad Homburg v. d. H.

Organigramm des Konzerns

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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung Kapital € 41.200.000,00 eingeteilt in 19.741.379 auf den Inhaber lautende Stückaktien			
Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Straße 231 GmbH, Frankfurt am Main Kapital € 50.000,00 ¹⁾	94 %	100 %	Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH, Frankfurt am Main Kapital € 2.812.105,34
Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschänkenstraße 17 GmbH, Frankfurt am Main Kapital € 50.000,00 ¹⁾	94 %	100 %	GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH, Frankfurt am Main Kapital € 2.556.459,41
GbR Naxos-Union Grundstücks- verwaltungsgesellschaft, Frankfurt am Main Kapital € 1.342.999,60 ²⁾	94 %	100 %	Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke mbH, Frankfurt am Main Kapital € 766.937,82
Grundstücksverwaltung Moselstraße 40 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Kapital € 50.000,00 ³⁾	94 %	100 %	GWV Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Straße 83 GmbH, Frankfurt am Main Kapital € 2.500.000,00
Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Kapital € 1.800.000,00 ⁴⁾	94 %	94 %	Grundstücksverwaltung Lindley GmbH, Frankfurt am Main Kapital € 51.200,00 ³⁾
Grundstücksverwaltung Dietzenbach Johannes-Gutenbergstr.1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main Kapital € 10.000,00	100 %	89 %	Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH, Frankfurt am Main Kapital € 1.125.000,00 ⁵⁾
Diskus Erste Grundstücksgesellschaft mbH, Dietzenbach Kapital € 400.000,00 ⁶⁾	80 %	89 %	Grundstücksverwaltung Gutleutstraße GmbH, Frankfurt am Main Kapital € 3.323.397,23 ⁵⁾
Diskus Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Dietzenbach Kapital € 400.000,00 ⁶⁾	80 %		
Diskus Pittler Grundstücksgesellschaft mbH, Dietzenbach Kapital € 400.000,00 ⁶⁾	80 %		

¹⁾ Die restlichen Anteile werden von der GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH gehalten.

²⁾ Minderheitsgesellschafter sind die GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH (3%) und Naxos Schmirgelwerk Mainkur GmbH (3%).

³⁾ Die restlichen Anteile werden von der GVM Grundstücksverwaltung Melsunger Metallwerk Melsmetal GmbH gehalten.

⁴⁾ Die restlichen Anteile werden von der PBI Grundstücks- und Generalbau GmbH gehalten.

⁵⁾ Die restlichen Anteile werden von der Naxos Schmirgelwerk Mainkur GmbH mit 5% und der Brigitte und Günter Rothenberger Enkel GmbH mit 6% gehalten.

⁶⁾ Die restlichen Anteile werden von der Overbeck Schleiftechnik GmbH gehalten.

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022

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

Beratung und Überwachung durch den Aufsichtsrat

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung („a.a.a.“ oder „Gesellschaft“) die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Beratungs- und Überwachungsfunktionen in vollem Umfang und mit großer Sorgfalt wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens auf Grundlage der Berichte des Vorstands regelmäßig überwacht sowie die Weiterentwicklung der Gesellschaft und wesentliche Einzelmaßnahmen beratend begleitet. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung war der Aufsichtsrat eingebunden. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat sowohl schriftlich als auch mündlich regelmäßig und zeitnah über die Lage des Unternehmens, den Gang der Geschäfte sowie über die strategischen Ziele. Abweichungen vom geplanten Geschäftsverlauf wurden vom Vorstand erläutert und mit dem Aufsichtsrat besprochen. Alle Maßnahmen, die der Mitwirkung des Aufsichtsrats bedurften, wurden zur Genehmigung vorgelegt und notwendige Zustimmungen nach gründlicher Prüfung und Beratung erteilt. Darüber hinaus stimmte sich der Vorstand mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden zu wichtigen Themen, bspw. der Umsatzentwicklung, der Rentabilität der Gesellschaft sowie zur Lage der Gesellschaft, einschließlich wesentlicher geplanter Veränderungen, insbesondere dem im Dezember 2022 vollzogenen Delisting der Aktien der a.a.a. von der Frankfurter Wertpapierbörse, und über die Geschäftspolitik der Gesellschaft, ab.

Der Aufsichtsrat besprach die aktuelle Lage der Gesellschaft und anstehende Entscheidungen auf seinen turnusmäßigen Sitzungen am 7. Februar 2022, 26. April 2022, 30. August 2022, 1. September 2022 und 7. Dezember 2022. Zu den Sitzungen erhielt der Aufsichtsrat von dem Vorstand rechtzeitig detaillierte Unterlagen nebst etwaigen Beschlussvorlagen. Die Berichte des Vorstands entsprachen thematisch und in Bezug auf ihren Umfang den gesetzlichen Anforderungen, guter Corporate Governance und den Anforderungen des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsrat hat die vom Vorstand erteilten Berichte und sonstigen Informationen intensiv behandelt, kritisch gewürdigt und ausgewertet. Der Vorstand hat zu den einzelnen Tagesordnungspunkten in der jeweiligen Sitzung in ergänzender Form mündlich vorgetragen. In Einzelfällen wurden aufgrund der Eilbedürftigkeit Entscheidungen und Maßnahmen im schriftlichen Umlauf- bzw. Parallelverfahren geprüft und genehmigt. An den Sitzungen nahmen die Mitglieder des

Vorstandes teil; lediglich die den Vorstand selbst betreffenden Angelegenheiten wurden in dessen Abwesenheit besprochen. Die persönliche Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder in den gesamten Sitzungen lag bei 100 %.

Themen der Aufsichtsratssitzungen

Neben der regelmäßigen Berichterstattung durch den Vorstand, insbesondere über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Gesellschaft und der Unternehmensgruppe sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle und der gesetzlichen Regelberichterstattung zur beabsichtigten Geschäftspolitik und grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung und der Rentabilität der Gesellschaft, wurden im Geschäftsjahr 2022 auch das öffentliche Delisting-Rückerwerbsangebot der Gesellschaft und der Widerruf der Zulassung der Aktien der a.a.a. zum Handel im regulierten Markt der Frankfurter Börse behandelt. Deren Durchführung hat der Aufsichtsrat auf Vorlage des Vorstands entsprechend zugestimmt.

Zu den Sitzungen des Aufsichtsrats im Einzelnen:

Die Aufsichtsratssitzung am 7. Februar 2022 fand im Beisein des Alleinvorstands Dr. Sven Rothenberger und der Gäste Frau Jäger und Frau Gabriel statt. Zu Beginn der Sitzung berichtete der Vorstand über die vorläufige wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021. Zu der Kredit- und Liquiditätssituation der Gesellschaft erklärte Dr. Sven Rothenberger, dass überlegt werde, bestehende Darlehen umzustrukturieren und ein Darlehn im Zusammenhang mit der Liegenschaft GWV Wächtersbacher Str. 83 GmbH abzulösen. Es wurden sämtliche vorliegende Unterlagen ausführlich besprochen. Zur aktuellen Mietsituation der Gesellschaft wurde ferner berichtet, dass sich insbesondere um die Vermietung von Leerständen bemüht werde. Schließlich wurden operative Maßnahmen, wie der Verkauf Naxos Union Gelände /Wächtersbacher Str. 83, Brandschutzmaßnahmen in der Gutleutstr. 163-167 und die Sachstände Fa. Wolff und Lindley, detailliert besprochen. Am Ende der Aufsichtsratssitzung wurde die Weiterbestellung des Vorstandes Herrn Dr. Sven Rothenberger einstimmig beschlossen.

Am 26. April 2022 fand die sog. Bilanzsitzung des Aufsichtsrats der Gesellschaft statt. Die Sitzung fand per Videozuschaltung sämtlicher Aufsichtsratsmitglieder und des Vorstands, der Vertreter der Abschlussprüfergesellschaft KPMG sowie der Gäste Frau Jäger, Frau Groneberg und Frau Berninger (SSP) statt. Die Abschlussprüfer erläuterten den Gang der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2021 der Gesellschaft,

woraufhin sie den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt haben. Hierbei wurden dem Aufsichtsrat die Jahresabschlüsse von Konzern und Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 sowie der zusammengefasste Lagebericht vorlegt. Im Anschluss wurden der Jahresabschluss und der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021 vom Aufsichtsrat gebilligt; zudem wurde der Bericht des Aufsichtsrats verabschiedet. Danach wurde zur Hauptversammlung 2022 verhandelt und hierzu der Terminplan, die Tagesordnung und weitere Organisation besprochen. Der Aufsichtsrat beschloss einstimmig, die Hauptversammlung als virtuelle Hauptversammlung abzuhalten. Schließlich wurde die Liquiditätsplanung 2022 sowie die Mietsituation erörtert.

Die Sitzung am 30. August 2022 beinhaltete die gewöhnlichen Themen, so wurde beispielsweise die aktualisierte Liquiditätsplanung und die bisherigen Umsatzentwicklungen der Gesellschaft besprochen. Außerdem wurde das Halbjahresergebnis nach HGB ausführlich erörtert, ebenso der Stand der Vermietungen. Zudem beschloss der Aufsichtsrat einstimmig seine Zustimmung mit der Beschlussfassung des Vorstands, der DVS Technology AG ein Darlehen zu gewähren.

Hauptthema der Sitzung am 1. September 2022 war die Konstituierung des Aufsichtsrats. Einstimmig wurde Herr Dr. Sven-G. Rothenberger als Aufsichtsratsvorsitzender bestellt und Herr Dr. Steen Rothenberger als dessen Stellvertreter benannt. Des Weiteren endete das Mandat des Vorstandsvorsitzenden und CEO der a.a.a. Herrn Dr. Sven-G. Rothenberger mit Ablauf des 31. August 2022. Die Nachfolge übernimmt Herr Stefan Menz mit Wirkung ab dem 1. September 2022.

Am 7. Dezember 2022 fand die letzte Sitzung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022 statt, bei der neben den Mitgliedern des Aufsichtsrats und dem Vorstand Stefan Menz die Gäste Frau Jäger und Herr Nohn teilnahmen. Der Vorstand berichtete zunächst von der Budgetplanung der Gesellschaft für das kommende Geschäftsjahr 2023. Dieser Budgetplanung stimmte der Aufsichtsrat nicht zu und bat den Vorstand bis zur nächsten Aufsichtsratssitzung um erneute Überprüfung der Kosten, insbesondere des Personalaufwands. Der Vorstand wurde ferner um Prüfung gebeten, ob und wie Kosten (Hausmeisterkosten, Energiekosten) an die Mieter weitergereicht werden könnten. Im Anschluss wurde der Liquiditätsplan 2022/2023 diskutiert und festgestellt, dass die Liquidität der Gesellschaft wegen Steuerlasten im Dezember 2023 ihren Tiefpunkt erreicht habe, gleichzeitig aber eine höhere Liquidität durch die Rückzahlung der Aufwendungen betreffend das Delisting erwartet werde. Der Halbjahresbericht der a.a.a. wurde anschließend mit einem negativen Ergebnis festgestellt und die Ursachen hierfür besprochen.

Schließlich wurde das Delisting der a.a.a., das Ende Dezember 2023 abgeschlossen sein sollte, und die Auswirkungen des Delistings auf die a.a.a. ausführlich besprochen.

Corporate Governance Kodex

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig mit den Inhalten des Deutschen Corporate Governance Kodex beschäftigt und sich mit den Änderungen der Empfehlungen auseinandergesetzt, da die Gesellschaft bis zum Abschluss des Delistings zum 23. Dezember 2022 (einschließlich) eine börsennotierte Aktiengesellschaft im Sinne des § 161 AktG war. Die aktuelle Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand unter Erläuterung der aus Sicht der Gesellschaft notwendigen Abweichungen abgegeben. Diese Unterlagen waren seit April 2022 auf der Internetseite der Gesellschaft unter „Finanzberichte“ dauerhaft für die Aktionäre zugänglich. Im Geschäftsjahr 2023 ist die Gesellschaft mangels Börsennotierung ihrer Aktien nicht mehr zur Veröffentlichung einer Entsprechenserklärung verpflichtet.

Erörterung des Jahres- und Konzernjahresabschlusses 2022

Die ordentliche Hauptversammlung der a.a.a. hat am 31. August 2021 beschlossen, KPMG Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Berlin („KPMG“), zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 zu bestellen. KPMG hat die Buchführung, den Jahresabschluss nach HGB, den nach IRFS aufgestellte Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 geprüft. Wesentliche Schwachstellen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems bezogen auf den Rechnungslegungsprozess sind von dem Abschlussprüfer nicht festgestellt worden. Der Abschlussprüfer erteilte jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Sämtliche für die Beurteilung wesentlichen Jahresabschlussunterlagen sowie die Prüfungsberichte haben die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten, wie bereits oben unter der bilanzfeststellenden Sitzung vom 26. April 2022 erläutert.

Der Aufsichtsrat hat seinerseits den Jahres- und Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht abschließend geprüft. Die Feststellungen des Abschlussprüfers wurden zu Rate gezogen. Der Aufsichtsrat stimmte dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer vollständig zu. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Jahres- und Kon-

zernabschluss sowie gegen den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht nicht zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigte den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der a.a.a. ist damit für das Geschäftsjahr 2021 festgestellt.

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Die jeweiligen Berichte von Vorstand und Abschlussprüfer lagen dem Aufsichtsrat vor und wurden in der Sitzung vom 26. April 2022 eingehend mit den Prüfern erörtert. Diese berichteten über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung. Der Aufsichtsrat stellte fest, dass keine Einwendungen gegen den Bericht und die darin enthaltenen Schlussfolgerungen des Vorstandes nach eigener Prüfung zu erheben sind, und trat dem Ergebnis der Prüfung des Berichts durch den Abschlussprüfer bei.

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Mit Ablauf des 31. August 2022 legte Herr Dr. Sven Rothenberger sein Amt als Alleinvorstand der Gesellschaft nieder. Der Aufsichtsrat hatte zuvor der Amtsniederlegung sowie dem Abschluss einer Aufhebungsvereinbarung zwischen dem Vorstand und der Gesellschaft zugestimmt. Für eine Amtszeit vom 1. September 2022 bis zum 31. August 2023 wurde Herr Stefan Menz vom Aufsichtsrat zum neuen Alleinvorstand der Gesellschaft bestellt.

Auch die Zusammensetzung des Aufsichtsrats der Gesellschaft änderte sich im Geschäftsjahr 2022. Mit Ablauf des 31. August 2022 schied Herr Nicolas Schneider aus dem Aufsichtsrat aus. An seiner Stelle wurde Herr Dr. Sven-G. Rothenberger zum Mitglied des Aufsichtsrats (Vorsitzender des Aufsichtsrats) bestellt. Herr Dr. Steen Rothenberger (nunmehr als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) und Frau Sanneke Schubert-Rothenberger blieben unverändert Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft.

Dank an Vorstand und Mitarbeiter

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

Frankfurt am Main, den 12. Mai 2023
Der Aufsichtsrat

Dr. Sven-G. Rothenberger
| Vorsitzender |

Dr. Steen Rothenberger
| stellv. Vorsitzender |

Sanneke Schubert-Rothenberger

Vermögens- und Kapitalstruktur

der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

I Vermögensstruktur I	2022 -T€-	2022 -%-	2021 -T€-	2021 -%-
Vermögenswerte				
Grundstücke und Bauten	69.103	58,0	76.596	84,3
Übrige Sachanlagen und immaterielles Vermögen	1.269	1,1	692	0,7
Ausleihungen	26.242	22,0	7.060	7,8
Langfristige Vermögenswerte	96.614	81,1	84.348	92,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7.610	6,4	5.226	5,8
Zahlungsmittel	14.638	12,2	880	1,0
Latente Steuern	337	0,3	399	0,4
Kurzfristige Vermögenswerte	22.585	18,9	6.505	7,2
	119.199	100,0	90.853	100,0
Eigenkapital und Schulden				
Gezeichnetes Kapital	41.188	34,6	41.200	45,3
Kapitalrücklage	3.099	2,6	3.100	3,4
Gewinnrücklage	1.550	1,3	986	1,1
Bilanzgewinn	10.043	8,4	-7.142	-7,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	55.880	46,9	38.144	42,0
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	4.570	3,8	2.865	3,2
Gesamtsumme Eigenkapital	60.450	50,7	41.009	45,2

	2022 -T€-	2022 -%-	2021 -T€-	2021 -%-
Verzinsliche Darlehen	25.108	21,1	38.653	42,5
Pensionsrückstellungen	5	0,0	6	0,0
Langfristige Schulden	25.113	21,1	38.659	42,5
Verzinsliche Darlehen	10.969	9,2	1.983	2,2
Rückstellungen	8.129	6,8	3.326	3,7
Übrige Verbindlichkeiten	10.536	8,8	2.541	2,8
Latente Steuerschulden	4.002	3,4	3.335	3,6
Kurzfristige Schulden	33.636	28,2	11.185	12,3
	119.199	100,0	90.853	100,0

I Kapitalstruktur I

	2022 -T€-	2021 -T€-
Fremdkapital		
Verzinsliche Darlehen	36.077	40.636
Zahlungsmittel	-14.638	-880
Netto-Finanzschulden	21.439	39.756
Gesamtsumme Eigenkapital	60.450	41.009
Gesamtes Geschäftsvermögen	119.199	90.853
Gearing (Netto-Finanzschulden/Eigenkapital)	35,5 %	96,9 %
Netto-Finanzschulden/ gesamtes Geschäftsvermögen	18,0 %	43,8 %

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022

der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Vorbemerkungen

Der Lagebericht des a.a.a. Konzerns wird gem. § 264 HGB aufgestellt.

Die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung (kurz „a.a.a. ag“ oder „Gesellschaft“) war bis zum 22.12.2022 an der Frankfurter Börse unter der Wertpapiernummer 722800 gelistet und bisher musste der Konzernabschluss nach § 315a Abs. 1 HGB nach internationalen Rechnungslegungsstandards aufgestellt werden. Nach Delisting sind die Verpflichtungen weggefallen und der Konzernabschluss wird freiwillig nach den Vorschriften des HGB erstellt.

[01] Grundlagen des Konzerns / Unternehmens

Der Konzern der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung („a.a.a. ag-Konzern“) befasste sich wie bisher mit der Immobilienverwaltung. Muttergesellschaft ist die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung („a.a.a. ag“). Die Beteiligungen mit mehr als 50 % Anteilsbesitz werden im Konzern voll konsolidiert. Zum 31.12.2022 umfasst der Konzern eine Gruppe von 17 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 31.12.2022 bestehende Portfolio unterteilen sich die verwalteten Immobilien in die Bereiche

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

[02] Wirtschaftsbericht

[a] Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaftsleistung ist im Schlussquartal 2022 gemäß der jüngsten Meldung des Statistischen Bundesamts um 0,5 % zurückgegangen. Der Rückgang war um 0,1 % stärker als ursprünglich erwartet, weshalb ein Wachstum für das gesamte Jahr 2022 von 1,8 % bestätigt wurde. (https://www.destatis.de/DE/Pressemitteilungen/2023/04/PD23_169_811.html)

Die Konjunktur hat zum Ende des Winterhalbjahrs 2022/23 einen spürbaren Dämpfer hinnehmen müssen. „Harte“ Indikatoren wie Auftragseingänge und Industrieproduktion, die sich zu Jahresbeginn deutlich erholt hatten, wiesen im März kräftige Rückgänge auf. Gerade auch in gesamtwirtschaftlich wichtigen Bereichen wie dem Maschinenbau, der Kfz-Produktion oder den energieintensiven Wirtschaftszweigen kam es zu spürbaren Rückgängen bei der Produktion. Auch die Bauindustrie, die sich zu Jahresbeginn zum Teil auch infolge von günstigen Witterungsbedingungen spürbar belebt hatte, wies am aktuellen Rand eine deutliche Abschwächung auf.

Die schwache Entwicklung der Einzelhandelsumsätze, die in preisbereinigter Rechnung zuletzt auch im März spürbar rückläufig waren, zeigen die noch durch Kaufkraftverluste gedämpfte Entwicklung des privaten Konsums an.

Auch die Impulse seitens der Außenwirtschaft ließen im März spürbar nach: Es kam zu einem deutlichen Rückgang der Ausfuhr von Waren und Dienstleistungen.

Der zuletzt bei vielen Konjunkturindikatoren zu beobachtende uneinheitliche Verlauf mit starken Schwankungen und hoher Revisionsanfälligkeit ist an konjunkturellen Wendepunkten nicht ungewöhnlich; dies erschwert allerdings die Interpretation der wirtschaftlichen Lage. Die Entwicklung der Stimmungskennzeichen wie dem ifo Geschäftsklimaindex, dem GfK-Konsumklima oder auch dem HBOC-Einkaufsmanagerindex deuten nach dem schwachen Winterhalbjahr nach wie vor auf eine wirtschaftliche Belebung im weiteren Jahresverlauf hin. (<https://www.bmwi.de/DE/Dossier/konjunktur-und-wachstum.html>)

Den Frankfurter Büromarkt kennzeichnete im abgelaufenen Jahr 2022 eine insgesamt große Konstanz. Nach einem sehr gelungenen Jahresauftakt mit einem Flächenumsatz von 137.000 m² hat er sich in

den Folgequartalen trotz der herausfordernden konjunkturellen Lage zwischen 105.000 m² und 120.000 m² eingependelt. Insgesamt wurden Abschlüsse über ein Volumen von 472.000 m² registriert (gif-Marktgebiet: 392.000 m²). Damit wurde sowohl das Vorjahresergebnis wie auch der 10-Jahresdurchschnitt (539.700 m²) um jeweils gut 12 % verfehlt. Positiv fällt dabei insbesondere das vierte Quartal ins Gewicht. Obwohl sich seit einigen Monaten die Zeichen einer vermutlich schwachen Rezession mehren, hat das Anmietungsgeschehen mit 110.000 m² kaum an Tempo verloren (-8 % gegenüber Q3). Im bundesweiten Vergleich der größten Standorte nimmt Frankfurt hier zwischen Berlin, München und Hamburg, wo aufgrund des schwierigen Marktumfeldes Rückgänge im zweistelligen Bereich registriert wurden, eine positive Ausnahmestellung ein. (<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/frankfurt-at-a-glance-q4-2022>)

Insgesamt wird für den Konzern ein Ergebnis vor Steuern von T€ 25.475 ausgewiesen.

Aussagen über Abweichungen zu den im Lagebericht 2021 gegebenen Prognosen können nicht gemacht werden, da die Prognose aus 2021 auf Grundlage von internationalen Rechnungslegungsstandards aufgestellt wurde.

[b] Geschäftsverlauf

Konzern

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

Auf Grund des noch immer boomenden Immobilienmarktes und Rekordpreisen für Objekte haben wir Ende 2021 die Liegenschaften Orber Straße und Wächtersbacher Straße in Frankfurt veräußert. Der Vertrag wurde zum 31. März 2022 wirksam.

Im November 2022 wurden 80 % der Anteile an drei Grundstücksgesellschaften (Diskus Erste Grundstücksgesellschaft mbH, Diskus Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Diskus-Pittler Grundstücksgesellschaft mbH) sowie durch eine neu gegründete Gesellschaft (Grundstücksverwaltung Dietzenbach Johannes-Gutenberg-Str. 1 GmbH & Co. KG) ein Grundstück in Dietzenbach erworben. Der Konsolidierungskreis hat sich insoweit geändert.

[c] Ertragslage

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

I \ I	2022 -T€-	2022 -%-	2021 -T€-	2021 -%-	Veränderung -T€-	Veränderung -%-
Umsatzerlöse	4.609	100	6.074	100	-1.465	-24
Sonstige Erträge	26.736	*	2.266	37	24.470	*
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.164	-25	-1.775	-29	-611	-34
Personalaufwand	-892	-19	-947	-16	-55	-6
Abschreibungen	-1.795	-39	-2.199	-36	-404	-18
Übriger betrieblicher Aufwand	-1.585	-34	-1.389	-23	196	14
	25.909	*	2.030	33	23.879	*
Zinsergebnis	-434	-9	-771	-13	337	44
Ertragsteuern	-6.915	*	-217	-3	-6.698	*
Ergebnis nach Steuern	18.560	*	1.042	17	17.518	*
Sonstige Steuern	-6	0	-1	0	-5	*
Jahresüberschuss	18.554	*	1.041	17	17.513	*

* Wegen mangelnder Aussagekraft wird auf die Angabe verzichtet.

Die Umsatzerlöse (Mieterlöse und die Erlöse aus Mietnebenkosten) sind gegenüber dem Vorjahr, ebenso wie die Aufwendungen für bezogene Leistungen, bedingt durch die Abgänge der verkauften Objekte rückläufig. Insgesamt wird ein gegenüber dem Vorjahr um T€ 854 verringertes Rohergebnis ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten die Veräußerungsgewinne mit T€ 25.434 sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 1.140.

Der Personalaufwand ist durch geringere durchschnittliche Beschäftigtenzahlen zurückgegangen. Die Abschreibungen sind durch die Veräußerung der Objekte vermindert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen um T€ 196 über dem Vorjahr. Ursächlich hierfür sind im

Wesentlichen die Kosten des Delisting mit T€ 200.

Das negative Finanzergebnis hat sich durch planmäßige Tilgungen der Bankverbindlichkeiten, aber auch höhere Zinserträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen gegenüber dem Vorjahr um T€ 338 verbessert.

Durch die vorstehend beschriebenen Einflüsse ergibt sich für 2022 ein Ergebnis vor Steuern von T€ 25.475 (Vj. T€ 1.259). Nach Steueraufwendungen von T€ 6.915, die aus der Zuführung latenter Steuern für stille Reserven sowie Ertragsteuern für das Ergebnis 2022 resultieren, hat sich der Jahresüberschuss von T€ 1.041 im Vorjahr auf T€ 18.554 erhöht.

[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 2022 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€ 60.450 erhöht und deckt die langfristigen Vermögenswerte zu rund 63 %.

Die verzinslichen Darlehen von Kreditinstituten betragen insgesamt T€ 36.077. Alle Darlehen sind festverzinslich. Rund 30 % der Darlehen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr und rund 5 % 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.

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

I \ I	31.12.2022 - T€ -	31.12.2021 - T€ -
Bankverbindlichkeiten	36.077	40.637
Barmittel und Bankguthaben	-14.638	-880
Nettoschulden	21.439	39.757
Eigenkapital	60.450	41.009
Nettoschulden zu Eigenkapital	35,47 %	96,95 %

[db] Investitionen

Konzern

Die Investitionen im Konzern betreffen den Zugang von Grundstücken und Gebäuden im Rahmen des Erwerbs der drei erstkonsolidierten Grundstücksverwaltungsgesellschaften sowie den Erwerb der Gebäude in Dietzenbach. Aus der Erstkonsolidierung der Gesellschaften resultiert ebenfalls der Zugang des Geschäfts- oder Firmenwertes.

[dc] Liquidität

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

[e] Vermögenslage

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

	2022 -T€-	2022 -%-	2021 -T€-	2021 -%-	Veränderung -T€-	Veränderung -%-
Konzern						
Immaterielles Vermögen und Sachanlagen	70.372	59,0	77.288	85,1	-6.916	-9
Finanzanlagen	26.242	22,0	7.060	7,8	19.182	*
Anlagevermögen	96.614	81,0	84.348	92,9	12.266	15
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	507	0,4	652	0,7	-145	-22
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.623	2,2	1.793	2,0	830	46
Sonstige Aktiva	4.480	3,8	2.781	3,0	1.699	61
Guthaben bei Kreditinstituten	14.638	12,3	880	1,0	13.758	*
Latente Steuern	337	0,3	399	0,4	-62	-16
Aktiva	119.199	100,0	90.853	100,0	28.346	31
Eigenkapital	60.450	50,7	41.009	45,1	19.441	48
Rückstellungen für Pensionen	5	0,0	6	0,0	-1	-17
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.108	21,1	38.653	42,5	-13.545	-35
Fremdkapital langfristig	25.113	21,1	38.659	42,5	-13.546	32
Übrige Rückstellungen	8.129	6,8	3.326	3,7	4.803	*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.969	9,2	1.983	2,2	8.986	*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.001	0,8	825	0,9	176	21
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.094	7,6	1.418	1,6	7.676	*
Sonstige Passiva	441	0,4	298	0,3	142	47
Fremdkapital kurzfristig	29.634	24,8	7.850	8,7	21.783	*
Latente Steuern	4.002	3,4	3.335	3,7	667	20
Passiva	119.199	100,0	90.853	100,0	28.346	31

* Wegen mangelnder Aussagefähigkeit wird auf die Angabe verzichtet.

Die Bilanzsumme des Konzerns ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 31 % erhöht. Dies ist auf die Zugänge bei den Finanzanlagen zurückzuführen.

Das Eigenkapital hat sich um das Jahresergebnis erhöht und beträgt nun 50,7 % der gestiegenen Bilanzsumme.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch planmäßige Tilgungen, aber auch die Umgliederung der Darlehen für die veräußerten Objekte unter die kurzfristigen Verbindlichkeiten um T€ 13.545 vermindert und die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um T€ 8.986 angestiegen. Insgesamt wurden planmäßige Tilgungen von T€ 7.441 geleistet. Die übrigen Verbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist der Konzernumsatz um 24 % von T€ 6.074 auf T€ 4.610 zurückgegangen. Gleichzeitig ist der Sachaufwand für die Objekte um T€ 612 zurückgegangen, so dass das Rohergebnis (Umsatzerlöse abzüglich Aufwand für die Objekte) um T€ 852 unter dem Vorjahr liegt. Der Rückgang ist auf die im Vorjahr sowie im Geschäftsjahr veräußerten Objekte zurückzuführen. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hat sich auf T€ 25.909 erhöht, da gegenüber dem Vorjahr hohe Veräußerungsgewinne zu verzeichnen waren.

[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:

	2022	2021
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	T€ 25.909	T€ 2.030
Umsatzrentabilität (EBIT zu Umsatzerlösen)	562,20 %	33,42 %
Eigenkapitalrentabilität (EBIT zu Eigenkapital)	42,86 %	4,95 %
Gesamtkapitalrentabilität (EBIT zu Gesamtkapital)	21,74 %	2,23 %

Die Eigenkapitalquote hat sich im Geschäftsjahr 2022 erwartungsgemäß durch den Verkauf der Liegenschaften Wächtersbacher Str. 83 und Orber Straße in Frankfurt am Main verbessert. Der Anstieg der Bilanzsumme beträgt 31 % gegenüber dem Vorjahr. Der Netto-Verschuldungsgrad hat sich im Jahr 2022 durch Tilgungen der Bankverschuldung und Erhöhung der flüssigen Mittel verbessert. Die ausgewiesenen flüssigen Mittel sind stichtagsbedingt und werden für laufende Verpflichtungen eingesetzt.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft war im Berichtsjahr weiterhin darum bemüht, sämtliche Kundenanfragen innerhalb kürzester Zeit zu bearbeiten und die Zufriedenheit der

Mieter sicherzustellen. Durch weitere Verbesserungen der internen Struktur und insbesondere der EDV-Systeme gehen wir davon aus, zukünftig noch besser auf die Probleme unserer Mieter reagieren zu können.

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

[g] Gesamtaussage

Konzern

Im Konzern hat sich das Rohergebnis infolge leicht gestiegener Mieterlöse und geringerer Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien um T€ 852 auf T€ 3.446 vermindert. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf der Liegenschaften Wächtersbacher Str. 83 und Orber Straße in Frankfurt am Main von T€ 25.434.

Das EBIT ist wesentlich beeinflusst durch das Veräußerungsergebnis. Insgesamt beträgt das operative Ergebnis (EBIT) für 2022 T€ 25.909.

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 35,47 %. Die Bilanzsumme im Konzern hat sich durch Zugänge im Anlagevermögen um 31% erhöht. Das gestiegene Eigenkapital deckt die langfristigen Vermögenswerte zu 63 %.

[3] Prognose-, Chancen- u. Risikobericht

[3.1] Prognosebericht

Nachdem der Angriffskrieg in der Ukraine nun schon mehr als ein Jahr andauert und ein Ende zurzeit auch nicht absehbar ist, kann die bereits eingetretene Verteuerung der Energiepreise sowie drohende Verknappungen bei Rohöl und Gas, aber auch weiter steigende Lebenshaltungskosten auf unseren Konzern Auswirkungen haben. 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 bei den Mietern 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 2023 ohne noch nicht absehbare Sondereinflüsse zu Grunde gelegt.

Der Konzern hat zum Jahresende eine solide Liquidität.

Durch die Kaufpreiszahlungen 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 ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen.

Die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Darlehen sowie der zum Bilanzstichtag noch bestehenden Darlehen für die beiden in 2022 veräußerten Liegenschaften werden zu einer weiteren Verbesserung des Nettoverschuldungsgrades führen. Auch der Zinsaufwand wird hierdurch positiv beeinflusst.

Zu den einzelnen Liegenschaften:

Gutleutstraße 163-167, Frankfurt am Main

Das Objekt war im Jahr 2022 fast voll vermietet und wir rechnen auch für 2023 mit einem positiven Ergebnis auf gleichem Niveau.

Hotel in Frankfurt - Sossenheim

Auch aus diesem Objekt konnte im Geschäftsjahr wieder ein gutes Ergebnis erzielt werden. Wir gehen davon aus, dass auch hier in 2023 wieder ein positives Ergebnis erwirtschaftet wird.

Friedrich -Ebert - Anlage 3, Frankfurt am Main

Auch hier sind die Hauptmieter im Bereich Hotel und Gaststätten. Nachdem in 2022 die letzte Leerstandsfläche vermietet werden konnte, rechnen wir für 2023 ebenfalls mit einem positiven Ergebnis.

Moselstraße 40, Frankfurt am Main

Das in dem Objekt betriebene Hostel war ebenfalls von der Krise betroffen, die Mieten wurden jedoch bezahlt. Wir gehen davon aus, dass für 2023 auch ein positives Ergebnis erzielt werden kann.

Gutleutstraße 173, Frankfurt am Main

Die Hotelimmobilie erwirtschaftet seit Jahren positive Ergebnisse, weshalb wir auch für 2023 ein positives Ergebnis erwarten.

**Gutleutstraße 175,
Frankfurt am Main**

Das Objekt ist voll vermietet und wir erwarten auch für das Geschäftsjahr 2023 keine Veränderung und somit ein positives Ergebnis.

**Johannes-Gutenberg-Str. 1,
Dietzenbach**

Das im Geschäftsjahr angeschaffte Objekt ist vermietet und wir erwarten auch für das Geschäftsjahr 2023 ein positives Ergebnis.

Gesamtaussage

Für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir für den Konzern ein leicht positives Ergebnis vor Sondereinflüssen. Die Zinsaufwendungen werden durch planmäßige Tilgungen von Darlehen unter den Aufwendungen für 2022 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 2023 ohne Sondereinflüsse dargestellt:

I \ I

Prognose
2023

EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	T€ 600
Umsatzrentabilität (EBIT zu Umsatzerlösen)	10,00 %
Eigenkapitalrentabilität (EBIT zu Eigenkapital)	1,00 %
Gesamtkapitalrentabilität (EBIT zu Gesamtkapital)	0,50 %

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

Die Risikostrategie der Gesellschaft sieht vor:

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

Im Einzelnen ist die Gesellschaft folgenden spezifischen Risiken ausgesetzt:

1. Immobilienmarktrisiko

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

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

2. Vermietungsrisiko

Die Objekte der Gesellschaft sind im Wesentlichen voll vermietet.

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

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

Eine besondere Risikosituation besteht zurzeit im Immobilienbesitz des Konzerns nicht. Für generelle Risiken wird, wenn befristete Mietverträge 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 Fachkräftemangel. 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 Anschaffungskosten sowie im Rahmen der Erstkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven ausgewiesen. Für die Bewertung der Immobilien werden Gutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellt, die zur Kontrolle der Werthaltigkeit der Buchwerte herangezogen werden. Da die Bewertungen von Immobilien durch zahlreiche Faktoren beeinflusst werden, können Veränderungen in der Bewertung auftreten, die auch Auswirkungen auf die in der Bilanz ausgewiesenen Wertansätze haben.

5. IT-Risiken

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

6. Personalrisiken

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

7. Rechtsrisiken

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

8. Risiken im Finanzbereich

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

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

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

Risikosituation

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

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

Inwieweit die Auswirkungen aus den Kriegshandlungen in der Ukraine den Geschäftsverlauf im Konzern beeinflussen, 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. Im Geschäftsjahr konnten bereits vier neue Immobilien erworben werden.

[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.

[5.0] Sonstige Angaben

Für die Rechnungslegung im Geschäftsjahr 2022 hat der Vorstand der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen – Abhängigkeitsbericht – nach § 312 AktG aufgestellt.

Die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, ist seit dem 30. April 2009 mit 95,63% zurechenbaren Stimmrechtsanteilen die Konzernobergesellschaft dieses Teilkonzerns. Seit dem 18. Dezember 2014 ist die Rothenberger 4 x S Holding GmbH, Frankfurt am Main, Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 102182, Mutterunternehmen der

Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH. Die Rothenberger 4 x S Holding GmbH wurde zum 31.12.2021 auf die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH verschmolzen. Damit stellt die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH einen Konzernabschluss auf, in den sie die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung und deren Tochterunternehmen einbezieht. Die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH ist somit Mutterunternehmen für den größten Kreis verbundener Unternehmen für die a.a.a. aktiengesellschaft.

Der Vorstand der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung hat den Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft mit folgender Schlussklärung 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 02.06.2023
Der Vorstand

Stefan Menz

Konzernbilanz zum 31.12.2022

der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

I Aktiva I	-€-	31.12.2022 -€-	31.12.2021 -€-
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen	8.167,00		10.938,00
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	919.681,00		217.638,00
		927.848,00	228.576,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	69.103.199,38		76.596.302,24
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	327.019,83		376.590,83
3. Geleistete Anzahlungen	13.751,03		86.327,51
		69.443.970,24	77.059.220,58
III. Finanzanlagen			
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	26.242.166,67		7.060.125,00
		26.242.166,67	7.060.125,00
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	506.704,48		652.031,83
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.623.046,60		1.792.963,88
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.446.302,26		1.828.120,09
		7.576.053,34	4.273.115,80
II. Kassenbestand			
Guthaben bei Kreditinstituten		14.638.089,36	880.374,96
C. Rechnungsabgrenzungsposten		33.804,00	952.430,00
D. Aktive latente Steuern		336.858,00	399.124,00
		119.198.789,61	90.852.966,34

I Passiva I

-€-

31.12.2022
-€-31.12.2021
-€-

A. Eigenkapital			
I.	Gezeichnetes Kapital	41.200.000,00	41.200.000,00
	Eigene Anteile	-12.173,39	0,00
II.	Kapitalrücklage	3.099.339,12	3.099.823,34
III.	Gewinnrücklagen		
	Gesetzliche Rücklage	1.550.068,81	986.210,68
IV.	Bilanzgewinn/verlust	10.042.660,54	-7.141.954,95
V.	Ausgleichsposten Anteile anderer Gesellschafter	4.570.069,37	2.864.520,07
		60.449.964,45	41.008.599,14
B. Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.931,00	6.280,00
2.	Steuerrückstellungen	7.312.208,89	559.320,86
3.	Sonstige Rückstellungen	817.549,89	2.766.958,72
		8.134.689,78	3.332.559,58
C. Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.076.774,17	40.636.425,45
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.000.780,91	824.547,44
3.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.093.723,12	1.418.324,63
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	441.033,02	283.670,89
		46.612.311,22	43.162.968,41
	Rechnungsabgrenzungsposten	100,00	13.592,21
	Passive latente Steuern	4.001.724,16	3.335.247,00
		119.198.789,61	90.852.966,34

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

I / I	- € -	2022 - € -	Vorjahr - € -
1. Umsatzerlöse		4.609.688,68	6.073.752,11
2. Sonstige betriebliche Erträge		26.735.689,58	2.266.372,97
		31.345.378,26	8.340.125,08
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		-1.163.494,85	-1.775.155,96
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		-791.385,51	-825.697,74
b) Soziale Abgaben		-101.043,61	-121.002,96
		-892.429,12	-946.700,70
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		-1.795.405,34	-2.199.367,71
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.585.221,97	-1.388.516,12
		-4.273.056,43	-4.534.584,53
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		530.432,35	226.786,70
davon aus verbundenen Unternehmen € 465.684,07 (Vj. € 157.748,28)			

	-€-	2022 -€-	Vorjahr -€-
8.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-964.116,58	-998.277,91
	davon an verbundene Unternehmen € 66.068,20 (Vj. € 34.981,00)	433.684,23	-771.491,21
	davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 100,00 (Vj. € 156,00)		
9.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.915.212,10	-217.360,20
	davon aus der Auflösung/Zuführung latenter Steuern € 209.257,00 (Vj. € 79.193,00)		
10.	Ergebnis nach Steuern	18.559.930,65	1.041.533,18
11.	Sonstige Steuern	-6.358,10	-600,00
12.	Jahresüberschuss	18.553.572,55	1.040.933,18
13.	Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-805.098,93	-57.155,95
14.	Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-7.141.954,95	-8.125.732,18
15.	Zuführung gesetzliche Rücklage	-563.858,13	0,00
16.	Bilanzgewinn/-verlust	10.042.660,54	-7.141.954,95

Konzerneigenkapitalspiegel zum 31.12.2022

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

I / I	gezeichnetes Kapital - € -	Kapitalrücklage - € -	Gewinnrücklage - € -
Stand 31.12.2020	41.200.000,00	3.099.823,34	986.210,68
Umgliederung Vorjahresergebnis	0,00	0,00	0,00
Konzernergebnis 2021	0,00	0,00	0,00
Auszahlung Personengesellschaften			
Stand 31.12.2021	41.200.000,00	3.099.823,34	986.210,68
Umgliederung Vorjahresergebnis	0,00	0,00	0,00
Änderung Konsolidierungskreis	0,00	0,00	0,00
Konzernergebnis 2022	0,00	0,00	563.858,13
Auszahlung Personengesellschaften			
Erwerb eigene Anteile	-12.173,39	-484,22	0,00
Stand 31.12.2022	41.187.826,61	3.099.339,12	1.550.068,81

/ Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital /

Gewinn-/Verlustvortrag - € -	Ergebnis der Periode - € -	Summe - € -	Minderheitsanteile - € -	Summe Eigenkapital - € -
-10.575.378,02	2.449.645,84	37.160.301,84	2.840.762,23	40.001.064,07
2.449.645,84	-2.449.645,84	0,00	0,00	0,00
0,00	983.777,23	983.777,23	57.155,95	1.040.933,18
			-33.398,11	-33.398,11
-8.125.732,18	983.777,23	38.144.079,07	2.864.520,07	41.008.599,14
983.777,23	-983.777,23	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	1.644.640,17	1.644.640,17
0,00	17.184.615,49	17.748.473,62	805.098,93	18.553.572,55
			-744.189,80	-744.189,80
0,00	0,00	-12.657,61	0,00	-12.657,61
-7.141.954,95	17.184.615,49	55.879.895,08	4.570.069,37	60.449.964,45

Konzernkapitalflussrechnung 2022

der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

I / I	2022 -T€-	2021 -T€-
Konzernjahresüberschuss einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter	18.554	1.041
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	1.795	2.199
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1.955	149
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	929	188
Zu-/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanztätigkeit zuzuordnen sind	-2.139	5.282
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanztätigkeit zuzuordnen sind	7.540	283
Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-25.434	-2.035
Zinsaufwendungen/Erträge	434	771
Ertragsteueraufwand	6.915	217
Ertragsteuerzahlungen	-372	-89

	2022 -T€-	2021 -T€-
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.267	8.006
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-737	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	46.500	3.730
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-14.309	-7
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-19.182	-7.060
Erhaltene Zinsen	530	227
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	12.802	-3.110
Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-13	0
Auszahlung für die Tilgung von Finanzkrediten	-4.559	-3.445
Gezahlte Zinsen	-964	-998
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.536	-4.443
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	13.533	453
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	225	0
Zahlungsmittel 01.01.	880	427
Zahlungsmittel 31.12.	14.638	880

Anhang zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS UND ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

[01] Angewandte Vorschriften

Die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 28852 eingetragen. Der Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsrechts für Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt. Die deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS) wurden ebenfalls beachtet.

Die Gliederung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung folgt dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB).

[02] Konsolidierungskreis

[a] Unternehmen, bei denen die a.a.a. aktiengesellschaft die einheitliche Leitung ausübt, weil sie direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist oder weil diese Unternehmen in eine einheitliche Geschäftspolitik integriert waren, wurden in den Konzernabschluss nach den Grundsätzen der Vollkonsolidierung gemäß §§ 300 ff. HGB einbezogen.

In den Konzernabschluss einbezogen sind folgende Unternehmen:

I Name der Gesellschaft I	Sitz	Nominal-Kapital - T€ -	Kapital-anteil - % -	Kapital-anteil - T€ -
Mutterunternehmen:				
a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung	Frankfurt am Main	41.200	-	-
Tochterunternehmen (Vollkonsolidierung):				
Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH	Frankfurt am Main	2.812	100,00	2.812
GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH	Frankfurt am Main	2.556	100,00	2.556
Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke mbH	Frankfurt am Main	767	100,00	767
GWV Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Straße 83 GmbH	Frankfurt am Main	2.500	100,00	2.500
Grundstücksverwaltung Lindley GmbH	Frankfurt am Main	51	94,00	48
Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Straße 231 GmbH	Frankfurt am Main	50	94,00	47
Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschänkenstraße 17 GmbH	Frankfurt am Main	50	94,00	47
Naxos-Union Grundstücksverwaltungs- gesellschaft GbR	Frankfurt am Main	1.343	94,00	1.262

I Name der Gesellschaft I	Sitz	Nominal-Kapital -T€-	Kapital- anteil -%-	Kapital- anteil -T€-
Grundstücksverwaltung Moselstraße 40 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	50	94,00	47
Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	1.800	94,00	1.692
Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH	Frankfurt am Main	1.125	89,00	1.101
Grundstücksverwaltung Gutleutstraße GmbH	Frankfurt am Main	3.323	89,00	2.957
Diskus Erste Grundstücksgesellschaft mbH	Dietzenbach	400	80,00	320
Diskus Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Dietzenbach	400	80,00	320
Diskus Pittler Grundstücksgesellschaft mbH	Dietzenbach	2.000	80,00	1.600
aaa 2. Grundstücksgesellschaft	Frankfurt am Main	30	100,00	0
HORIZONT-PARK Büsum GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	30	100,00	0
Grundstücksverwaltung Dietzenbach Johannes-Gutenberg-Str. 1 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	10	100,00	10

Folgende wesentliche Änderungen des Konsolidierungskreises ergaben sich im Geschäftsjahr:

Im November 2023 wurden 80 % der Anteile an drei Grundstücksgesellschaften (Diskus Erste Grundstücksgesellschaft mbH, Diskus Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Diskus-Pittler Grundstücksgesellschaft mbH) sowie durch eine neu gegründete Gesellschaft (Grundstücksverwaltung Dietzenbach Johannes-Gutenberg-Str. 1 GmbH & Co. KG) ein Grundstück in Dietzenbach erworben. Die Veränderungen im Konsolidierungskreis führen nicht dazu, dass die Vergleichbarkeit zum Vorjahr nicht mehr gegeben ist.

[b] Nach den Vorschriften über die Equity-Konsolidierung gemäß §§ 311 ff. HGB wurden keine Unternehmen zum 31. Dezember 2022 einbezogen.

[03] Stichtag des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss wurde zum 31. Dezember 2022 aufgestellt. Zu diesem Stichtag enden die Geschäftsjahre aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen. Kein Unternehmen hat ein vom Kalenderjahr abweichendes Geschäftsjahr.

[04] Konsolidierungsmethoden

Die a.a.a. aktiengesellschaft ist gemäß § 291 HGB von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit. Zum 31. Dezember 2022 wird freiwillig ein Konzernabschluss, bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalspiegel, Konzernanhang und Konzernlagebericht aufgestellt. Aufgrund der Tatsache, dass der Konzernabschluss in den Konzernabschluss der Muttergesellschaft Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH einbezogen wird und dieser Konzernabschluss nach den Vorschriften des HGB erstellt wird, wurde bisher parallel zu dem nach internationalen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellten Konzernabschluss auch ein Konzernabschluss nach HGB erstellt, dieser aber nicht veröffentlicht.

Die Überleitung des Eigenkapitals aus dem letzten nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften erstellten Konzernabschluss zu den Werten des nach HGB erstellten Konzernabschlusses ergibt sich wie folgt:

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenes Eigenkapital nach IFRS.

I \ I	€
31.12.2021	63.505.007,59
Änderung der Bewertung der Immobilien	-25.742.378,63
Änderung der latenten Steuern	3.225.093,00
Unterschied Pensionsrückstellung	310,00
Abschreibung Firmenwerte	-1.020.502,14
Änderung Anteile nicht beherrschende Gesellschafter	1.041.069,32
Eigenkapital HGB 31.12.2021	41.008.599,14

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Neubewertungsmethode. Der Ansatz des Neubewerteten Eigenkapitals erfolgt gemäß § 301 Abs. 1 HGB mit dem Betrag, der den Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung entspricht.

Ein nach der Verrechnung der Anteile an dem verbundenen Unternehmen mit dem Eigenkapital verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen.

Ein verbleibender passivischer Unterschiedsbetrag wird als gesonderter Posten „Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung“ nach dem Eigenkapital ausgewiesen.

Auf konzernfremde Gesellschafter entfallende Anteile am Kapital wurden als „Nicht beherrschende Anteile“ in Höhe ihres Anteils am Eigenkapital gesondert im Konzerneigenkapital ausgewiesen.

Konzerninterne Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Umsätze, andere konzerninterne Erträge und Aufwendungen sowie Zwischenergebnisse wurden eliminiert.

Durch Konsolidierungsmaßnahmen entstandene latente Steuerbe- und -entlastungen werden auf Ebene der a.a.a. aktiengesellschaft mit einem Steuersatz in Höhe von 30,00 % berücksichtigt, wohingegen latente Steuern aus den Konzerngesellschaften mit einem einheitlichen Körperschaftsteuersatz (inklusive Solidaritätszuschlag) von 15,82% bewertet werden, da hier von der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung für Grundstücksgesellschaften Gebrauch gemacht wird. Die sich ergebenden Steueraufwendun-

gen werden mit Steuererträgen verrechnet. Für die einbezogenen Konzernunternehmen bestehen einheitliche Ausweis-, Bewertungs- und Gliederungsrichtlinien für die Bilanzierung.

[05] Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung

Zum 31. Dezember 2022 ergibt sich aus der Erstkonsolidierung der Diskus Erste Grundstücksgesellschaft mbH, Dietzenbach, ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 267 T€, der als Geschäfts- und Firmenwert qualifiziert wurde. Dieser wird im Geschäftsjahr 2022 mit 3 T€ abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgt über eine Laufzeit von 10 Jahren.

Zum 31. Dezember 2022 ergibt sich aus der Erstkonsolidierung der Diskus Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Dietzenbach, ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 455 T€, der als Geschäfts- und Firmenwert qualifiziert wurde. Dieser wird im Geschäftsjahr 2022 mit 5 T€ p.a. abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgt über eine Laufzeit von 10 Jahren.

Zum 31. Dezember 2022 ergibt sich aus der Erstkonsolidierung der Diskus Pittler Grundstücksgesellschaft mbH, Dietzenbach, ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 15 T€, der als Geschäfts- und Firmenwert qualifiziert wurde. Dieser wird im Geschäftsjahr 2022 mit 0,2 T€ abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgt über eine Laufzeit von 10 Jahren.

[06] Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sind grundsätzlich nach

einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

Die entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerblichen Schutzrechte und ähnlichen Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten werden mit den Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear pro rata temporis über die voraussichtliche betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben.

Entgeltlich erworbene Geschäfts- oder Firmenwerte werden mit den Anschaffungskosten aktiviert und über einen Zeitraum von 10 Jahren planmäßig linear pro rata temporis abgeschrieben. Soweit erforderlich wird eine Abschreibung auf den beizulegenden Wert vorgenommen.

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich linearer planmäßiger Abschreibungen über die voraussichtliche betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Als Grundlage wurden die steuerlichen AfA-Tabellen herangezogen, wobei sich im Wesentlichen an den Höchstsätzen orientiert wurde.

Die im Geschäftsjahr angeschafften geringwertigen Vermögensgegenstände bis 800,00 € werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und als Abgang behandelt.

Sofern der beizulegende Wert von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen zum Bilanzstichtag aufgrund einer dauernden Wertminderung unter dem Buchwert liegt, wird eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen und gegebenenfalls die Restnutzungsdauer angepasst.

Die sonstigen Ausleihungen werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt. Soweit notwendig, wird der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Die Berücksichtigung des Niederstwertprinzips erfolgte für Einzelrisiken durch entsprechende Einzelwertberichtigungen.

Auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden, aufgrund des allgemeinen Zins- und Kreditrisikos, Pauschalwertberichtigungen vorgenommen. Unter der Position Forderungen gegen verbundene Unternehmen werden Forderungen gegen Unternehmen ausgewiesen, die im Rahmen des Konzernabschlusses der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH einbezogen werden.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

Als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Stichtag darstellen.

Aktive latente Steuern werden in der Höhe angesetzt, in der sie in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich zu Steuerentlastungen führen. Passive latente Steuern werden für zukünftige Steuerbelastungen gebildet. Latente Steuern werden für die Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögensgegenstände und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerlichen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst.

Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können.

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze und der Steuergesetze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Schuld oder der Realisierung der Vermögensgegenstände bzw. Nutzung des Verlustvortrags voraussichtlich Geltung haben werden.

Die Pensionsrückstellungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Methode) unter Verwendung der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck ermittelt. Die Zinssätze entsprechen den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen gemäß § 253 Abs. 2 HGB, entsprechend der Vereinfachungsregelung für eine mittlere Restlaufzeit von 15 Jahren. Erfolgswirkungen aus einer Änderung des Abzinsungssatzes werden im Finanzergebnis erfasst.

Der Bewertung der Pensionsrückstellungen lagen folgende Prämissen zu Grunde:

- Zinssatz (10-Jahresdurchschnitt): 1,87 %
- Erwartete Inflationsrate/Rententrend: 1,00 %

Steuerrückstellungen sind nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten auf der Grundlage einer vorsichtigen kaufmännischen Beurteilung. Sie werden mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrages werden Preis- und Kostensteige-

rungen soweit notwendig entsprechend berücksichtigt. Verbindlichkeiten und sonstige Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Unter der Position Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen werden Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen ausgewiesen, die im Rahmen

des Konzernabschlusses der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH einbezogen werden.

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Passivseite Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Stichtag darstellen.

B. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

[01] Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist im nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

Der Geschäfts- oder Firmenwert enthält die im Rahmen der Erstkonsolidierung von Gesellschaften entstandenen aktiven Unterschiedsbeträge. Der

Zugang des Geschäftsjahres entfällt auf die erstkonsolidierten Diskus Grundstücksgesellschaften.

Unter Ausleihungen an verbundene Unternehmen werden vier Darlehen an die Naxos Schmirgelwerke Mainkur GmbH ausgewiesen. Die Darlehen haben eine Laufzeit von fünf Jahren und werden mit 2 % p.a. verzinst.

Konzernanlagespiegel zum 31. Dezember 2022

I Anschaffungs- und Herstellungskosten I	Anfangsbestand - € -	Zugang - € -	Abgang - € -	Umbuchung - € -	Endbestand - € -
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Geschäfts- oder Firmenwert	1.238.140,14	737.439,32	0,00	0,00	1.975.579,46
2. Software	25.096,48	0,00	0,00	0,00	25.096,48
Summe I	1.263.236,62	737.439,32	0,00	0,00	2.000.675,94
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten	108.383.480,89	14.284.981,99	33.650.795,71	0,00	89.017.667,17
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	953.425,22	15.471,25	61.075,76	0,00	907.820,71
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	86.327,51	8.091,03	80.667,51	0,00	13.751,03
Summe II	109.423.233,62	14.308.544,27	33.792.538,98	0,00	89.939.238,91
III. Finanzanlagen					
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.060.125,00	19.182.041,67	0,00	0,00	26.242.166,67
Summe III	7.060.125,00	19.182.041,67	0,00	0,00	26.242.166,67
Gesamt	117.746.595,24	34.228.025,26	33.792.538,98	0,00	118.182.081,52

I Abschreibungen I

	Anfangsbestand - € -	Zugang - € -	Zuschreibung* - € -	Abgang - € -	Endbestand - € -
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Geschäfts- oder Firmenwert	1.020.502,14	35.396,32	0,00	0,00	1.055.898,46
2. Software	14.158,48	2.771,00	0,00		16.929,48
Summe I	1.034.660,62	38.167,32	0,00	0,00	1.072.827,94
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten	31.787.178,65	1.693.638,77	0,00	13.566.349,63	19.914.467,79
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	576.834,39	63.599,25	0,00	59.632,76	580.800,88
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe II	32.364.013,04	1.757.238,02	0,00	13.625.982,39	20.495.268,67
III. Finanzanlagen					
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe III	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamt	33.398.673,66	1.795.405,34	0,00	13.625.982,39	21.568.096,61

I Buchwerte I

	Anfangsbestand - € -	Endbestand - € -
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Geschäfts- oder Firmenwert	217.638,00	919.681,00
2. Software	10.938,00	8.167,00
Summe I	228.576,00	927.848,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	76.596.302,24	69.103.199,38
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	376.590,83	327.019,83
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	86.327,51	13.751,03
Summe II	77.059.220,58	69.443.970,24
III. Finanzanlagen		
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.060.125,00	26.242.166,67
Summe III	7.060.125,00	26.242.166,67
Gesamt	84.347.921,58	96.613.984,91

[02] Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren in Höhe von 275 T€ (Vorjahr: 36 T€) aus Lieferungen und Leistungen sowie in Höhe von 2.349 T€ (Vorjahr: 1.745 T€) aus Darlehen- und Zinsforderungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine antizipativen Forderungen, die zum Abschlussstichtag rechtlich noch nicht entstanden sind.

[03] Aktive Rechnungsabgrenzung

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Zahlungen für Versicherungen, Lizenzgebühren sowie Zahlungen für Service- und Wartungsverträge.

[04] Konzerneigenkapital

Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals im Geschäftsjahr ist im Konzerneigenkapitalspiegel dargestellt.

[05] Rückstellungen

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde nach dem Barwertverfahren bewertet. Zum 31.12.2022 bestehen Versorgungsverpflichtungen gegenüber 5 Pensionären des Unterstützungsvereins e.V. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB beträgt € 98,00. In Höhe des Unterschiedsbetrages besteht eine Ausschüttungssperre. Für die Verpflichtung zur Anpassung der Renten nach § 16 BetrAVG wurde für laufende Leistungen ein Erhöhungssatz von 1 % berücksichtigt. Alle Anwartschaften sind nicht dynamisch. Gegenüber aktiv Beschäftigten bestehen keine Versorgungsverpflichtungen. Als Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck zu Grunde gelegt. Der Zinsanteil der Zuführung für das Geschäftsjahr wird unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Steuerrückstellungen betreffen die voraussichtlichen Nachzahlungen für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses (T€ 156), die anstehende Hauptversammlung (T€ 120), Kosten des Rechtsstreites (T€ 200), Tantieme des Vorstandes (T€ 70), die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen (T€ 49), Aufsichtsratsvergütung (T€ 34), Urlaubsansprüche (T€ 30), nachkommende Rechnungen (T€ 140) sowie Rechts- und Beratungskosten (T€ 19), die in Höhe der voraussichtlichen Erfüllungsbeträge gebildet wurden. Die Laufzeiten der sonstigen Rückstellungen liegen bis auf die Rückstellung für Kosten der Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen unter einem Jahr, so dass hier keine Abzinsungen vorzunehmen waren. Bei der Berechnung der Erfüllungsbeträge für Aufbewahrungskosten wurden die von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen Abzinsungssätze gem. § 253 Abs. 2 HGB berücksichtigt.

Der in 2018 gebildeten Betrag für eine Rechnung des Generalunternehmers über nachträgliche Herstellungskosten sowie Kosten für Bauzeitverzögerungen bei dem Objekt Friedrich-Ebert-Anlage 3 in Frankfurt mit T€ 1.759 konnte nach einem im Geschäftsjahr abgeschlossenen Vergleich mit T€ 1.034 aufgelöst werden. Der zu zahlende Betrag von T€ 725 wird unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Die im Geschäftsjahr 2020 gebildete Rückstellung für Prozesskosten in Höhe von T€ 300 wurde mit T€ 100 aufgelöst. Die Abrechnungen der Anwalts- und Gerichtskosten stehen noch aus.

[06] Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Restlaufzeiten sind dem folgenden Konzern-Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen. Für bei Kreditinstituten in Anspruch genommenen kurz- und mittelfristige Darlehen für Investitionen in die Grundstücke und Gebäude wurden Grundschulden eingetragen.

	Gesamt - € -	Gesichert - € -	Restlaufzeit Zwischen 1 und 5 Jahren - € -	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren - € -	Restlaufzeit bis zu einem Jahr - € -
I Verbindlichkeitspiegel I					
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	36.076.774,17 (40.636.425,45)	36.076.774,17 (40.636.425,45)	23.323.086,21 (24.060.682,78)	1.785.172,70 (14.592.821,92)	10.968.515,26 (1.982.920,75)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.000.780,91 (824.547,44)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)	1.000.780,91 (824.547,44)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	9.093.723,12 (1.418.324,63)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)	9.093.723,12 (1.418.324,63)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	441.033,02 (283.670,89)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)	441.033,02 (283.670,89)
davon aus Steuern: € 132.055,00 (Vj. € 26.920,04)					
Gesamt	46.612.311,22	36.076.774,17	23.323.086,21	1.785.172,70	21.504.052,31
Vorjahr Gesamt	(43.162.968,41)	(40.636.425,45)	(24.060.682,78)	(14.592.821,92)	(4.509.463,71)

Postenübergreifende Erläuterungen

Latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern wurden für bestehende Verlustvorträge gebildet, sofern eine Realisierung durch steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist.

Die passiven latenten Steuern resultieren aus den im Rahmen von Erstkonsolidierungen vorgenommenen Neubewertungen von Grundstücken und Bauten.

Es bestehen in den einzelnen einbezogenen Unternehmen gewerbesteuerliche und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge. Aufgrund der Planungsrechnungen der einzelnen Gesellschaften erwartet die Geschäftsführung, dass zukünftig gewerbesteuerliche und körperschaftsteuerliche Verluste mit steuerpflichtigen Gewinnen verrechnet werden können.

Durch Konsolidierungsmaßnahmen entstandene latente Steuern werden mit dem Steuersatz der a.a.a. aktiengesellschaft in Höhe von 30,00 % be-

rücksichtigt, wohingegen latente Steuern aus den Konzerngesellschaften mit einem einheitlichen Körperschaftsteuersatz (inklusive Solidaritätszuschlag) von 15,82 % gebildet werden, da bei grundstücksverwaltenden Gesellschaften von der erweiterten Kürzung Gebrauch gemacht wird.

Es erfolgt eine Zusammenfassung der Steuerlatenzen aus den Einzelabschlüssen gemäß § 274 HGB mit den Steuerlatenzen auf Konzernebene gemäß § 306 HGB.

Die passiven latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2022	T€	3.335
Zugang Erstkonsolidierung	T€	831
Auflösung	T€	-164
Stand 31.12.2022	T€	4.002

C. ANGABEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

[01] Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse enthalten aufgrund des auf die Immobilienverwaltung ausgerichteten Geschäftsmodells die Mieten und die Nebenkosten

[02] Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 1.233,0 T€ (Vorjahr 180 T€), die in Höhe von 1.139,9 T€ (Vorjahr 64 T€) aus der Auflösung von Rückstellungen, in Höhe von 73,1 T€ (Vorjahr 116 T€) aus der Auflösung von Wertberichtigungen sowie aus sonstigen periodenfremden Erträgen in Höhe von 20,0 T€ (Vorjahr: 0 T€) bestehen. Weiter werden Erträge aus dem Verkauf der Liegenschaften Orber Straße und Wächtersbacherstraße in Höhe von 25.434 T€ (Vorjahr aus dem Verkauf der Liegenschaft Annabergerstraße sowie der unbebauten Grundstücke in Sossenheim 2.035 T€) generiert.

[03] Materialaufwand

Unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen werden entsprechend zu den Umsatzerlösen die Aufwendungen für die Bewirtschaftung und Unterhaltung der Liegenschaften ausgewiesen.

[04] Abschreibungen

Die Abschreibungen des Berichtsjahres sind aus dem Anlagespiegel ersichtlich.

[05] Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 197 angestiegen. Der Anstieg entfällt auf die Kosten Delisting, die mit 200 T€ enthalten sind. Im Wesentlichen werden weiterbelastete Kosten (T€ 106), Versicherungsprämien (T€ 84), Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 181), Rechts- und Beratungskosten (T€ 233), Kosten Fremdleistungen (T€ 168), Büro- und Kommunikationskosten (T€155), Nebenkosten Geldverkehr (T€ 72), Kosten der Hauptversammlung (T€ 77), Aufsichtsratsvergütungen (T€ 34) sowie nicht abzugsfähige Vorsteuer (T€ 41) ausgewiesen. Die Verwaltungskosten sowie Versicherungsprämien wurden teilweise an verbundene Unternehmen weiterbelastet.

[06] Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Position beinhaltet Zinserträge aus den Ausleihungen an nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen von 465,7 T€.

[07] Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Hier werden vor allem Zinsen für die langfristigen Finanzierungen in Höhe von 875 T€ sowie Zinsen an nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen von 66 T€ ausgewiesen.

[08] Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten periodenfremde Steueraufwendungen in Höhe von 21 T€.

[09] Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter

Der Ausweis entfällt mit 767 T€ auf Ergebnisanteile aus Personengesellschaften, die über Verrechnungskonten verbucht werden und damit nicht in dem Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter enthalten sind.

[10] Zuführung gesetzliche Rücklage

Die gesetzliche Rücklage war erst mit 986.210,68 € dotiert. Unter Berücksichtigung der Kapitalrücklage entsprach dies rd. 54 % der nach § 150 AktG zu bildenden Mindestrücklage. Im Geschäftsjahr erfolgte eine Zuführung aus dem um den Verlustvortrag geminderten Jahresüberschuss der Muttergesellschaft.

[11] Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nach dem Abschlussstichtag haben sich nicht ergeben.

[12] Ergebnisverwendung des Mutterunternehmens

Der Hauptversammlung soll eine Ausschüttung des Bilanzgewinnes des Mutterunternehmens in Höhe von T€ 10.713 vorgeschlagen werden.

D. SONSTIGE ANGABEN

[01] Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus Leasingverträgen belaufen sich auf 100.041,06 €. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen haben in Höhe von 31.466,76 € eine Laufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von 68.574,30. € eine Laufzeit von mehr als einem bis fünf Jahre.

[02] Nicht marktübliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Es bestehen keine Geschäfte zu marktunüblichen Konditionen mit nahestehenden Unternehmen oder Personen.

[03] Honorare des Konzernabschlussprüfers

Die Aufwendungen für die Leistungen durch die KPMG Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft betragen in 2022 T€ 84 (Vj. T€ 100). Davon entfallen T€ 84 auf die Prüfung des Jahresabschlusses 2022. Weitere Leistungen durch den Abschlussprüfer sind nicht angefallen.

[04] Aufsichtsrat und Vorstand

// Aufsichtsrat

Dr. Steen Rothenberger

Bad Homburg v.d.H.

Vorsitzender bis 31.08.2022

Stellv. Vorsitzender ab 01.09.2022

-- / Geschäftsführer der Rothenberger 4 x S

Vermögensverwaltung GmbH

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Vorsitzender des Aufsichtsrats der

-- / DVS Technology AG, Dietzenbach

-- / Maschinenfabrik HEID AG, Stockerau

Aufsichtsrat der

-- / Pittler Maschinenfabrik AG, Langen

Dipl.-Kfm. Nicolas Schneider

Frankfurt a. Main

Stellv. Vorsitzender bis 31.08.2022

-- / Vorstand Lang & Cie. Real Estate AG

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- keine weiteren Mandate -

Sanneke Schubert-Rothenberger

Bad Homburg v. d. H.
 Angestellte bei PGIM Real Estate Germany AG
 Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
 - keine weiteren Mandate -

Dr. Sven-G. Rothenberger

Bad Homburg v. d. H.
 Vorsitzender ab 01.09.2022
 Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
 Aufsichtsratsmitglied der
 -- / DVS Technology AG, Dietzenbach
 -- / Maschinenfabrik Heid AG, Stockerau, Österreich

// Vorstand

Dipl.-Kfm. Dr. Sven-G. Rothenberger

Bad Homburg v. d. H.
 Vorstand bis 31.08.2022.
 Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
 Aufsichtsratsmitglied der
 -- / DVS Technology AG, Dietzenbach
 -- / Maschinenfabrik Heid AG, Stockerau, Österreich

Stefan Menz LL.M., CVA

Frankfurt am Main
 Vorstand ab 01.09.2022
 Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
 Vorsitzender des Aufsichtsrats der
 -- / Pittler Maschinenfabrik AG, Langen

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

Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2022:

Dr. Sven-G. Rothenberger

Laufende Bezüge
 Tantieme abgelaufenes Geschäftsjahr

136.200,00 €	(Vj. T€ 204)
46.666,66 €	(Vj. T€ 70)
182.866,66 €	(Vj. T€ 274)

Stefan Menz

Laufende Bezüge
 Tantieme abgelaufenes Geschäftsjahr

70.832,60 €	(Vj. T€ 0)
23.333,33 €	(Vj. T€ 0)
94.165,93 €	(Vj. T€ 0)

277.032,59 € (Vj. T€ 274)

In diesen Bezügen sind Zuschüsse für Sozialversicherung und Lebensversicherungen sowie die Gewährung einer Entschädigung für die dienstliche Nutzung eines privaten PKWs bzw. der Sachbezug für die Gestellung eines Dienstfahrzeuges enthalten.

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

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

Zum 31. Dezember 2022 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an Organe und Mitglieder des Aufsichtsrates.

[06] Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2022 wurden durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte	7	(Vj. 7)
Gewerbliche Arbeitnehmer	4	(Vj. 4)
Auszubildende	1	(Vj. 1)
	<hr/>	
Summe	12	(Vj. 12)
	<hr/> <hr/>	

[07] Konzernzugehörigkeit

Die a.a.a. aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, und ihre Beteiligungen werden als verbundene Unternehmen gemäß § 271 Abs. 2 HGB i. V. m. § 290 HGB in den Konzernabschluss der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main (Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 111465), als Mutterunternehmen mit dem größten Konsolidierungskreis einbezogen. Der Konzernabschluss der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Kapitalflussrechnung

Die Konzern-Kapitalflussrechnung ist nach DRS 21 (Deutsche Rechnungslegungs Standard) gegliedert.

Der in der Konzern-Kapitalflussrechnung angegebene Finanzmittelfonds am Ende der Periode bestand ausschließlich aus kurzfristig verfügbaren Bankguthaben und Kassenbeständen.

Frankfurt am Main, den 02.06.2023

Der Vorstand

Stefan Menz

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

I Prüfungsurteile I

Wir haben den Konzernabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom

1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- / -- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- / -- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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 Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen

Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der Vorstand verantwortlich für die Auf-

stellung des Konzernlageberichts, 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 ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Konzernlagebericht 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 Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Konzernlageberichts 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 vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- / -- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlang-

.....

ten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- / -- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- / -- führen wir Prüfungshandlungen zu den vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben vom Vorstand zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 20. Juni 2023

KPMG AG | Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Andreas Dielehner
20.06.2023
Wirtschaftsprüfer

Christopher Dyhr
20.06.2023
Wirtschaftsprüfer

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 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 02. Juni 2023

Der Vorstand

Stefan Menz

Objektstandorte im Überblick

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

Damit verwaltet die a.a.a. mit ihren Tochtergesellschaften insgesamt 11 Objektliegenschaften am Standort Frankfurt am Main und im Rhein-Main-Gebiet mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 36.760 m².

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

Objektportfolio in Frankfurt am Main

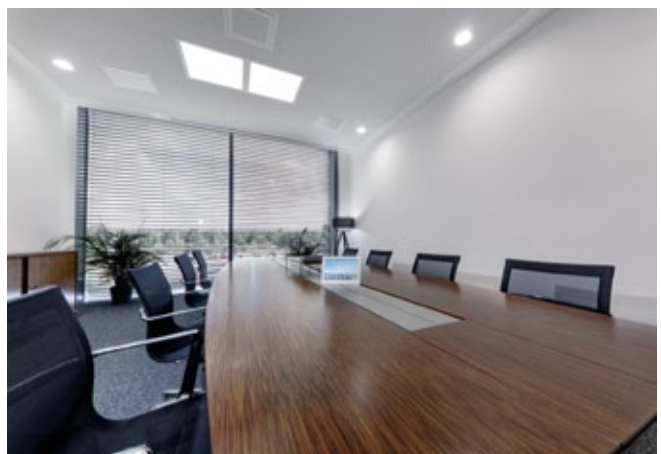






*Dietzenbach, Johannes-Gutenberg-Straße 1
erworben 2022*

Objekt:	Johannes-Gutenberg-Straße 1 63128 Dietzenbach
Objektart:	Industrieimmobilie Produktion, Lager, Büroflächen
Baujahr:	1993/2004/Neubau 2016
Grundstück:	41.279 m ²
Nutzfläche gesamt:	11.002 m ²
Büro und Service:	3.233 m ²
Fabrik und Lager:	7.037 m ²
Parkplätze:	178 PKW-Parkplätze 7 Elektro-Schnellladestationen 100 Fahrrad-Stellplätze





Das moderne Industrieobjekt mit großem Freigelände und Industriehallen nebst Bürobereichen wurde im Jahr 2022 von der a.a.a. ag erworben und ergänzt somit das Portfolio an Industriegrundstücken im Rhein-Main-Gebiet.

Die erste freistehende Montage-/Lagerhalle mit einem integrierten zweigeschossigen Bürotrakt sowie dem Anbau einer repräsentativen Eingangshalle wurde im Jahr 1993 erstellt. Im Lauf der Jahre wurde das Objekt stetig erweitert und modernisiert. Im Jahr 2016 wurde die Liegenschaft um eine weitere freistehende Montage-/Lagerhalle mit einem angebauten zweigeschossigen repräsentativen Bürogebäude erweitert. Ein großer Parkplatz und weitere ausgedehnte Freiflächen ergänzen das Objektportfolio.



Das Objekt ist langfristig an die DVS Technology AG vermietet. Die DVS TECHNOLOGY GROUP vereint erfahrene und im Weltmarkt positionierte Spezialunternehmen im Bereich Maschinenbau, Automatisierung und Digitalisierung in der Metallbearbeitung. Im Objekt angesiedelt sind die Tochterunternehmen Pittler AG und die Diskus Werke Schleiftechnik GmbH sowie die Zentrale der DVS Technology AG.

Lage:

Die Liegenschaft befindet am Rand des Industriegebiets in Dietzenbach (Kreis Offenbach). Innerhalb weniger Minuten sind Autobahnverbindungen in alle Richtungen zu erreichen. Der Frankfurter Flughafen ist etwa 20 PKW-Minuten entfernt. Dietzenbach ist über die S2 im öffentlichen Nahverkehr des RMV direkt mit Frankfurt verbunden. Die Fahrtzeit beträgt etwa 35 Minuten. Mit dem PKW ist die Frankfurter Innenstadt in etwa 25 Minuten zu erreichen.





Frankfurt am Main, Orber Straße 8
verkauft im April 2022

Objekt:	Orber Straße 8 60386 Frankfurt am Main
Objektart:	Produktion, Lager, Büroflächen
Baujahr:	Saniert 2000/2003
Grundstück:	60.382 m ²
Nutzfläche gesamt:	15.364 m ²
Büro und Service:	864 m ²
Fabrik und Lager:	14.500 m ²
Freiflächen und Parkplätze:	7.300 m ²
Reserve- und Entwicklungsflächen:	12.932 m ²





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

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

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

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

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

Lage:

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

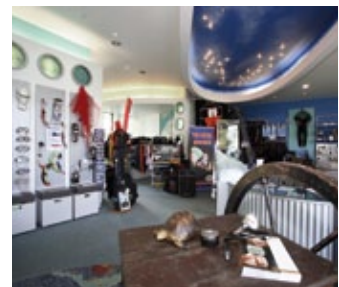


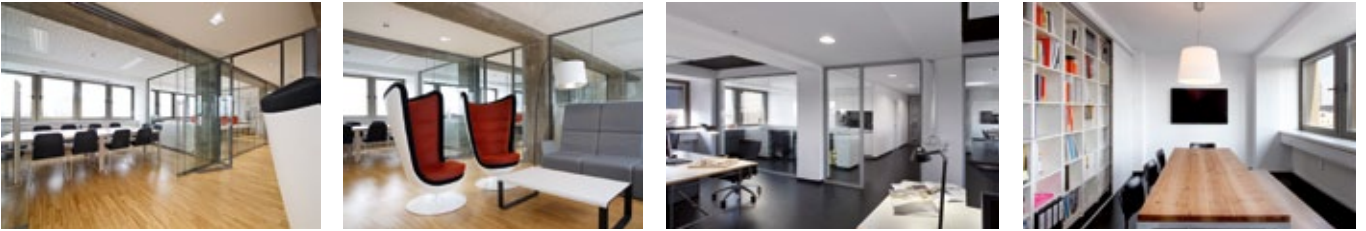
*Frankfurt am Main, Wächtersbacher Straße 83
verkauft im April 2022*

Lage:

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

Objekt:	Wächtersbacher Straße 83 60386 Frankfurt am Main
Objektart:	Bürogebäude
Baujahr:	Modernisiert 2001/2016-2018
Grundstück:	8.760 m ²
Nutzfläche gesamt:	6.069 m ²
Büro und Service:	5.779 m ²
Lager:	290 m ²
Freiflächen und Parkplätze:	3.509 m ²
Reserve- und Entwicklungsflächen:	3.797 m ²





Frankfurt am Main, Gutleutstraße 163-167



Objekt:	Gutleutstraße 163-167 60327 Frankfurt am Main
Objektart:	Bürogebäude
Baujahr:	Modernisiert 1985, 2002/2016-2018
Grundstück:	1.038 m ²
Nutzfläche gesamt:	3.338 m ²
Büro und Service:	3.225 m ²
Lager:	113 m ²
Freiflächen und Parkplätze:	350 m ²

Lage:

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

Das weithin sichtbare Gebäude umfasst:

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



Frankfurt am Main, Gutleutstraße 175

Objekt:	Gutleutstraße 175 60327 Frankfurt am Main
Objektart:	Bürogebäude
Baujahr:	1993
Grundstück:	1.374 m ²
Nutzfläche gesamt:	4.301 m ²
Büro und Service:	4.165 m ²
Freiflächen und Parkplätze:	2.206 m ²

Das Gebäude bietet den Mietern

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

Lage:

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





Frankfurt am Main, Gutleutstraße 173

Objekt:	Pearl Hotel Gutleutstraße 173 60327 Frankfurt am Main
Objektart:	Hotel
Baujahr:	1964 Errichtung als Büro- und Geschäftshaus
Grundstück:	878 m ²
BGFa:	2.807,72 m ²
Anzahl Gästezimmer:	55
Anzahl PKW-Stellplätze:	14 Tiefgaragen-Stellplätze 5 Stellplätze im Freien

Kernsanierung 2008:

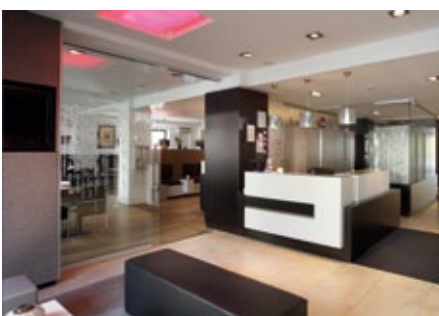
2008 Umfassende Kernsanierung und Umbau mit Nutzungsänderung von einem Bürogebäude zu einem Business-Hotel der 4-Sterne-Kategorie.

Lage:

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

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

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





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

Objekt:	Wilhelm-Fay-Straße 53 65936 Frankfurt am Main Sossenheim
Objektart:	Hotel
Fertigstellung:	eröffnet im Oktober 2012
Grundstück:	3.694,00 m ²
BGFa:	2.835,84 m ²
Anzahl Gästezimmer:	109
Anzahl PKW-Stellplätze:	55

Lage:

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

Die Fertigstellung erfolgte im Oktober 2012.



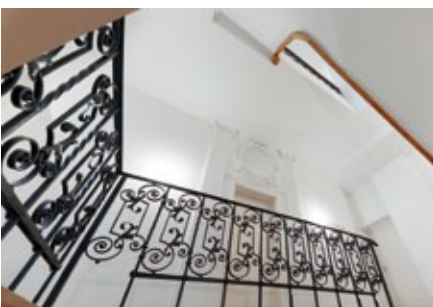


Frankfurt am Main, Mainzer Landstraße 86

Objekt:	Mainzer Landstraße 86 60329 Frankfurt am Main
Objektart:	Gewerbe/Büro
Baujahr:	ca. 1900
Grundstück:	307 m ²
Nutzfläche gesamt:	ca. 300 m ²
Anzahl PKW-Stellplätze:	ca. 6

Lage:

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





Frankfurt am Main, Mainzer Landstraße 82-84

Objekt:	Mainzer Landstraße 82–84 60329 Frankfurt am Main
Objektart:	Hotel
Fertigstellung:	2014
Grundstück:	751 m ²
BGF:	3.131 m ²
Anzahl Gästezimmer:	91
Anzahl PKW-Stellplätze:	20

Lage:

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



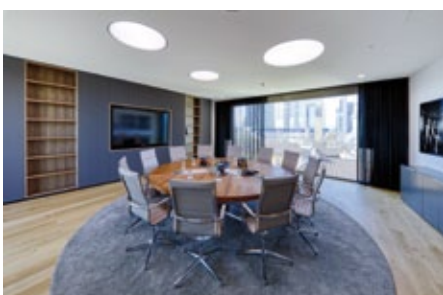


Frankfurt am Main, Mainzer Landstraße 78 / Friedrich-Ebert-Anlage 3

Objekt:	Mainzer Landstraße 78 / Friedrich-Ebert-Anlage 3 60329 Frankfurt am Main
Objektart:	Büro/Hotel/Gewerbe
Baujahr:	Fertigstellung 2017
Grundstück:	439 m ²
Nutzfläche gesamt:	ca. 2.300 m ²
Gewerbeneinheiten:	3 x Büro, 1 x Gastro
Gästezimmer:	74

Lage:

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





Frankfurt am Main, Moselstraße 40

Objekt:	Moselstraße 40 60329 Frankfurt am Main
Objektart:	Hotel
Baujahr:	Umnutzung zu Hotel 2008
Grundstück:	317 m ²
BGF:	1.485 m ²
Gästezimmer (Mehrbett):	35
Anzahl PKW-Stellplätze:	3

Lage:

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





a . a . a .
aktiengesellschaft
allgemeine anlageverwaltung

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

2022