



# **Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 und Konzernlagebericht**

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

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

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

**Frankfurt am Main**

**Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023**

AKTIVA			31.12.2023	31.12.2022
		€	€	€
<b>A.</b>	<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I.</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1.	entgeltlich erworbene Konzessionen	6.473,00		8.167,00
2.	Geschäfts- oder Firmenwerte	2.110.090,90		919.681,00
			2.116.563,90	927.848,00
<b>II.</b>	<b>Sachanlagen</b>			
1.	Grundstücke und Bauten	61.021.205,26		69.103.199,38
2.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	298.041,83		327.019,83
3.	Geleistete Anzahlungen	13.751,03		13.751,03
			61.332.998,12	69.443.970,24
<b>III.</b>	<b>Finanzanlagen</b>			
1.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	17.324.299,55		26.242.166,67
			17.324.299,55	26.242.166,67
<b>B.</b>	<b>UMLAUFVERMOGEN</b>			
<b>I.</b>	<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.655.764,96		506.704,48
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.010.250,92		2.623.046,60
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	2.123.781,36		4.446.302,26
			28.789.797,24	7.576.053,34
<b>II.</b>	<b>Kassenbestand Guthaben bei Kreditinstituten</b>		7.046.495,00	14.638.089,36
<b>C.</b>	<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		12.511,00	33.804,00
<b>D.</b>	<b>AKTIVE LATENTE STEUERN</b>		248.251,00	336.858,00
			<b>116.870.915,81</b>	<b>119.198.789,61</b>

<b>PASSIVA</b>				
			<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
		€	€	€
<b>A.</b>	<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>I.</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	41.200.000,00		41.200.000,00
	<b>eigene Anteile</b>	-12.173,39		-12.173,39
<b>II.</b>	<b>Kapitalrücklage</b>	3.099.339,12		3.099.339,12
<b>III.</b>	<b>Gewinnrücklagen</b>			
	Gesetzliche Rücklage	1.717.614,88		1.550.068,81
<b>IV.</b>	<b>Bilanzgewinn/verlust</b>	2.242.222,31		10.042.660,54
<b>V</b>	<b>Ausgleichsposten Anteile anderer Gesellschafter</b>	3.977.717,54		4.570.069,37
			52.224.720,46	60.449.964,45
<b>B.</b>	<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.623,00		4.931,00
2.	Steuerrückstellungen	9.837.295,81		7.312.208,89
3.	Sonstige Rückstellungen	916.473,00		817.549,89
			10.758.391,81	8.134.689,78
<b>C.</b>	<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.577.303,33		36.076.774,17
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.138.353,67		1.000.780,91
3.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.035.458,46		9.093.723,12
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	404.041,60		441.033,02
			50.155.157,06	46.612.311,22
<b>D.</b>	<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		9.425,48	100,00
<b>E.</b>	<b>PASSIVE LATENTE STEUERN</b>		3.723.221,00	4.001.724,16
			<b>116.870.915,81</b>	<b>119.198.789,61</b>



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

**Frankfurt am Main**

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2023**

		2023		Vorjahr
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse	5.051.015,87		4.609.688,68
2.	Sonstige betriebliche Erträge	6.595.297,46		26.735.689,58
3.	Materialaufwand		11.646.313,33	31.345.378,26
	Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.450.693,89	-2.450.693,89	-1.163.494,85
4.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-812.197,84		-791.385,51
	b) Soziale Abgaben	-113.019,51		-101.043,61
		-925.217,35		-892.429,12
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	-2.263.592,22		-1.795.405,34
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.619.114,79		-1.585.221,97
			-4.807.924,36	-4.273.056,43
7.	Erträge aus Beteiligungen	234.825,00		0,00
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	812.877,33		530.432,35
	davon aus verbundenen Unternehmen € 599.208,13 (Vj. € 465.684,07)			
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-992.776,34		-964.116,58
	davon an verbundene Unternehmen € 99.878,56 (Vj. € 66.068,20)		54.925,99	-433.684,23
	davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 87,00 (Vj. € 100,00)			
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.557.583,31	-6.915.212,10
	davon aus der Auflösung/Zuführung latenter Steuern € 2.112.096,16 (Vj. € 209.257,00)			
11.	Ergebnis nach Steuern		2.885.037,76	18.559.930,65
12.	Sonstige Steuern		-22.956,40	-6.358,10
13.	Jahresüberschuss		2.862.081,36	18.553.572,55
14.	Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		162.221,32	-805.098,93
15.	Gewinnvortrag Vorjahr		-614.534,30	-7.141.954,95
16.	Zuführung gesetzliche Rücklage		-167.546,07	-563.858,13
17.	Bilanzgewinn/-verlust		2.242.222,31	10.042.660,54



a.a.a.aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Frankfurt am Main

<b>Konzerner Eigenkapitalpiegel zum 31.12.2023</b>								
	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital						Minderheits- anteile	Summe Eigenkapital
	gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Gewinn-/ Verlust- vortrag	Ergebnis der Periode	Summe		
	€	€	€	€	€	€		
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>41.200.000,00</b>	<b>3.099.823,34</b>	<b>986.210,68</b>	<b>-8.125.732,18</b>	<b>983.777,23</b>	<b>38.144.079,07</b>	<b>2.864.520,07</b>	<b>41.008.599,14</b>
Umgliederung Vorjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	983.777,23	-983.777,23	0,00	0,00	0,00
Änderung Konsolidierungskreis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.644.640,17	1.644.640,17
Konzernergebnis 2022	0,00	0,00	563.858,13	0,00	17.184.615,49	17.748.473,62	805.098,93	18.553.572,55
Auszahlung/Dividenden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-744.189,80	-744.189,80
Erwerb eigene Anteile	-12.173,39	-484,22	0,00	0,00	0,00	-12.657,61	0,00	-12.657,61
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>41.187.826,61</b>	<b>3.099.339,12</b>	<b>1.550.068,81</b>	<b>-7.141.954,95</b>	<b>17.184.615,49</b>	<b>55.879.895,08</b>	<b>4.570.069,37</b>	<b>60.449.964,45</b>
Umgliederung Vorjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	17.184.615,49	-17.184.615,49	0,00	0,00	0,00
Abgänge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-985.737,17	-985.737,17
Änderung Konsolidierungskreis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	766.520,29	766.520,29
Konzernergebnis 2023	0,00	0,00	167.546,07	0,00	2.856.756,61	3.024.302,68	-162.221,32	2.862.081,36
Auszahlung/Dividenden	0,00	0,00	0,00	-10.657.194,84	0,00	-10.657.194,84	-210.913,63	-10.868.108,47
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>41.187.826,61</b>	<b>3.099.339,12</b>	<b>1.717.614,88</b>	<b>-614.534,30</b>	<b>2.856.756,61</b>	<b>48.247.002,92</b>	<b>3.977.717,54</b>	<b>52.224.720,46</b>



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

**Konzernkapitalflussrechnung 2023**

	<b>2023 T€</b>	<b>2022 T€</b>
Konzernjahresüberschuss einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter	2.862	18.554
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	2.264	1.795
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	99	-1.955
Sonstige zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge	0	929
Zu-/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanztätigkeit zuzuordnen sind	-21.192	-2.139
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	18.321	7.540
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-6.205	-25.434
Zinsaufwendungen/Erträge	-55	434
Ertragsteueraufwand	1.558	6.915
Ertragsteuerzahlungen	-1.145	-372
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-3.494</b>	<b>6.267</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-737
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	8.114	46.500
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.000	-14.309
Einzahlungen Finanzanlagevermögen	8.918	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-19.182
Auszahlungen für Änderungen des Konsolidierungskreis	-7.982	0
Erhaltene Zinsen	813	530
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>1.864</b>	<b>12.802</b>
Auszahlungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-10.657	-13
Auszahlungen an andere Gesellschafter	-211	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	8.632	0
Auszahlung für die Tilgung von Finanzkrediten	-2.805	-4.559
Gezahlte Zinsen	-964	-964
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-6.005</b>	<b>-5.536</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-7.636</b>	<b>13.533</b>
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	44	225
<b>Zahlungsmittel 01.01.</b>	<b>14.638</b>	<b>880</b>
<b>Zahlungsmittel 31.12.</b>	<b>7.046</b>	<b>14.638</b>



**ANHANG zum  
KONZERNABSCHLUSS  
der  
a.a.a. aktiengesellschaft  
allgemeine anlageverwaltung  
Frankfurt am Main  
für das Geschäftsjahr  
vom 01.01.2023 bis 31.12.2023**

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

### **1. 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 2023 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).

### **2. 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:

Name der Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital T€	Kapital- anteil %	Kapital- Anteil T€
<b>Mutterunternehmen:</b> a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung	Frankfurt/M.	41.200		
<b>Tochterunternehmen: (Vollkonsolidierung)</b>				
Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH	Frankfurt/M.	2.812	100,00	2.812
Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke mbH	Frankfurt/M.	767	100,00	767
GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Straße 83 GmbH	Frankfurt/M.	2.500	100,00	2.500
Grundstücksverwaltung Lindley GmbH	Frankfurt/M.	51	94,00	48
Grundstücksverwaltungsgesellschaft Naxos Butzbach mbH	Frankfurt/M.	1.390	89,90	1.250
Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschänkenstraße 17 GmbH	Frankfurt/M.	50	94,00	47
Naxos-Union Grundstücks- Verwaltungsgesellschaft GbR	Frankfurt/M.	1.343	94,00	1.262
Grundstücksverwaltung Moselstraße 40 GmbH & Co. KG	Frankfurt/M.	50	94,00	47
Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG	Frankfurt/M.	1.800	94,00	1.692
Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH	Frankfurt/M.	1.125	89,00	1.001
Grundstücksverwaltung Gutleutstraße GmbH	Frankfurt/M.	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
Grundstücksverwaltung Dietzenbach Johannes-Gutenberg-Str. 1 GmbH & Co. KG	Frankfurt/ M.	10	100,00	10

Folgende wesentliche Änderungen des Konsolidierungskreises ergaben sich im Geschäftsjahr:

Im Geschäftsjahr 2023 wurden folgende Gesellschaften auf die Konzernobergesellschaft verschmolzen:

- GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH, Frankfurt am Main
- Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Straße 231 GmbH, Frankfurt am Main

Des Weiteren gingen aufgrund des Ausscheidens außenstehender Gesellschafter folgende Gesellschaften auf die Konzernobergesellschaft im Wege der Anwachsung über:

- aaa 2. Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main
- HORIZONT-PARK Büsum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main

Im Juni 2023 wurden 89,9% der Anteile an der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Naxos Butzbach mbH, Frankfurt am Main 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 2023 einbezogen.

### **3. Stichtag des Konzernabschlusses**

Der Konzernabschluss wurde zum 31. Dezember 2023 aufgestellt. Zu diesem Stichtag enden die Geschäftsjahre aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen. Kein Unternehmen hat ein vom Kalenderjahr abweichendes Geschäftsjahr.

### **4. Konsolidierungsmethoden**

Die a.a.a. aktiengesellschaft ist gemäß § 291 HGB von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit. Zum 31. Dezember 2023 wird freiwillig ein Konzern-

abschluss, bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalpiegel, Konzernanhang und Konzernlagebericht aufgestellt.

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 aktivischer Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen.

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

Auf konzernfremde Gesellschafter entfallende Anteile am Kapital sind als „Nicht beherrschende Anteile“ in Höhe ihres Anteils am Eigenkapital 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 Steueraufwendungen werden mit Steuererträgen verrechnet.

Für die einbezogenen Konzernunternehmen bestehen einheitliche Ausweis-, Bewertungs- und Gliederungsrichtlinien für die Bilanzierung.

## **5. Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung**

Aus der Erstkonsolidierung 2022 der Diskus Erste Grundstücksgesellschaft mbH, Dietzenbach, besteht ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 120 T€, der als Geschäfts- und Firmenwert qualifiziert wurde. Dieser wurde im Geschäftsjahr 2023 nach Verkauf des Grundstücks mit 145 T€ außerplanmäßig abgeschrieben.

Aus der Erstkonsolidierung 2022 der Diskus Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Dietzenbach, besteht ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 204 T€, der als Geschäfts- und Firmenwert qualifiziert wurde. Dieser wurde im Geschäftsjahr 2023 nach Verkauf des Grundstücks mit 246 T€ außerplanmäßig abgeschrieben.

Aus der Erstkonsolidierung 2022 der Diskus Pittler Grundstücksgesellschaft mbH, Dietzenbach, besteht ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 7 T€, der als Geschäfts- und Firmenwert qualifiziert wurde. Dieser wurde im Geschäftsjahr 2023 nach Verkauf des Grundstücks mit 8 T€ außerplanmäßig abgeschrieben.

Zum 31. Dezember 2023 ergibt sich aus der Erstkonsolidierung der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Naxos Butzbach mbH, Frankfurt am Main, ein aktiver Unterschiedsbetrag, insbesondere aus der Bildung passiver latenter Steuern auf die aufgedeckten stillen Reserven in Höhe von 1.617 T€, der als Geschäfts- und Firmenwert qualifiziert wurde. Dieser wird im Geschäftsjahr 2023 mit 100 T€ abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgt über eine Laufzeit von 10 Jahren.

## 6. 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 AfATabellen 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, aber nicht in den Teilkonzernabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft.

**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): 1,83%
- 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 Kostensteigerungen soweit notwendig entsprechend berücksichtigt.

**Verbindlichkeiten** sind zum 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**

### **1. Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist im nachfolgenden Anlage-  
spiegel dargestellt.

Der **Geschäfts- oder Firmenwert** enthält die im Rahmen der Erstkonsolidierung von  
Gesellschaften entstandenen aktiven Unterschiedsbeträge. Der Zugang des Geschäfts-  
jahres entfällt auf die erstkonsolidierte Grundstücksverwaltung Naxos Butzbach GmbH.

Unter **Ausleihungen an verbundene Unternehmen** werden fünf Darlehen an die Na-  
xos Schmirgelwerke Mainkur GmbH ausgewiesen. Von den Darlehen haben T€ 8.324  
eine Laufzeit bis zu einem Jahr und T€ 9.000 zwischen einem Jahr und vier Jahren. Die  
Darlehen werden mit 2% p.a. verzinst.

**Konzernanlagespiegel zum 31. Dezember 2023**

	Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
		Anfangsbestand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Endbestand
<b>I.</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1.	Geschäfts- oder Firmenwert	1.975.579,46	1.716.930,16	0,00	0,00	3.692.509,62
2.	Software	25.096,48	0,00	0,00	0,00	25.096,48
	Summe I	2.000.675,94	1.716.930,16	0,00	0,00	3.717.606,10
<b>II.</b>	<b>Sachanlagen</b>					
1.	Grundstücke und Bauten	89.017.667,67	15.803.300,00	24.531.515,89	0,00	80.289.451,78
2.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	907.820,71	31.356,06	0,00	0,00	939.176,77
3.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	13.751,03	0,00	0,00	0,00	13.751,03
	Summe II	89.939.239,41	15.834.656,06	24.531.515,89	0,00	81.242.379,58
<b>III.</b>	<b>Finanzanlagen</b>					
	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	26.242.166,67	0,00	8.917.867,12	0,00	17.324.299,55
	Summe III	26.242.166,67	0,00	8.917.867,12	0,00	17.324.299,55
	<b>Gesamt</b>	<b>118.182.082,02</b>	<b>17.551.586,22</b>	<b>33.449.383,01</b>	<b>0,00</b>	<b>102.284.285,23</b>
		Abschreibungen				
		Anfangsbestand	Zugang	Zuschreibung*	Abgang	Endbestand
<b>I.</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1.	Geschäfts- oder Firmenwert	1.055.898,46	526.520,26	0,00	0,00	1.582.418,72
2.	Software	16.929,48	1.694,00	0,00		18.623,48
	Summe I	1.072.827,94	528.214,26	0,00	0,00	1.601.042,20
<b>II.</b>	<b>Sachanlagen</b>					
1.	Grundstücke und Bauten	19.914.468,29	1.836.347,57	0,00	2.482.569,67	19.268.246,19
2.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	580.800,88	60.334,06	0,00		641.134,94
3.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Summe II	20.495.269,17	1.896.681,63	0,00	2.482.569,67	19.909.381,13
<b>III.</b>	<b>Finanzanlagen</b>					
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
	<b>Gesamt</b>	<b>21.568.097,11</b>	<b>2.424.895,89</b>	<b>0,00</b>	<b>2.482.569,67</b>	<b>21.510.423,33</b>
		Buchwerte				
		Anfangsbestand				Endbestand
<b>I.</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1.	Geschäfts- oder Firmenwert				919.681,00	2.110.090,90
2.	Software				8.167,00	6.473,00
	Summe I				927.848,00	2.116.563,90
<b>II.</b>	<b>Sachanlagen</b>					
1.	Grundstücke und Bauten				69.103.199,38	61.021.205,59
2.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung				327.019,83	298.041,83
3.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau				13.751,03	13.751,03
	Summe II				69.443.970,24	61.332.998,45
<b>III.</b>	<b>Finanzanlagen</b>					
	Ausleihungen an verbundene Unternehmen				26.242.166,67	17.324.299,55
	Summe III				26.242.166,67	17.324.299,55
	<b>Gesamt</b>				<b>96.613.984,91</b>	<b>80.773.861,90</b>

## **2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren weitgehend aus Darlehen- und Zinsforderungen.

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

## **3. Aktive Rechnungsabgrenzung**

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

## **4. Konzerneigenkapital**

Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals im Geschäftsjahr ist im Konzerneigenkapitalpiegel dargestellt.

## **5. Rückstellungen**

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde nach dem Barwertverfahren bewertet. Zum 31.12.2023 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 2022 und 2023 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€ 100), Tantieme des Vorstandes (T€ 70), die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen (T€ 49), Aufsichtsratsvergütung (T€ 34), Urlaubsansprüche (T€ 23), nachkommende Rechnungen (T€ 16) 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.

Die im Geschäftsjahr 2020 gebildete Rückstellung für Prozesskosten wurde mit T€ 200 aufgelöst. Die Abrechnungen der Anwalts- und Gerichtskosten erfolgte im Geschäftsjahr.

## 6. 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.

### Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Gesamt €	Gesichert €	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren €	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren €	Restlaufzeit bis zu einem Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	42.577.303,33 (36.076.774,17)	42.577.303,33 (36.076.774,17)	29.976.763,24 (23.323.086,21)	1.591.030,27 (1.785.172,70)	11.009.509,82 (10.968.515,26)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	4.138.353,67 (1.000.780,91)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)	4.138.353,67 (1.000.780,91)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	3.035.458,46 (9.093.723,12)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)	3.035.458,46 (9.093.723,12)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	404.041,60 (441.033,02)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)	404.041,60 (441.033,02)
davon aus Steuern: € 115.846,97 (Vj. € 132.055,00)					
<b>Gesamt</b>	<b>50.155.157,06</b>	<b>42.577.303,33</b>	<b>29.976.763,24</b>	<b>1.591.030,27</b>	<b>18.587.363,55</b>
<b>Vorjahr Gesamt</b>	<b>(46.612.311,22)</b>	<b>(36.076.774,17)</b>	<b>(23.323.086,21)</b>	<b>(1.785.172,70)</b>	<b>(21.504.052,31)</b>

## 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 gewerbsteuerliche und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge. Aufgrund der Planungsrechnungen der einzelnen Gesellschaften erwartet die Geschäftsführung, dass zukünftig gewerbsteuerliche 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% berücksichtigt, 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 01.01.2023	T€	4.002
Zugang Erstkonsolidierung	T€	1.922
Auflösung	T€	-2.201
Stand 31.12.2023	T€	3.723

## **C. ANGABEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **1. Umsatzerlöse**

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

### **2. Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 319 T€ (Vorjahr 1.233 T€), die in Höhe von 298 T€ (Vorjahr 1.140 T€) aus der Auflösung von Rückstellungen, in Höhe von 3 T€ (Vorjahr 73 T€) aus der Auflösung von Wertberichtigungen sowie aus sonstigen periodenfremden Erträgen in Höhe von 18 T€ (Vorjahr: 20 T€) bestehen. Weiter werden Erträge aus dem Verkauf der Liegenschaften in Dietzenbach, Gutleutstraße 173 in Frankfurt und dem Hotel in Sossenheim in Höhe von 6.205 T€ (Vorjahr aus dem Verkauf der Liegenschaft Orber Straße und Wächtersbacherstraße 25.434 T€).

### **3. Materialaufwand**

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

### **4. Abschreibungen**

Die Abschreibungen des Berichtsjahres sind aus dem Anlagespiegel ersichtlich.

### **5. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 34 angestiegen. Der Anstieg entfällt auf die Rechts- und Beratungskosten, Nebenkosten Geldverkehr und die im Geschäftsjahr bezahlte ausschüttungsbedingte Sonderzahlung an die Aufsichtsratsmitglieder. Die übrigen Aufwendungen waren dagegen rückläufig. Im Wesentlichen werden weiterbelastete Kosten (T€ 53), Versicherungsprämien (T€ 15), Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 148), Rechts-, und Beratungskosten (T€ 284), Kosten Fremdleistungen (T€ 206), Büro- und Kommunikationskosten (T€ 32), Nebenkosten Geldverkehr (T€ 113), Kosten der Hauptversammlung (T€ 100), und Aufsichtsratsvergütungen (T€ 119) ausgewiesen. Die Verwaltungskosten wurden teilweise an verbundene Unternehmen weiterbelastet.

## **6. Erträge aus Beteiligungen**

Hier wird die restliche Gewinnauszahlung für 2014 aus der atypisch stillen Gesellschaft mit der Lang & Cie. AG ausgewiesen.

## **7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Die Position beinhaltet Zinserträge aus den Ausleihungen an nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen von 599 T€.

## **8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Hier werden vor allem Zinsen für die langfristigen Finanzierungen in Höhe von 876T€ sowie Zinsen an nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen von 100 T€ ausgewiesen.

## **9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten keine periodenfremden Steueraufwendungen (Vj. 21 T€).

## **10. Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter**

Der Ausweis entfällt mit 188 T€ auf Ergebnisanteile aus Personengesellschaften, die über Verrechnungskonten verbucht werden und damit nicht in dem Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter enthalten sind.

## **11. Zuführung gesetzliche Rücklage**

Die gesetzliche Rücklage war erst mit 1.550.068,81 € dotiert. Unter Berücksichtigung der Kapitalrücklage entsprach dies rd. 67% der nach § 150 AktG zu bildenden Mindestrücklage. Im Geschäftsjahr erfolgte eine Zuführung aus dem Jahresüberschuss der Muttergesellschaft.

## **12. 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.

## **13. Ergebnisverwendung des Mutterunternehmens**

Der Hauptversammlung soll eine Ausschüttung des Bilanzgewinnes des Mutterunternehmens vorgeschlagen werden.

## **D. SONSTIGE ANGABEN**

### **1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die Verpflichtungen aus Leasingverträgen belaufen sich auf 70.010,54 €. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen haben in Höhe von 31.466,76 € eine Laufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von 38.543,78 € eine Laufzeit von mehr als einem bis fünf Jahre.

### **2. Nicht marktübliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

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

### **3. Honorare des Konzernabschlussprüfers**

Die Aufwendungen für die Leistungen durch die KPMG Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft betragen in 2023 T€ 84 (Vj. T€ 84). Davon entfallen T€ 84 auf die Prüfung des Jahresabschlusses 2023. Weitere Leistungen durch den Abschlussprüfer sind nicht angefallen.

### **4. Aufsichtsrat und Vorstand**

#### **Aufsichtsrat**

Dr. Sven G. Rothenberger, Bad Homburg v.d.H.  
*Vorsitzender*  
Geschäftsführer der Rothenberger 4 x S  
Vermögensverwaltung GmbH  
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:  
Aufsichtsratsmitglied der  
- DVS Technology AG, Dietzenbach  
- Maschinenfabrik Heid AG, Stockerau,  
Österreich

Dr. Steen Rothenberger  
*Stellv. Vorsitzender*  
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

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

Im Juli 2024 hat sich herausgestellt, dass die Wahl der Herren Dres. Rothenberger in den Aufsichtsrat durch die Hauptversammlung unwirksam und die beiden Herren während des Geschäftsjahres 2023 nicht wirksam bestellt waren. Die Herren Dres. Rothenberger wurden durch Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 16. August 2024 gemäß § 104 Abs. 1 AktG bis zum Ablauf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft zu Aufsichtsräten bestellt. Die Bestellung von Frau Sanneke Schubert-Rothenberger durch

die Hauptversammlung lief mit dem 31. August 2024 ab. Frau Sanneke Schubert-Rothenberger wurde durch Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 23. August 2024 gemäß § 104 Abs. 1 AktG ebenfalls bis zum Ablauf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft zur Aufsichtsrätin bestellt.

## **Vorstand**

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

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. Im Geschäftsjahr wurden hierfür T€ 95 vergütet.

Zum 31. Dezember 2023 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an Organe und Mitglieder des Aufsichtsrates.

## 5. Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2023 wurden durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte	7 (Vj. 7)
Gewerbliche Arbeitnehmer	3 (Vj. 4)
Auszubildende	<u>1 (Vj. 1)</u>
Summe	<u>11 (Vj. 12)</u>

## 6. 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 30.09.2024

  
Der Vorstand  
Stefan Menz



## **Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023**

### **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.

### **1. Grundlagen des Konzerns / Unternehmens**

Der Konzern der a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung („a.a.a. ag-Konzern“) befasste sich wie bisher mit der Immobilienverwaltung. Muttergesellschaft ist die a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung („a.a.a. ag“). Die Beteiligungen mit mehr als 50 % Anteilsbesitz werden im Konzern voll konsolidiert. Zum 31.12.2023 umfasst der Konzern eine Gruppe von 16 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 31.12.2023 bestehende Portfolio unterteilen sich die verwalteten Immobilien in die Bereiche

- Büro- und Geschäftsimmobilien
- Hotelgebäude
- Industrieflächen

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **a) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Deutschland im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 0,3% gesunken. Zu Beginn des Jahres war die Prognose des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zwar mit 0,2% optimistischer, in seinem Jahresgutachten im Herbst revidierte er sie allerdings auf -0,4%. Er begründete diese Änderung mit dem Rückgang des öffentlichen Konsums infolge auslaufender coronabedingter Hilfen, den kriegsbedingt hohen Energiepreisen, der Konsumzurückhaltung und den Realeinkommenseinbußen der privaten Haushalte wegen Inflation sowie der restriktiveren Geldpolitik. Letztere führte zu einem nachteiligen Finanzierungsumfeld und bremste die Investitionstätigkeit, vor allem im Bau-bereich, spürbar ab. Trotz geopolitischer Risiken und wirtschaftspolitischer Unsicherheit dürfte es im laufenden Jahr allmählich zu einer gesamtwirtschaftlichen Aufhellung kommen.

Der Arbeitsmarkt blieb trotz der schwachen Konjunktur beständig. Die Zahl der Erwerbstätigen lag Anfang 2023 noch um 1,0% über dem Vorjahreswert. Sie stieg weiter an, jedoch mit stetig abnehmender Dynamik. Im September erreichte sie erstmals die 46--Millionen--Schwelle und stagnierte schließlich gegen Ende des Jahres. Für das Gesamtjahr 2023 wird die Zunahme der Zahl der Erwerbstätigen auf +333.000 (+0,7%) geschätzt, deutlich weniger als noch im Vorjahr. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote schwankte im Jahr 2023 zwischen 2,9% und 3,2%. Noch konnten die drückenden Effekte des demografischen Wandels durch eine gestiegene Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung und die positiven Effekte der Zuwanderung ausländischer Erwerbstätiger in den deutschen Arbeitsmarkt ausgeglichen werden. Die Aus-sicht auf die kommende Entwicklung ist allerdings gedämpft. In der Baubranche könnte es zum ersten Beschäftigungsverlust seit der Finanzkrise 2008 kommen.

Die Inflation blieb 2023 zunächst hoch. Sie stand im Januar bei 8,7% (Verbraucherpreisindex, VPI) im Vergleich zum Vorjahresmonat und lag durchschnittlich bei mehr als 7% im ersten Halbjahr. Es folgte ein Rückgang bis Oktober 2023 auf 3,8%, somit erstmals auf ein Inflationsniveau wie vor dem Beginn des russischen Angriffskriegs im Februar 2022. Im Dezember stieg sie wieder leicht auf 3,7%, hauptsächlich aufgrund von Basiseffekten infolge der Soforthilfe--Maßnahmen der Bundesregierung. Im Jahresdurchschnitt 2023 lag die Inflationsrate bei 5,9% und damit deutlich unter der Teuerung des Vorjahres von 7,9%. Bei den Baupreisen zeigt die Stagnation in den letzten beiden Quartalen eine Abkühlung der Preisentwicklung, die sich durch die sinkende Baunachfrage wohl weiter fortsetzen dürfte. Für 2024 prognostizieren die Institute im Mittel eine Inflation von 2,68%.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich gemäß Frühjahrsgutachten der ZIA weiter verschärft. Die EZB hat ihre restriktivere Geldpolitik in 2023 wie erwartet fortgeführt. Nach der letzten Zinserhöhung im Dezember 2022 hob sie den Leitzins im Februar 2023 von 2,50% auf 3,00% weiter an. Im März folgte der nächste Schritt auf 3,50%, im Mai eine kleinere Anpassung auf 3,75%. Die Inflation blieb hoch und so ging es im Juni und August auf 4,00% bzw. 4,25%. Im September erfolgte die letzte Anhebung für 2023 auf 4,50%. Seitdem stehen die Zinssätze

## **a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung**

für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte, die Spitzenrefinanzierungsfazität und die Einlagenfähigkeit nach steilem Anstieg bei 4,50%, 4,75% bzw. 4,00%. Der EZB-Rat hält diese Zinsniveaus für vorerst ausreichend, um die Inflation mittelfristig wieder auf den Zielwert von 2% zurückzubringen. Eine schnelle Senkung der Leitzinsen ist aber nicht zu erwarten.

Die Kreditvergabe an Unternehmen und private Haushalte entwickelte sich 2022 noch dynamisch, mit einem Wachstum von 6,6% im Vergleich zum Vorjahr. Im Jahr 2023 brach der Trend ab. Die Vergabe von Wohnungsbaukrediten stieg in den ersten drei Quartalen 2023 im Durchschnitt nur noch weniger als 0,5% gegenüber den jeweiligen Vorquartalen. Die hohen Zinsen und die generelle Konjunkturschwäche belasten die privaten Haushalte und erschweren ihnen kreditfinanzierte Immobilienkäufe. Im ersten Halbjahr 2023 wurden nur halb so viele Wohnimmobilienkredite an private Haushalte vergeben wie noch im Vorjahr.

Die Bauwirtschaft ist im Jahr 2023 wie im Vorjahr durch Lieferengpässe, gestiegene Baupreise, den anhaltenden Fachkräftemangel, die Inflation und hohe Zinssätze gekennzeichnet. Zusätzlich sinkt die Nachfrage und führt zu einem alarmierenden Einbruch der Auftragseingänge im Bereich des Wohnungsbaus. Bauvorhaben sind nicht mehr profitabel, die Fertigstellungszahlen sinken. Das Geschäftsklima im Wohnungsbau liegt auf dem historischen Tiefstand seit Beginn der Erhebung 1991. Die Stornierungswelle im Wohnungsbau erreichte 2023 ihren Höchststand, als 20,7% der Unternehmen von stornierten Projekten berichteten. Zum Ende des Jahres 2023 meldete fast jedes zweite Unternehmen im Wohnungsbau einen Auftragsmangel. Die Gefahr für Liquiditätsausfälle ist gestiegen, was auch für die Finanzstabilität problematisch werden könnte. Lediglich das Ausbaugewerbe konnte im zweiten Quartal 2023 von einer gestiegenen Nachfrage im Bereich energetischer Sanierung profitieren. Angesichts negativer Geschäftserwartungen und ungünstiger Rahmenbedingungen wird der Trend der sinkenden Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in den kommenden Jahren anhalten, das Wohnungsangebot nachlassen und den Druck auf die Mieten erhöhen. 2023 erreichte das mit Büroimmobilien umgesetzte Transaktionsvolumen mit ca. 5,6 Mrd. Euro nur rund ein Viertel des Vorjahresergebnisses. Die Unsicherheiten bzgl. weiterer Zinsschritte sowie die allgemeine Skepsis der Anleger gegenüber dem Bürosegment belasteten erheblich die Investmentaktivität. Vor diesem Hintergrund verlor das Bürosegment auch seinen Status als nachgefragteste Assetklasse und landete knapp hinter Handelsimmobilien im vergangenen Jahr nur auf dem dritten Platz. Auffällig ist der deutliche Rückgang der A-Städte bei der Verteilung der Umsatzzahlen auf die Stadtklassifikationen. Nach 82% im Vorjahr konnten die deutschen Bürometropolen 2023 nur ca. 59% bzw. 3,3 Mrd. Euro zum Umsatzergebnis mit Büroimmobilien beisteuern.

Die vor Corona aufstrebende Assetklasse deutscher Hotels steht vier Jahre später – wie auch andere Assetklassen hierzulande – vor immensen Herausforderungen. Neue Hotels, die vielerorts Impulse für die touristische Nachfrage geben, werden kaum noch gebaut und viele Hotelinvestoren finden entweder keine geeigneten Objekte oder sehen sich mit einem schwierigen Preisfindungsprozess mit der Verkäuferseite konfrontiert. Die positive Nachricht jedoch ist: Der Tourismus kehrt zurück. Zum Ende des Jahres 2023 sind die Übernachtungszahlen in Deutschland wieder auf dem Niveau von 2019. Und in diversen Städten liegt die touristische Nachfrage sogar über dem Vor-Corona-Niveau. Doch Hotels sind nun einmal Betreiberimmobilien und betriebsseitig leidet die Hotellerie seit über einem Jahr unter stark wachsenden Betriebskosten, anhaltender Personalnot, knapper werdenden Reisebudgets und einer in den letzten vier Jahren zugenommenen Wettbewerbsverschärfung. Und mit der Aufhebung der Mehrwertsteuerreduzierung auf Speisen sind besonders in der Vollhotellerie entsprechende

## **a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung**

Umsatzrückgänge möglich. In dieser Gemengelage verändert der Hotelimmobilienmarkt sein Profil, zu Lasten der unprofilierten Mitte und kapitalschwacher, meist familiengeführter Unternehmen und zu Gunsten profilscharfer, nachhaltiger Konzepte, hinter denen häufig internationale Konzerne stehen. Dabei gewinnt vor allem die kosteneffiziente Budgethotellerie an Boden, mit Marken wie B&B, Premier Inn, Ibis Budget und Ibis Styles. Alle drei Unternehmen sind mit mehr als 10.000 Zimmern in Deutschland präsent und treten teilweise sowohl als Betreiber als auch als Immobilieneigentümer auf. Im deutschen Hotelinvestmentmarkt sind erste Erholungstendenzen sichtbar. Zwar waren insbesondere in den ersten drei Quartalen des zurückliegenden Jahres nur wenige An- und Verkäufe zu verzeichnen. Positive Signale sendet jedoch ein starker Endspurt im vierten Quartal aus, der rund zwei Drittel des Jahresumsatzes ausmachte und schließlich zu einem Transaktionsvolumen von insgesamt etwa 1,4 Mrd. Euro zum Jahresende führte. Dennoch lag das Jahresergebnis nochmals um 25% niedriger als im schon schwachen Vorjahr. In dieser Phase nutzen oftmals Hotelgesellschaften die Gelegenheit zum Immobilienerwerb, indem sie Bestandsbetriebe übernehmen und mit ihren Brands neu positionieren. Für die deutsche Hotellerie setzen sich auch im Jahr 2024 die bereits 2023 aufgezeigten Herausforderungen fort.

### **b) Geschäftsverlauf**

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

Im Juni 2023 wurden 89,9% der Anteile an der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Naxos Butzbach mbH, Frankfurt am Main, erworben. Die Gesellschaft besitzt ein Grundstück einschließlich eines Produktions- und Verwaltungsgebäude am Standort Werner-von-Siemens-Straße in Butzbach. Das Objekt ist vollvermietet. Der Konsolidierungskreis hat sich insoweit geändert.

Im Geschäftsjahr wurde des Weiteren eine Büroimmobilie in der Rheinstraße 29 in Frankfurt am Main wirtschaftlich erworben.

Der Konzern hat bebaute und unbebaute Grundstücke im Rahmen seines normalen Geschäftsganges veräußert. Aus diesen Veräußerungen resultierten Buchgewinne in Höhe von TEUR 6.205.

Insgesamt wird für den Konzern ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von T€ 4.623 ausgewiesen. Nach Eliminierung des Veräußerungsgewinnes aus den Immobilienverkäufen liegt dieses Ergebnis unter dem Prognosewert der Geschäftsplanung des Vorjahres.

## a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung

### c) Ertragslage

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

	2023		2022		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	5.052	100	4.609	100	443	10
Sonstige Erträge	6.595	*	26.736	*	*	*
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.451	-49	-1.164	-25	-1.287	-111
Personalaufwand	-925	-18	-892	-19	-33	-4
Abschreibungen	-2.264	-45	-1.795	-39	-468	-27
übriger betrieblicher Aufwand	-1.619	-32	-1.585	-34	-34	-2
	<b>4.388</b>	<b>87</b>	<b>25.909</b>	<b>*</b>	<b>-21.521</b>	<b>*</b>
Zinsergebnis	55	1	-434	-9	489	113
Ertragsteuern	-1.558	31	-6.915	*	5.357	77
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.885</b>	<b>57</b>	<b>18.560</b>	<b>*</b>	<b>-15.675</b>	<b>*</b>
Sonstige Steuern	-23	0	-6	0	-17	283
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.862</b>	<b>57</b>	<b>18.554</b>	<b>*</b>	<b>-15.691</b>	<b>*</b>

\* Wegen mangelnder Aussagekraft wird auf die Angabe verzichtet.

Die Umsatzerlöse (Mieterlöse und die Erlöse aus Mietnebenkosten) sind gegenüber dem Vorjahr, geringfügig gestiegen. Diese Entwicklung begründet sich im Wesentlichen aus der Tatsache, dass aus dem Hinzuerwerb der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Naxos Butzbach mbH, Frankfurt am Main, ein weiteres Vermietungsobjekt erworben wurde, das die Mietverluste aus den veräußerten Objekten überkompensiert hat.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen haben sich gemessen an den Umsatzerlösen absolut und relativ erhöht. Dies begründet sich im Wesentlichen aus der geänderten Zusammensetzung des Immobilienportfolios.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Veräußerungsgewinne in Höhe von T€ 6.205 sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 298.

Der Personalaufwand hat sich geringfügig aufgrund normaler Lohn- und Gehaltsanpassungen erhöht.

Die Abschreibungen haben sich aufgrund des Erwerbs der Immobilie am Standort Butzbach erhöht. Des Weiteren werden außerplanmäßige Abschreibungen auf Firmenwerte aufgrund der Veräußerung von Immobilienbesitz in Höhe von T€ 343 ausgewiesen.

### **a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit T€ 1.619 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Das Finanzergebnis ist aufgrund eines vereinnahmten Beteiligungsergebnisses mit T€ 55 positiv. Neben diesem Beteiligungsergebnis hat sich auch der Zinssaldo von T€ -433 im Vorjahr auf T€ -180 verbessert.

Durch die vorstehend beschriebenen Einflüsse ergibt sich für 2023 ein Ergebnis vor Steuern von T€ 4.623 (Vj. T€ 25.475). Nach Steueraufwendungen von T€ 1.558, die aus der Zuführung latenter Steuern für stille Reserven sowie Ertragsteuern für das Ergebnis 2023 resultieren, hat sich der Jahresüberschuss von T€ 18.554 im Vorjahr auf T€ 2.862 verringert.

### **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 im Wesentlichen durch eine Ausschüttung der Konzernobergesellschaft auf T€ 52.225 verringert und deckt die langfristigen Vermögenswerte zu rund 65%.

Die verzinslichen Darlehen von Kreditinstituten betragen insgesamt T€ 42.577. Alle Darlehen sind festverzinslich. Rund 26 % 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€ 6.501 erhöht. Damit beträgt der Anteil der externen Finanzierungen rd. 37 % der gesunkenen Bilanzsumme.

## a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2023	31.12.2022
	T€	T€
Bankverbindlichkeiten	42.578	36.077
Barmittel und Bankguthaben	-7.046	-14.638
Nettoschulden	35.532	21.439
Eigenkapital	52.225	60.450
Nettoschulden zu Eigenkapital	68,04	35,47 %

## **a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung**

### **db) Investitionen**

#### **Konzern**

Die Investitionen im Konzern betreffen den Zugang der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Naxos Butzbach mbH, Frankfurt am Main. Aus der Erstkonsolidierung der Gesellschaft resultiert der Zugang eines Geschäfts- oder Firmenwertes in Höhe von T€ 1.717.

Des Weiteren wurde eine Immobilie am Standort Rheinstraße 29 in Frankfurt am Main erworben. Das Investitionsvolumen betrug T€ 8.000.

### **dc) Liquidität**

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

## a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung

### e) Vermögenslage

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

#### Konzern

	2023		2022		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Immaterielles Vermögen und Sachanlagen	63.450	54,3	70.372	59,0	-6.922	-9,8
Finanzanlagen	17.325	14,8	26.242	22,0	-8.918	-34,0
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>80.774</b>	<b>69,1</b>	<b>96.614</b>	<b>81,0</b>	<b>15.456</b>	<b>-16,4</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.656	19,4	507	0,4	22.149	*
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.010	3,4	2.623	2,2	1.387	52,9
Sonstige Aktiva	2.137	1,8	4.480	3,8	-2.344	-52,3
Guthaben bei Kreditinstituten	7.046	6,0	14.638	12,3	-7.592	-51,9
Latente Steuern	248	0,21	337	0,3	-89	-26,3
<b>AKTIVA</b>	<b>116.871</b>	<b>100,0</b>	<b>119.199</b>	<b>100,0</b>	<b>-2.328</b>	<b>-2,0</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>52.225</b>	<b>44,7</b>	<b>60.450</b>	<b>50,7</b>	<b>-8.225</b>	<b>-13,5</b>
Rückstellungen für Pensionen	5	0,0	5	0,0	0	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.567	27,0	25.108	21,1	6.459	25,7
<b>Fremdkapital langfristig</b>	<b>31.572</b>	<b>27,0</b>	<b>25.113</b>	<b>21,1</b>	<b>6.459</b>	<b>25,7</b>
Übrige Rückstellungen	10.754	9,2	8.129	6,8	2.625	32,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.010	9,4	10.969	9,2	41	0,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.138	3,5	1.001	0,8	3.137	*
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.035	2,6	9.094	7,6	-6.059	-66,6
Sonstige Passiva	413	0,4	441	0,4	-28	-6,2
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>29.350</b>	<b>25,1</b>	<b>29.634</b>	<b>24,8</b>	<b>-284</b>	<b>-1,0</b>
<b>Latente Steuern</b>	<b>3.723</b>	<b>3,2</b>	<b>4.002</b>	<b>3,4</b>	<b>-279</b>	<b>-7,0</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>116.871</b>	<b>100,0</b>	<b>119.199</b>	<b>100,0</b>	<b>-2.328</b>	<b>-2,0</b>

\* Wegen mangelnder Aussagefähigkeit wird auf die Angabe verzichtet.

Die Bilanzsumme des Konzerns ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,0 % verringert. Dies ist im Wesentlichen aus dem Verkauf von Immobilien zurückzuführen.

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen aufgrund einer Dividende in Höhe von T€ 10.657 verringert und beträgt nun 44,7 % der gesunkenen Bilanzsumme.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich trotz planmäßiger Tilgungen durch den Zukauf von Immobilien auf T€ 31.567 erhöht. Insgesamt wurden planmäßige Tilgungen von T€ 2.805 geleistet. Die übrigen Verbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr geringfügig angestiegen.

## a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung

Die Vermögenslage des Konzerns ist geordnet. Die langfristigen Vermögenswerte sind zu rd. 65 % durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

sind zu rd. 64 % durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

## 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:

	2023	2022
<b>EBIT</b> (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	T€ 4.623	T€ 25.909
<b>Umsatzrentabilität</b> (EBIT zu Umsatzerlösen)	91,5%	562,2 %
<b>Eigenkapitalrentabilität</b> (EBIT zu Eigenkapital)	8,85%	42,86 %
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b> (EBIT zu Gesamtkapital)	3,96%	21,74 %

Die Eigenkapitalquote hat sich im Geschäftsjahr 2023 durch die gezahlte Dividende erwartungsgemäß verschlechtert.

Bedingt durch die nicht in der Prognoserechnung des Vorjahres enthaltenen Immobilienveräußerungen des Jahres 2023 und die daraus resultierenden Buchgewinne liegen die vorstehenden Leistungsindikatoren über den ursprünglichen Planwerten.

Der Rückgang der Bilanzsumme beträgt ca. 2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Netto-Verschuldungsgrad hat sich im Jahr 2023 durch die Erhöhung der Bankverschuldung und der Verringerung der flüssigen Mittel verschlechtert. 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.

### **a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung**

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

### **g) Gesamtaussage**

Zusammenfassend konnte sich die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung in der schwierigen Konjunktur- und Branchensituation des Geschäftsjahrs 2023 sehr gut behaupten, die durchgeführten Transaktionen von zwei Industrieimmobilien (Erwerb Butzbach und Verkauf Dietzenbach), zwei Hotels (Verkauf Pearl Frankfurt am Main und B&B Frankfurt am Main, Sossenheim) sowie der Erwerb einer Büroimmobilie in Frankfurt am Main haben das Immobilienportfolio weiter optimiert und die betriebliche Situation erheblich gestärkt. Die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung blickt mit einer guten Ausgangssituation optimistisch in das Jahr 2024.

### **3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

#### **3.1. Prognosebericht**

Der Angriffskrieg in der Ukraine dauert an und ein Ende ist nicht absehbar die bereits eingetretene Verteuerung der Energiepreise, erhöhte Finanzierungskosten und die Immobilienkrise sowie weiter steigende Lebenshaltungskosten und Lohnsteigerung können auf unseren Konzern Auswirkungen haben. Inwieweit unsere Mieter die steigenden Fixkosten, 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. 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.

Die Mieter sind bisher ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen.

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

#### **Zu den einzelnen Liegenschaften:**

##### **Gutleutstraße 163 – 167 in Frankfurt am Main**

Das Objekt war im Jahr 2023 fast voll vermietet und wir rechnen auch für 2024 mit einem positiven Ergebnis auf gleichem Niveau.

##### **Rheinstraße 29 in Frankfurt am Main**

Das Objekt ist vermietet und wir erwarten für das Geschäftsjahr 2024 ein positives Ergebnis.

##### **Friedrich-Ebert-Anlage 3 in 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 2024 ebenfalls mit einem positiven Ergebnis.

##### **Moselstraße 40 in Frankfurt am Main**

Das in dem Objekt betriebene Hostel war ebenfalls von der Krise betroffen, die Mieten wurden

### **a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung**

jedoch bezahlt. Wir gehen davon aus, dass für 2024 auch ein positives Ergebnis erzielt werden kann.

#### **Gutleutstraße 175 in Frankfurt am Main**

Das Objekt ist voll vermietet und wir erwarten auch für das Geschäftsjahr 2024 keine Veränderung und somit ein positives Ergebnis.

#### **Werner-von-Siemens-Straße in Butzbach**

Das Objekt ist vermietet und wir erwarten auch für das Geschäftsjahr 2024 ein positives Ergebnis.

#### **Gesamtaussage**

Für das Geschäftsjahr 2024 erwarten wir durch weitere Kostensenkungen bei den betrieblichen Aufwendungen und Instandhaltungen sowie im Personalbereich und Optimierung der gesellschaftsrechtlichen Konzernstruktur, ein ausgeglichenes Ergebnis. Soweit sich Opportunitäten für Käufe- und Verkäufe ergeben, ist auch ein leicht positives Ergebnis möglich. Die Zinsaufwendungen werden durch planmäßige Tilgungen von Darlehen unter den Aufwendungen für 2023 liegen.

Insgesamt prognostizieren wir für das Jahr 2024 ein EBIT vor Sondereinflüssen in Höhe von T€ 391 und eine Umsatzrentabilität in Höhe von ca. 19 %. Bedingt durch eine vorgesehene Ausschüttung werden die Steuerungsgrößen Eigenkapital- und Gesamtkapitalrendite sinken.

### **3.2. Risikobericht**

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

## **a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung**

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

## **a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung**

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

## **a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung**

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

### **a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung**

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. Sonstige Angaben**

Für die Rechnungslegung im Geschäftsjahr 2023 hat der Vorstand der a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen – Abhängigkeitsbericht – nach § 312 AktG aufgestellt.

### **a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung**

Die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, ist seit dem 30. April 2009 mit 95,63 % zurechenbaren Stimmrechtsanteilen die Konzernobergesellschaft dieses Teilkonzerns. Seit dem 18. Dezember 2014 ist die Rothenberger 4 x S Holding GmbH, Frankfurt am Main, Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 102182, Mutterunternehmen der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH. Die Rothenberger 4 x S Holding GmbH wurde zum 31.12.2021 auf die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH verschmolzen. Damit stellt die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH einen Konzernabschluss auf, in den sie die a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung und deren Tochterunternehmen einbezieht. Die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH ist somit Mutterunternehmen für den größten Kreis verbundener Unternehmen für die a.a.a. Aktiengesellschaft.

Der Vorstand der a.a.a. Aktiengesellschaft allgemeine Anlageverwaltung hat den Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft mit folgender Schlusserklärung abgeschlossen:

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

Frankfurt am Main, den 02.07.2024

  
Der Vorstand  
Stefan Menz

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

## Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 Aufstellung 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 erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im 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 21. Oktober 2024

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dielehner  
Wirtschaftsprüfer

Dyhr  
Wirtschaftsprüfer