Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und zusammengefasster Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Frankfurt am Main

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA		€	31.12.2018 €	31.12.2017 €
A.	**ANLAGEVERMÖGEN**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
	entgeltlich erworbene Konzessionen		23.164,00	1,00
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und Bauten	30.188.093,81		19.748.676,81
2.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	306.201,83		252.238,00
3.	Anlagen im Bau	0,00		8.249.025,45
			30.494.295,64	28.249.940,26
III.	**Finanzanlagen**			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	29.181.357,79		27.213.304,91
2.	Beteiligungen	0,00		829.526,17
			29.181.357,79	28.042.831,08
B.	**UMLAUFVERMÖGEN**			
I.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73.154,30		27.301,84
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.700.408,45		13.532.398,53
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	228.029,96		242.311,00
			13.001.592,71	13.802.011,37
II.	**Kassenbestand Guthaben bei Kreditinstituten**		1.015.800,65	423.262,55
C.	**RECHNUNGSABGENZUNGSPOSTEN**		60.858,00	227.348,27
D.	**AKTIVE LATENTE STEUERN**		707,00	467,00
			73.777.775,79	**70.745.861,53**

PASSIVA		€	31.12.2018 €	31.12.2017 €
A.	**EIGENKAPITAL**			
I.	**Gezeichnetes Kapital**	41.200.000,00		41.200.000,00
II.	**Kapitalrücklage**	1.227.445,77		1.227.445,77
III.	**Gewinnrücklagen**			
	Gesetzliche Rücklage	986.210,68		986.210,68
IV.	**Bilanzverlust**	-5.882.313,12		-4.850.485,08
			37.531.343,33	38.563.171,37
B.	**RÜCKSTELLUNGEN**			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.728,00		13.863,00
2.	Steuerrückstellungen	469.200,00		469.200,00
3.	Sonstige Rückstellungen	2.154.200,00		345.200,00
			2.637.128,00	828.263,00
C.	**VERBINDLICHKEITEN**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.162.639,64		23.053.532,84
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	281.534,24		212.977,90
3.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.378.763,57		7.803.653,23
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	781.596,05		284.263,19
			33.604.533,50	31.354.427,16
D.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**		4.770,96	0,00
			73.777.775,79	**70.745.861,53**

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Frankfurt am Main

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2018

			2018	Vorjahr
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse	2.518.166,68		1.934.959,89
2.	Sonstige betriebliche Erträge	462.304,93		4.117.901,84
			2.980.471,61	6.052.861,73
3.	Materialaufwand			
	Aufwendungen für bezogene Leistungen		-447.896,35	-327.740,29
4.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-827.726,97		-744.180,51
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-83.135,00		-63.312,80
	davon für Altersversorgung € 1.275,59 (Vj. € 0,00)	-910.861,97		-807.493,31
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	-603.275,38		-572.811,34
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.120.459,18		-1.408.893,45
			-2.634.596,53	-2.789.198,10
7.	Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	482.743,52		380.569,28
8.	Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen € 708.433,17 (Vj. € 345.695,55)	708.433,17		345.695,55
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 458.373,12 (Vj. € 408.223,92)	579.350,24		408.775,37
10.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	-1.547.430,00		0,00
11.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	-217.151,26		-328.442,09
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-939.817,64		-844.380,31
	davon an verbundene Unternehmen € 340.534,10 (Vj. € 321.019,15) davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 475,00 (Vj. € 517,00)		-933.871,97	-37.782,20
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.523,20	-162.414,86
	davon aus der Auflösung/Zuführung latenter Steuern € 240,00 (Vj. € 322.468,00)			
14.	Ergebnis nach Steuern		-1.031.370,04	2.735.726,28
15.	Sonstige Steuern		-458,00	-4.048,00
16.	Jahresüberschuss		-1.031.828,04	2.731.678,28
17.	Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-4.850.485,08	-7.582.163,36
18.	Bilanzverlust		-5.882.313,12	-4.850.485,08

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

A. Allgemeine Angaben

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. Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB. Der Jahresabschluss 2018 wurde nach den aktuellen Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes erstellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Das nicht abnutzbare Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, das abnutzbare Sachanlagevermögen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Die Herstellungskosten sind zum bisherigen handelsrechtlichen Mindestansatz unter Einbeziehung aller aktivierungspflichtigen Beträge ermittelt worden. Fremdkapitalzinsen wurden unter Ausübung des Aktivierungswahlrechts gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB eingerechnet.

Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens deren Anschaffungskosten € 800,00 nicht übersteigen, werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten oder einem dauerhaft niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Beteiligungswertansätze werden jährlich auf der Basis der aktuell ermittelten Verkehrswerte der in den Gesellschaften befindlichen Objekte auf Werthaltigkeit überprüft.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit ihren Nominalbeträgen bewertet. Einzelwertberichtigungen waren nicht erforderlich.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen enthalten die Dotierung der direkten Pensionszusagen sowie die nicht gedeckten Beträge aus den Verpflichtungen des Unterstützungsvereines für Betriebsangehörige der Seilwolff AG e. V., Mannheim. Der Unterstüt-

zungsverein wurde aus Vereinfachungsgründen aufgelöst. Die diesbezüglichen Verpflichtungen wurden von der Gesellschaft in der Vergangenheit direkt übernommen. Die Berechnung erfolgte versicherungsmathematisch nach dem Barwertverfahren. Als Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck verwendet. Entsprechend der geänderten Vorschrift nach§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurden die Verpflichtungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz im 10-Jahresdurchschnitt abgezinst (zum 31.12.2018 3,21%). Für Verpflichtungen zur Anpassung der Renten nach § 16 BetrAVG wurde für die laufenden Leistungen ein Erhöhungssatz von 1% berücksichtigt.

Die übrigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und erkennbaren Risiken. Sie wurden in Höhe der voraussichtlichen Erfüllungsbeträge gebildet.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Das Anlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr 2018 im Einzelnen gemäß dem folgenden Anlagespiegel entwickelt.

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2018

	Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
		Anfangs-bestand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Endbestand
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**					
	Software	5.222,28	25.096,48	5.222,28		25.096,48
	Summe I	5.222,28	25.096,48	5.222,28	0,00	25.096,48
II.	**Sachanlagen**					
1.	Grundstücke und Bauten	24.618.930,04	1.759.000,00		11.141.864,38	37.519.794,42
2.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	548.996,35	99.833,99	251.826,51	0,00	397.003,83
3.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	10.152.489,75	1.020.583,63	31.209,00	-11.141.864,38	0,00
	Summe II	35.320.416,14	2.879.417,62	283.035,51	0,00	37.916.798,25
III.	**Finanzanlagen**					
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	50.406.693,43	2.685.956,71	0,00	829.526,17	53.922.176,31
2.	Beteiligungen	829.526,17	0,00	0,00	-829.526,17	0,00
	Summe III	51.236.219,60	2.685.956,71	0,00	0,00	53.922.176,31
	Gesamt	**86.561.858,02**	**5.590.470,81**	**288.257,79**	**0,00**	**91.864.071,04**

		Abschreibungen				
		Anfangs-bestand	Zugang	Umbuchung	Abgang	Endbestand
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**					
	Software	5.221,28	1.932,48	0,00	5.221,28	1.932,48
	Summe I	5.221,28	1.932,48	0,00	5.221,28	1.932,48
II.	**Sachanlagen**					
1.	Grundstücke und Bauten	4.870.253,23	557.983,08	1.903.464,30		7.331.700,61
2.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	296.758,35	43.359,82	0,00	249.316,17	90.802,00
3.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.903.464,30	0,00	-1.903.464,30		0,00
	Summe II	7.070.475,88	601.342,90	0,00	249.316,17	7.422.502,61
III.	**Finanzanlagen**					
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	23.193.388,52	1.547.430,00		0,00	24.740.818,52
2.	Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Summe III	23.193.388,52	1.547.430,00	0,00	0,00	24.740.818,52
	Gesamt	**30.269.085,68**	**2.150.705,38**	**0,00**	**254.537,45**	**32.165.253,61**

		Buchwerte	
		Anfangs-bestand	Endbestand
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		
	Software	1,00	23.164,00
	Summe I	1,00	23.164,00
II.	**Sachanlagen**		
1.	Grundstücke und Bauten	19.748.676,81	30.188.093,81
2.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	252.238,00	306.201,83
3.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.249.025,45	0,00
	Summe II	28.249.940,26	30.494.295,64
III.	**Finanzanlagen**		
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	27.213.304,91	29.181.357,79
2.	Beteiligungen	829.526,17	0,00
	Summe III	28.042.831,08	29.181.357,79
	Gesamt	**56.292.772,34**	**59.698.817,43**

Der Zugang bei den **Immateriellen Vermögensgegenständen** betrifft Standardsoftware für die Konsolidierungen und Verwaltung der Liegenschaften. Die Abschreibung erfolgt über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren.

Im Bereich der **Grundstücke und Bauten** wurden nach Abschluss der Baumaßnahmen für die Liegenschaften Mainzer Landstraße/Friedrich-Ebert-Anlage 3 die Anzahlungen umgebucht.

Die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** enthält die Büroeinrichtung einschließlich der technischen Ausstattung wie PC- Arbeitsplätze und Server. Die Zugänge entfallen auf Einrichtungsgegenstände sowie Hardware. Der Abgang betrifft Verschrottungen von bereits abgeschriebenen und nicht mehr genutzten Gegenständen.

Bei den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** wurden weitere Anteile der Grunstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH hinzuerworben. Die Beteiligungsquote stieg damit auf 89 % und der Ausweis erfolgt unter Anteilen an verbundenen Unternehmen. Für die Wertansätze wird jährlich eine Werthaltigkeitsprüfung vorgenommen. Grundsätzlich erfolgt diese anhand des aktuellen Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Immobilie. Dies ist bei zwei Gesellschaften, der Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH sowie der Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke jedoch nicht aussagefähig. Die Grundstücksverwaltung Sossenheim besitzt nur ein unbebautes Grundstück mit einem geringen Wert und die Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke verfügt über keinen Grundbesitz. Beide Gesellschaften haben jedoch Forderungen an die Muttergesellschaft und keinerlei Fremdkapital, so dass die Beteiligungswertansätze damit gedeckt werden.

Im Geschäftsjahr waren bei den beiden Chemnitzer Gesellschaften Anpassungen der Wertansätze von insgesamt T€ 1.547 notwendig. Das Objekt Jagdschänkenstraße in Chemnitz wurde im Februar 2019 veräußert. Der erzielte Kaufpreis lag unter dem Verkehrswert der Immobilie. Für das Objekt Annaberger-Straße in Chemnitz hat sich der Verkehrswert zum Stichtag stark vermindert, da hier erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung bei den verbundenen Unternehmen werden notwendige Informationen in der Berichterstattung zum Konzern gegeben. Aus der nachfolgenden Übersicht sind die nach dem Gesetz vorgeschriebenen Informationen über die verbundenen Unternehmen zu ersehen.

Name der Gesellschaft	Sitz	Gesellschafts-kapital	Anteil	Eigen-kapital 31.12.2018	Ergebnis			Ergebnisanteil/übernommenes Ergebnis			[3] Cash-Flow (Anteil A.A.A.)		
		€	%	T€	2016 €	2017 €	2018 €	2016 €	2017 €	2018 €	2016 €	2017 €	2018 €
A. Verbundene Unternehmen													
Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH	60327 Frankfurt a. M.	[1] 2.812.105,34	100	2.819	-33.902,38	205.104,34	273.377,51	-33.902,38	205.104,34	273.377,51	103.589,25	342.707,97	394.734,47
GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH	60327 Frankfurt a. M.	[1] 2.556.459,41	100	2.559	81.054,28	78.940,72	79.073,16	81.054,28	78.940,72	79.073,16	81.054,28	78.940,72	79.073,16
Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke mbH	60327 Frankfurt a. M.	766.937,82	100	855	18.085,37	18.853,08	18.989,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH	60327 Frankfurt a. M.	[1] 2.500.000,00	100	-666	-912.307,41	52.193,74	26.627,72	-912.307,41	[2] 0,00	[2] 0,00	-687.152,79	0,00	0,00
Grundstücksverwaltung Lindley GmbH	60327 Frankfurt a. M.	[1] 51.200,00	94	53	-73.387,48	-328.442,09	-217.151,26	-73.387,48	-328.442,09	-217.151,26	-73.387,48	-328.442,09	-217.151,26
Grundstücksverwaltung Chemnitz Annaberger Str.231 GmbH	60327 Frankfurt a. M.	[1] 50.000,00	94	50	97.915,25	57.055,85	11.302,36	97.915,25	57.055,85	11.302,36	108.618,25	66.183,85	20.426,36
Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschänkenstr. 17 GmbH	60327 Frankfurt a. M.	[1] 50.000,00	94	50	127.450,01	39.468,37	118.990,49	127.450,01	39.468,37	118.990,49	161.509,01	75.522,56	155.211,83
Grundstücksverwaltung Niddastraße 39 GmbH	60327 Frankfurt a. M.	25.000,00	100	16	0,00	-8.692,45	-223.869,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsges.	60327 Frankfurt a. M.	1.342.999,60	94	1.348	175.859,07	80.943,94	445.761,12	165.307,53	76.087,30	419.015,45	326.691,53	249.899,30	605.339,45
Grundstücksverwaltung Moselstraße 40 GmbH & Co. KG	60327 Frankfurt a. M.	50.000,00	94	50	-37.305,99	136.721,84	148.197,98	-35.067,63	128.518,53	139.306,10	11.276,37	176.847,53	187.504,10
Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG	60327 Frankfurt a. M.	1.800.000,00	94	1.800	181.055,95	150.095,45	159.693,21	170.192,59	141.089,72	150.111,62	246.231,59	217.128,72	226.150,62
Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH	60327 Frankfurt a. M.	[4] 1.125.000,00	89	1.801	0,00	0,00	182.139,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					-375.483,33	**482.242,79**	**1.023.131,55**	**-412.745,24**	**397.822,74**	**974.025,43**	**278.430,01**	**878.788,56**	**1.451.288,73**

[1] Gewinnabführungsvertra
[2] Gewinnabführungsvertrag, handelsrechtlich beste
Verlustvortrag daher verminderte Ergebnisübernahme
[3] anteiliges Ergebnis zuzüglich anteilige Abschreibunge
[4] erstmalige Einbeziehung ab 01.01.201

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betreffen im Wesentlichen Mietforderungen.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betreffen die Salden der Verrechnungskonten. Die Ansprüche resultieren aus erbrachten Leistungen bzw. Liquiditätsvorlagen zur Abdeckung des Finanzierungsbedarfes unter Einbeziehung der Gewinnabführung bzw. Verlustübernahme für das Geschäftsjahr 2018

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden im Wesentlichen Kautionsforderungen (T€ 180) und anrechenbare Steuern 2018 (T€36) ausgewiesen.

Unter den **Rechnungsabgrenzungsposten** werden Bearbeitungsgebühren für Darlehen ausgewiesen, für die das Verteilungswahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen wird, und die über die Laufzeit der Darlehen aufgelöst werden.

Aktive latente Steuern wurden für den Unterschied zwischen handelsrechtlichem und steuerrechtlichem Wertansatz der Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen gebildet. Die Berechnung der latenten Steuern der a.a.a. aktiengesellschaft erfolgt mit einem kombinierten Steuersatz von 30%. Für Differenzen bei Tochterunternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen hat wird ein Steuersatz von 15,83 % für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag angesetzt, da hier gewerbesteuerlich von der erweiterten Kürzung für Grundstücksunternehmen Gebrauch gemacht wird.

Das **gezeichnete Kapital** beträgt unverändert € 41.200.000,00, eingeteilt in 19.741.379 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die **gesetzliche Rücklage** ist erst mit € 986.210,68 dotiert. Unter Berücksichtigung der Kapitalrücklage von € 1.227.445,77 entspricht dies rd. 54 % der nach § 150 AktG zu bildenden Mindestrücklage von insgesamt € 4.120.000,00.

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 05.07.2017 und nach Eintragung in das Handelsregister besteht ein genehmigtes Kapital. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates, bis zum 04. Juli 2022 das Grundkapital durch Ausgabe von insgesamt bis zu 9.870.689 neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu € 20.600.000,00 zu erhöhen. Die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien kann dabei gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht zu gewähren. Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates

a) Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;

b) das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, sofern die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder von Beteiligungen an Unternehmen oder sonstiger Vermögensgegenstände erfolgt;

c) das Bezugsrecht der Aktionäre bei ein- oder mehrmaliger Ausnutzung des genehmigten

Kapitals bis zu einem Kapitalerhöhungsbetrag auszuschließen, der 10 % des zum Zeitpunkt der Erteilung und des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung sowie des zum Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals nicht überschreitet, um die neuen Aktien gegen Bareinlage zu einem Ausgabebetrag auszugeben, der den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrages nicht wesentlich unterschreitet. Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf diejenigen Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden.

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

Der **Bilanzverlust** entwickelt sich wie folgt:

	€
Jahresfehlbetrag 2018	-1.031.828,04
Verlustvortrag 01.01.2018	-4.850.485,08
Bilanzverlust	-5.882.313,12

Die **Rückstellung für Pensionen** und ähnliche Verpflichtungen wurde nach dem Barwertverfahren bewertet. Zum 31.12.2018 bestehen Versorgungsverpflichtungen gegenüber 6 Pensionären des Unterstützungsvereins e.V.. Entsprechend der Änderung von § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB in 2017 wurde die Abzinsung mit dem sich aus dem 10-Jahresdurchschnitt ergebenden Zinssatz von 3,21 % abgezinst. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB beträgt € 720,00. 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 Zinsen und ähnliche Aufwendungen erfasst.

Steuerrückstellungen wurden anhand des steuerlichen Ergebnisses 2017 unter Berücksichtigung bestehender Verlustvorträge rechnerisch ermittelt. Sie entfallen mit T€ 219 auf Gewerbesteuer und T€ 250 auf Körperschaftsteuer. Die Veranlagung für 2017 steht noch aus, daher wurden die Rückstellungen beibehalten. Für das Geschäftsjahr 2018 waren keine Steuerrückstellungen zu bilden.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden im Wesentlichen 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 gebildet. Die Gesellschaft hat gegen verschiedene Positionen der Rechnung Widerspruch erhoben. Eine Klärung bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses war nicht möglich. Für unbestrittene Positionen wurde insofern eine Rückstellung in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Daneben sind Rückstellungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses (T€ 180), die anstehende Hauptversammlung (T€ 60), die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen (T€ 49), Aufsichtsratsvergütung (T€ 34) sowie Rechts- und Beratungskosten

(T€ 60) in Höhe der voraussichtlichen Erfüllungsbeträge gebildet. Die Laufzeiten der sonstigen Rückstellungen liegen bis auf die Rückstellung für Kosten der Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen alle 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 **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen elf Darlehen bei zwei Kreditinstituten sowie ein Finanzierungsleasing. Zur Finanzierung der Zugänge des Geschäftsjahres wurden insgesamt T€ 2.670 neu aufgenommen. Die Besicherung erfolgt durch Grundschulden auf dem eigenen Immobilienbesitz und dem des verbundenen Unternehmens Naxos-Union GbR sowie Abtretung der Mietansprüche aus den finanzierten Objekten. Für das Finanzierungsleasing dienen die Leasinggegenstände als Sicherung.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** enthalten im Wesentlichen Handwerkerrechnungen, die kurz vor dem Bilanzstichtag eingegangen sind und daher erst im neuen Geschäftsjahr bezahlt werden konnten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen die Salden der Verrechnungskonten aus verauslagten Kosten und überlassener Liquidität. In den Posten wurden auch die Gewinnabführungen bzw. Verlustübernahmen verrechnet.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten mit T€ 188 Kautionen, noch abzuführende Umsatzsteuer November und Dezember 2018 mit T€ 413, Lohnsteuer Dezember 2018 mit T€ 52 sowie diverse kleinere Posten von insgesamt T€ 129.

Verbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeiten	**Gesamt** **€**	**Gesichert** **€**	**Restlaufzeit Zwischen 1 und 5 Jahren** **€**	**Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren** **€**	**Restlaufzeit bis zu einem Jahr** **€**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	24.162.639,64 (23.053.532,84)	24.162.639,64 (23.053.532,84)	3.983.155,95 (3.891.326,92)	16.584.469,73 (17.745.630,17)	3.595.013,96 (1.416.575,75)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	281.534,24 (212.977,90)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)	281.534,24 (212.977,90)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	8.378.763,57 (7.803.653,23)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)	8.378.763,57 (7.803.653,23)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	781.596,05 (284.263,19)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)	781.596,05 (284.263,19)
davon aus Steuern: € 464.763,19 (Vorjahr € 57.352,91)					
Gesamt **Vorjahr Gesamt**	**33.604.533,50** **(31.354.427,16)**	**24.162.639,64** **(23.053.532,84)**	**3.983.155,95** **(3.891.326,92)**	**16.584.469,73** **(17.745.630,17)**	**13.036.907,82** **(9.717.470,07)**

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind durch Abtretung von Mietforderungen und Anlagevermögen sowie Grundpfandrechte gesichert.

Haftungsverhältnisse

- aus Bürgschaften	*€ 6.192.833,90*
(davon zugunsten verbundener Unternehmen	*€ 6.192.833,90)*

Eine selbstschuldnerische Bürgschaft wurde einem Kreditinstitut als zusätzliche Sicherheit für Kredite an die Tochtergesellschaft Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Straße 83 GmbH gegeben. Als Obligo wird der Gesamtbetrag der gegenüber dem Kreditinstitut bestehenden Verbindlichkeit der Tochtergesellschaft ausgewiesen (T€ 5.793). Für ein Darlehen der Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG wurde eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von T€ 400 übernommen.

Da die Haftungsverhältnisse nur zu Gunsten verbundener Unternehmen bestehen, die unter unserer Leitung stehen und die im Risikomanagement unserer Gesellschaft einbezogen sind, schätzen wir das Risiko der Inanspruchnahme als äußerst gering ein. Die positiven Cash-Flows beider Gesellschaften gewährleisten die fristgerechte Leistung der vereinbarten Zins- und Tilgungsleistungen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus einem Leasingvertrag für Geschäftsausstattung ergeben sich folgende Zahlungsverpflichtungen:

bis zu einem Jahr €	€ 8.268,00
zwischen einem Jahr und fünf Jahren	€ 22.048,00

Es besteht eine Rangrücktrittsvereinbarung seit 2014 zwischen der Gesellschaft und der GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH, nach der die Gesellschaft mit ihren Forderungen aus dem bestehenden Verrechnungskonto im Umfang einer im Sinne der Insolvenzordnung eingetretenen Überschuldung der GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH mindestens mit einem Teilbetrag von T€ 880 einschließlich Zinsen und Kosten hinter sämtlichen Forderungen aller gegenwärtigen und zukünftigen anderen Gläubiger der GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH im Rang hinter die Forderungen i.S.d. § 39 Abs. 1 Nr. 5 InsO zurücktritt.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten aufgrund des auf die Immobilienverwaltung ausgerichteten Geschäftsmodells die Mieten und die Nebenkosten sowie die an verbundene Unternehmen belasteten Umlagen für Verwaltungskosten Hausmeister und Versicherungen. In den **Aufwendungen für bezogene Leistungen** werden die Grundstückskosten ausgewiesen. Der Anstieg

der Umsatzerlöse ist auf die Fertigstellung des Objektes Friedrich-Ebert-Anlage 3 in Frankfurt zurückzuführen.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** war im Vorjahr der Buchgewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft Beethovenstraße 3 mit T€ 3.945 enthalten. Im Geschäftsjahr werden hier Erträge aus Versicherungsentschädigungen sowie Erstattungen nach dem Lohnfortzahlungsgesetz ausgewiesen.

Die **Löhne und Gehälter** sind durch durchschnittlich mehr Beschäftigte angestiegen.

Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung sind im angegebenen Umfang zu verzeichnen. Der Zinsaufwand aus der Pensionsrückstellung wird unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** betreffen ausschließlich planmäßigen Abschreibungen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 289 zurückgegangen. Der Rückgang entfällt im Wesentlichen auf den Wegfall der im Vorjahr enthaltenen Ablösung des für die Finanzierung der veräußerten Liegenschaft abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäftes mit T€ 247 sowie Mieten und Nebenkosten von T€ 55. Im Wesentlichen entfällt der Ausweis auf Versicherungsprämien (T€ 142), Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 255), Fremdleistungen (T€ 90), Rechts-, und Beratungskosten (T€ 114), Büro- und Kommunikationskosten (T€ 75) sowie Kosten der Hauptversammlung (T€ 64). Die Verwaltungskosten sowie Versicherungsprämien wurden teilweise an die Tochtergesellschaften und verbundene Unternehmen weiterbelastet.

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** entfallen auf die Gesellschaften GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH, Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 3 GmbH, Grundstücksverwaltung Chemnitz Annabergerstraße 231 GmbH und Grundstücksverwaltung Chemnitz Jagdschänkenstr. 17 GmbH.

Die **Erträge aus Beteiligungen** enthalten das übernommene Ergebnis der GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsgesellschaft sowie die Gewinnanteile aus der Projekt Hotel Sossenheim GmbH & Co. KG und der Grundstücksverwaltung Moselstraße 40 GmbH & Co. KG. Einzelheiten ergeben sich aus der Übersicht der Beteiligungsgesellschaften.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** stammen aus der kurzfristigen Anlage von Festgeld sowie der Verzinsung der Verrechnungskonten mit den verbundenen Unternehmen.

Die **Aufwendungen aus Verlustübernahme** betreffen den zu übernehmenden Verlust der Grundstücksverwaltung Lindley GmbH.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** stammen aus Zinsen für langfristige Bankverbindlichkeiten (T€ 599), Zinsen an verbundene Unternehmen für die Überlassung der Liquidität (T€ 341) sowie dem Zinsanteil aus der Zuführung zur Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen mit T€ 1.

Die **Ertragsteuern** enthalten Steuererstattungen für Vorjahre von T€ 6. Die Ertragsteuern für das Ergebnis 2018 belaufen sich auf T€ 2.

Die **sonstigen Steuern** weisen die Kfz-Steuer aus.

E. Sonstige Angaben

Mutterunternehmen:

Seit dem 30.04.2009 ist die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, Bad Homburg, Amtsgericht Bad Homburg v.d.H., HRB 7588, mit 95,63 % zurechenbaren Stimmrechtsanteilen die Konzernobergesellschaft. Die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, Bad Homburg, war damit Mutterunternehmen für den größten Kreis verbundener Unternehmen. Aufgrund von Umstrukturierungen ist seit Dezember 2014 die Rothenberger 4 x S Holding GmbH, Frankfurt am Main, Mutterunternehmen der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH und damit Konzernobergesellschaft und bezieht die a.a.a. aktiengesellschaft sowie deren Tochterunternehmen (Teilkonzern) in den Konzernabschluss ein.

Muttergesellschaft für den kleinsten Kreis der einbezogenen Unternehmen ist die a.a.a. aktiengesellschaft selbst.

Die Veröffentlichungen der Konzernabschlüsse erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger (e-BAnz).

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG:

Die **Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH,** Bad Homburg, Deutschland, hat uns am 4. Mai 2009 gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung am 30. April 2009 die Schwellen von 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % überschritten hat und zu diesem Tag 95,63 % (18.879.105 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH 6,09 % der Stimmrechte (1.201.263 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen. Der Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH zugerechnete Stimmrechte werden ihr dabei von der Aktionärin Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung 3 % oder mehr beträgt, zugerechnet. 84,33 % der Stimmrechte (16.647.942 Stimmrechte) hat die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH am 30. April 2009 durch die Ausübung ihres durch Finanzinstrumente nach § 25 Abs. 1 S. 1 WpHG verliehenen Rechts, Aktien an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung zu erwerben (Durchführung eines Aktienkaufvertrags), erworben.

Die **Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH**, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns am 4. Mai 2009 gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der

Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung am 30. April 2009 die Schwellen von 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % überschritten hat und zu diesem Tag 95,63 % (18.879.105 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH 0,08 % der Stimmrechte (16.780 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG und 89,55 % der Stimmrechte (17.677.842 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen. Der Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH nach § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnete Stimmrechte werden ihr dabei von der Aktionärin Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung 3 % oder mehr beträgt, zugerechnet. 5,32 % der Stimmrechte (1.051.083 Stimmrechte) hat die Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH am 30. April 2009 durch die Ausübung ihres durch Finanzinstrumente nach § 25 Abs. 1 S. 1 WpHG verliehenen Rechts, Aktien der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung zu erwerben (Durchführung eines Aktienkaufvertrags), erworben.

Herr Günter Rothenberger, Deutschland, hat uns am 4. Mai 2009 gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil von Günter Rothenberger an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung am 30. April 2009 die Schwellen von 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % überschritten hat und zu diesem Tag 95,63 % (18.879.105 Stimmrechte) beträgt. Davon sind Günter Rothenberger 6,09 % der Stimmrechte (1.201.263 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG und 89,55 % der Stimmrechte (17.677.842 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen. Günter Rothenberger nach § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG zugerechnete Stimmrechte werden über die von ihm kontrollierte Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung 3 % oder mehr beträgt, gehalten. Günter Rothenberger nach § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnete Stimmrechte werden ihm von der Aktionärin Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung 3 % oder mehr beträgt, zugerechnet. 5,32 % der Stimmrechte (1.051.083 Stimmrechte) hat Günter Rothenberger am 30. April 2009 durch die Ausübung des durch Finanzinstrumente nach § 25 Abs. 1 S. 1 WpHG verliehenen Rechts der Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH, Aktien an der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung zu erwerben (Durchführung eines Aktienkaufvertrags), erworben.

Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Dipl. Kfm. Werner Uhde, Kelkheim/Ts.
Vorsitzender
Rechtsanwalt
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
Vorsitzender des Aufsichtsrats der
-PITTLER Maschinenfabrik AG, Langen
-Deutsche Immobilien Holding AG, Bremen

Günter Rothenberger, Bad Homburg v.d.H.
Stellvertretender Vorsitzender
Geschäftsführer der Günter Rothenberger Beteiligungen GmbH, Frankfurt am Main
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
Aufsichtsratsmitglied der
- Diskus Werke AG, Dietzenbach
- PITTLER Maschinenfabrik AG, Langen

Dr. Steen Rothenberger, Bad Homburg v.d.H.
Geschäftsführer der Rothenberger 4 x S Holding GmbH
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
Vorsitzender des
Aufsichtsrats der Diskus Werke AG,
Dietzenbach

Vorstand

Dipl. Kfm. Dr. Sven-G. Rothenberger,
Bad Homburg v.d.H.
Kaufmann
Vorsitzender
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
Aufsichtsratsmitglied der
- Diskus Werke AG, Dietzenbach
- Maschinenfabrik Heid AG, Stockerau, Österreich

Dipl. Kfm. Hendryk Sittig
Kelkheim/Ts. (bis zum 07. Dezember 2018)
Kaufmann
Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:
- keine -

Die Festlegung und Überprüfung der Vorstandsvergütung ist Aufgabe des Aufsichtsrats. Die Vorstände erhalten eine Festvergütung. Zusätzlich erhält Herr Dr. Rothenberger eine Tantieme bis maximal T€ 70 p.a. und Herr Sittig eine Tantieme bis maximal T€ 30 p.a., die vom Aufsichtsrat festgelegt wurde.

Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2018 individualisiert:

Dr. Sven-G. Rothenberger		
Laufende Bezüge	204.300,00 €	(Vj. T€ 204)
Tantieme abgelaufenes Geschäftsjahr	70.000,00 €	(Vj T€ 70)
	274.300,00 €	(Vj. T€ 274)
Hendryk Sittig		
Laufende Bezüge	160.800,00 €	(Vj. T€ 160)
Tantieme abgelaufenes Geschäftsjahr	25.000,00 €	(Vj. T€ 30)
	185.800,00 €	(Vj. T€ 190)
Gesamt	460.100,00 €	

In diesen Bezügen sind Zuschüsse für Sozialversicherung und Lebensversicherungen sowie die Gewährung einer Entschädigung für die dienstliche Nutzung eines privaten PKW`s 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.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf den im Lagebericht unter Punkt 6.1. enthaltenen Vergütungsbericht.

Zum 31. Dezember 2018 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an Organe und Mitglieder des Aufsichtsrates.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte	4 (Vj. 4)
Gewerbliche Arbeitnehmer	4 (Vj. 3)
Summe	8(Vj. 7)

Die Aufwendungen für die Abschlussprüfungen durch die KPMG Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft betrugen in 2018 T€ 140 (Vj. T€ 122). Davon entfallen T€ 140 auf

die Prüfung des Jahresabschlusses 2018. Im Vorjahr ergab sich eine Überdotierung der Rückstellung von T€ 7. Weitere Leistungen durch den Abschlussprüfer sind nicht angefallen.

Wesentliche nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen lagen nicht vor.

Nach Ablauf des Geschäftsjahres bis zur Aufstellung des Anhanges haben sich folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens auswirken:

- Verkauf der Liegenschaft der Grundstücksverwaltung Jagdschänkenstraße 31 in Chemnitz.

- Abschluss eines Vertrages über den Verkauf der Liegenschaft Voltenseestraße 2 in Frankfurt.

Da mit beiden Gesellschaften Ergebnisabführungsverträge bestehen, werden sich die Erträge aus Gewinnabführung für die Folgejahre ermäßigen, bis bei den Gesellschaften Ersatzinvestitionen getätigt sind. Bei beiden Gesellschaften ist vorgesehen aus den Veräußerungsgewinnen Rücklagen zu bilden und korrespondierend in den Steuerbilanzen Rücklagen nach § 6b EStG. Damit scheidet eine Gewinnabführung für die Veräußerungsgewinne aus. Im Zusammenhang mit den Rücklagen in der Steuerbilanz sind jedoch latente Steuern in der Bilanz der Muttergesellschaft zu bilden, die das Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 belasten werden.

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Corporate Governance Kodex wurde im April 2018 abgegeben und sowohl im Geschäftsbericht als auch auf der Internetseite (http://www.aaa-ffm.de/pages/iv-finanzberichte.html) zugänglich gemacht. Die erneute Abgabe der Erklärung erfolgt im April 2019.

Frankfurt am Main, den 29.03.2019

Der Vorstand

Dr. Sven-G. Rothenberger

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Vorbemerkungen

Die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung (kurz „a.a.a. ag“ oder „Gesellschaft“) ist an der Frankfurter Börse unter der Wertpapiernummer 722800 gelistet. Der Vorstand der Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2018 von der Regelung des § 315 Abs. 3 i.V.m. § 298 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht und den Lagebericht der a.a.a. ag und des Konzerns zusammengefasst. Die a.a.a. ag ist zur Aufstellung des Jahresabschlusses nach deutschem Handelsrecht verpflichtet. Der Konzernabschluss ist nach § 315a Abs. 1 HGB nach internationalen Rechnungslegungsstandards aufzustellen. Soweit im Lagebericht zahlenmäßige Darstellungen erfolgen, beziehen sich diese auf den nach deutschen Vorschriften (HGB) aufgestellten Einzelabschluss der a.a.a. ag und den nach internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss.

1. Grundlagen des Konzerns / Unternehmens

Der Konzern der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung („a.a.a.-Konzern“) befasste sich wie bisher mit der Immobilienverwaltung. Muttergesellschaft ist die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung („a.a.a. ag“). Die Beteiligungen mit mehr als 50% Anteilsbesitz werden im Konzern voll konsolidiert. Zum 31.12.2018 umfasst der Konzern eine Gruppe von 13 Gesellschaften (zu Einzelheiten verweisen wir auf die im Konzernanhang enthaltene Aufstellung). Die Verwaltung des Immobilienportfolios erfolgt durch die Muttergesellschaft. Im Rahmen einer auf der Hauptversammlung vom 27.08.2007 beschlossenen Satzungsänderung wurde der Geschäftsgegenstand um das weitere Geschäftsfeld der Immobilienentwicklung für Dritte erweitert, die Tätigkeit aber noch nicht aktiv aufgenommen. Es werden bisher nur eigene Projekte entwickelt.

Seit dem 30. April 2009 ist die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, Bad Homburg, Hauptaktionär. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Unternehmensstruktur unverändert.

Der Geschäftsbereich des Konzerns umfasst die Projektentwicklung und die Immobilienverwaltung.

Bezogen auf das zum 31.12.2018 bestehende Portfolio unterteilen sich die verwalteten Immobilien in die Bereiche

- Büro- und Geschäftsimmobilien
- Hotelgebäude
- Industrieflächen

2. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2018 mit 1,5 Prozent gewachsen und befindet sich weiter und damit im zehnten Jahr in Folge auf Wachstumskurs. (*Quelle: https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html*)
Ein außergewöhnlich positives gesamtwirtschaftliches Umfeld hat den Vermietungsmarkt für Frankfurter Büros auch 2018 wieder mit überaus erfreulichen Umsatzvolumina verwöhnt. Auch wenn es nicht noch einmal für ein Rekordergebnis gereicht hat, mit 633.000 m² konnte 2018 auf dem Frankfurter Bürovermietungsmarkt das drittbeste Vermietungsjahr überhaupt notiert werden. *(Quelle: https://www.jll.de/de/presse/exorbitantes-immobilienjahr-in-frankfurt*)

b) Geschäftsverlauf

Konzern

Da die Bestandsliegenschaften weitestgehend voll vermietet ins Geschäftsjahr gestartet sind, hat sich die positive wirtschaftliche Entwicklung des Bürovermietungsmarktes nicht in einem wesentlichen Leerstandsabbau bemerkbar machen können. Eine positive Entwicklung der Rahmenbedingungen führt jedoch zu stabilen Mietverhältnissen, die wir in unseren Liegenschaften vorfinden.
Auf Grund des boomenden Immobilienmarktes und Rekordpreisen für Objekte haben wir das Angebot eines Investors angenommen und die Liegenschaft Voltenseestr. 2, Frankfurt zum Ende des Jahres 2018 aufschiebend bedingt veräußert. Der Verkauf wird jedoch erst nach Fertigstellung mit dem Käufer vereinbarten Umbauten bzw. Erweiterungsbauten wirksam.
Das Projekt Lindley befindet sich in den letzten Zügen und wird bis Ende Mai 2019 fertiggestellt.

Weiterhin wurde das Objekt Jagdschänkenstraße in Chemnitz im Februar 2019 veräußert. Hier wurde jedoch ein unter dem bisherigen Verkehrswert liegender Kaufpreis erzielt, wodurch im Konzern eine Abwertung des Objektes vorgenommen werden musste. Der Verkauf erfolgte unter dem Gesichtspunkt, dass wir uns in vollem Umfang auf den Frankfurter Raum konzentrieren wollen.

Für das Objekt Friedrich-Ebert-Anlage 3 wurde durch den Generalunternehmer zum Jahresende eine Rechnung über Mehrleistungen und Kosten für Bauzeitverzögerung gestellt. Einige Positionen der Rechnungen werden von uns bestritten. Eine Einigung hierüber konnte bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht erzielt werden. Wir haben daher für die unbestrittenen Positionen eine Rückstellung gebildet (T€ 1.759). In Folge der dadurch entstandenen Erhöhung der Herstellkosten ergab sich für das Objekt ein Wertminderungsbedarf von T€ 581.

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr geändert. Durch den Erwerb weiterer Anteile an der Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH erlangte der Konzern Beherrschung und die Gesellschaft wurde ab 01.01.2018 einbezogen. Hieraus ergibt sich für das Geschäftsjahr ein positiver Effekt auf das Konzernergebnis von T€ 191.

Insgesamt beträgt das operative Ergebnis (EBIT) für 2018 T€ 422. Damit wurden die Prognosen im Lagebericht 2017 von einem EBIT in Höhe von T€ 2.300 nicht erreicht.
Die im Lagebericht 2017 gegebene Prognose für ein ausgeglichenes Konzernergebnis ohne Sondereinflüsse ist fast eingetreten. Ohne den Verlust aus der Abwertung der Liegenschaft Jagdschänkenstraße von T€ 1.489 sowie einer erhaltenen Entschädigung für den geplanten U-Bahn-Bau im Bereich der Friedrich-Ebert-Anlage von T€ 450 und den Ergebnisauswirkungen aus der Erstkonsolidierung der Liegenschaft Gutleutstraße 173 von insgesamt T€ 191 ergibt sich ein Ergebnis von T€ -14.

Die Abweichungen zu den im Lagebericht 2017 gegebenen Prognosen sind wie folgt:

	Prognose 2018	Ist 2018	Abweichung
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	T€ 2.300	T€ 423	T€ -2.077
Umsatzrentabilität (EBIT zu Umsatzerlösen)	52,00%	10,36%	-41,64%
Eigenkapitalrentabilität (EBIT zu Eigenkapital)	4,90%	1,36%	-3,74%
Gesamtkapitalrentabilität (EBIT zu Gesamtkapital)	2,30%	0,56%	-1,74 %

Muttergesellschaft
Das Jahresergebnis der a.a.a. aktiengesellschaft ist durch die Abwertungen der Beteiligungsansätze der beiden Chemnitzer Gesellschaften von insgesamt T€ 1.547 geprägt. Durch die Fertigstellung des Objektes Friedrich-Ebert-Anlage 3 in Frankfurt sind die Umsatzerlöse aus Mieten um T€ 1.712 angestiegen. Das Ergebnis nach Steuern beträgt danach T€ -1.032.
Das im Vorjahr prognostizierte leicht negative Ergebnis ohne Sondereinflüsse wurde übertroffen. Rechnet man die Abschreibung der Beteiligungswertansätze sowie eine erhaltene Entschädigungszahlung von T€ 450 aus dem laufenden Ergebnis ergibt sich ein Ergebnis vor Steuern ohne Sondereinflüsse von T€ 62.

c) Ertragslage

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

	2018		2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	6.004	100	5.075	100	929	18
Aufwand für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-1.411	-24	-2.470	-49	-1.059	-43
	4.593	76	2.605	51	1.988	76
Sonstige Erträge	568	9	2.398	45	-1.830	-76
Personalaufwand	-910	-15	-807	-15	103	13
Zu-/Abschreibungen	-1.100	-18	607	11	-1.707	*
übriger betrieblicher Aufwand	-2.728	-45	-1.147	-21	1.581	*
Operatives Ergebnis	**423**	**7**	**3.656**	**72**	-3.233	-88
Zinsergebnis	-793	-13	-1.163	-23	-370	-32
Steueraufwendungen	-490	-8	-578	-11	-88	-15
Ergebnis der Periode	**-860**	**-14**	**1.915**	**38**	**-2.775**	*

* Wegen mangelnder Aussagekraft wird auf die Angabe verzichtet.

Die Umsatzerlöse (Mieterlöse und die Erlöse aus Mietnebenkosten) sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 929 angestiegen. Der Anstieg entfällt auf die Mieterlöse und Nebenkosten nach Fertigstellung des Objektes Friedrich-Ebert-Anlage 3 in Frankfurt zu Beginn des Geschäftsjahres sowie mit T€ 233 auf die erstmals konsolidierten Umsätze der Liegenschaft Gutleutstraße 173.

Der Aufwand für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist durch geringere Instandhaltungsaufwendungen um T€ 1.059 gegenüber dem Vorjahr vermindert, so dass insgesamt ein gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.988 verbessertes Rohergebnis ausgewiesen wird. Positiven Einfluss auf das Rohergebnis hatten die Segmente Orber Straße mit einem Rohergebnis von T€ 825 nach T€ 446 und Wächtersbacher Straße mit einem Rohergebnis von T€ 513 nach T€-254 im Vorjahr. Bei den übrigen Objekten betrug der Rohertrag T€ 2.085 nach T€ 2.265 im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthielten im Vorjahr mit T€ 2.345 den Gewinn aus der Veräußerung der Liegenschaft Beethovenstraße. Ohne das Veräußerungsergebnis ergibt sich ein Anstieg von T€ 515, der mit T€ 450 auf eine Entschädigungszahlung für den im Bereich des Objektes Friedrich-Ebert-Anlage geplanten U-Bahn-Bau resultiert.

Der Personalaufwand ist in Folge höherer durchschnittlicher Beschäftigtenzahlen angestiegen. Zu Einzelheiten zu den Vorstandsvergütungen verweisen wir auf den Vergütungsbericht.

Die Zu-/Abschreibungen enthalten T€ 621 Gewinne und T€ 1.665 Verluste aus der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen (T€ 56). Die Zuschreibungen entfallen auf die Segmente Orber Straße mit T€ 219 sowie Wächtersbacher Straße mit T€ 122, die übrigen Objekte haben insgesamt Zuschreibungen von T€ 280. Die Abwertungen betreffen mit T€ 581 das Segment Mainzer Landstraße/Friedrich-Ebert-Anlage und die übrigen Objekte mit T€ 1.084.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen um T€ 1.581 über dem Vorjahresniveau. Dieser Anstieg entfällt im Wesentlichen auf den Verlust aus der Bewertung der Liegenschaft Jagdschänkenstraße in Chemnitz von T€ 1.489. Daneben erhöhten sich die Rechts- und Beratungskosten und Jahresabschlusskosten sowie Kommunikation- und Bürokosten.

Das negative Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 253 verbessert. Hierin waren im Vorjahr T€ 247 für die Ablösung des letzten Zinsswaps enthalten. Bereinigt um diese Kosten ist das Zinsergebnis trotz höherer Kreditinanspruchnahmen um T€ 6 verbessert.

Durch die vorstehend beschriebenen Einflüsse ergibt sich für 2018 ein negatives Periodenergebnis vor Steuern von T€ -370 (Vj. T€ 2.493). Nach Steueraufwendungen von T€ 490 hat sich das Gesamtergebnis der Periode von T€ 1.915 im Vorjahr auf T€ -860 vermindert. Im sonstigen Ergebnis der Periode werden versicherungsmathematische Veränderungen der Pensionsverpflichtungen sowie darauf entfallende latente Steuern ausgewiesen.

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

	2018		2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	1.712	100	1.285	100	427	33
Sachaufwand Objekte abzüglich erhaltener Nebenkosten	-133	-5	-148	-12	-15	-10
Personalaufwand	-911	-36	-807	-63	104	13
Abschreibungen	-603	-24	-573	-45	30	5
Sonstiger betrieblicher Aufwand abzüglich sonstige Erträge	-168	-39	-773	-60	-605	-78
BETRIEBLICHER AUFWAND	-1.815	*	-2.301	*	-486	-21
BETRIEBSERGEBNIS	-103	-4	-1.016	*	913	90
Veräußerungsergebnis	0	*	3.945	*	-3.945	*
Beteiligungsergebnis	-573	-23	399	31	-972	*
Zinsergebnis	-361	-14	-435	-34	74	17
Ertragsteuern	5	-0	-162	-13	-167	*
JAHRESERGEBNIS	-1.032	-41	2.731	*	-3.763	*

* Auf die Angabe wird wegen mangelnder Aussagefähigkeit verzichtet.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

In den Umsatzerlösen haben sich die Mieterlöse der Muttergesellschaft um T€ 427 gesteigert. Dies ist auf die erstmalige Vermietung der Friedrich-Ebert-Anlage in Frankfurt zurückzuführen. Der Sachaufwand für die Objekte beinhaltet die Energieaufwendungen, Grundsteuer, Kosten für Wartungen und Reparaturen und liegt durch geringere Instandhaltungsaufwendungen unter dem Vorjahr. Die Personalaufwendungen sind durch durchschnittlich mehr Beschäftigte angestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Fremdleistungen, allgemeine Versicherungsbeiträge sowie Rechts- und Beratungskosten aber auch allgemeine Verwaltungskosten für die eigenen Objekte die nicht durch die Umlagen an die Tochtergesellschaften gedeckt werden. Als Veräußerungsergebnis wird im Vorjahr der Gewinn aus der Veräußerung der Liegenschaft Beethovenstraße ausgewiesen. Das Beteiligungsergebnis ist durch Abschreibungen auf die Beteiligungswertansätze der beiden Chemnitzer Gesellschaften von T€ 1.547 negativ. Insgesamt wird danach ein Jahresfehlbetrag von T€ 1.032 ausgewiesen.

d) Finanzlage

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, sicherzustellen, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können, und zugleich die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Die Gesamtstrategie ist gegenüber 2017 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€ 45.777 vermindert und deckt rd. 44 % der langfristigen Vermögenswerte.
Die verzinslichen Darlehen von Kreditinstituten betragen insgesamt T€ 55.460. Davon sind rund 23 % variabel verzinst. Rund 32 % der Darlehen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr und rund 52% haben Restlaufzeiten von mehr als fünf Jahren. Die Zinssätze der festverzinslichen Darlehen liegen im Durchschnitt bei rd. 2,6%. Für die variabel verzinslichen Darlehen betrug der Zinssatz 2018 rund 2,0%.

Die finanziellen Schulden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um T€ 7.334 erhöht.
Damit beträgt der Anteil der externen Finanzierungen rd. 50% der gestiegenen Bilanzsumme. Das Loan-to-Value-Ratio (Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Marktwert der Bestandsimmobilien) ist in Folge der gestiegenen Marktwerte sowie der Zugänge mit rd. 54 % zum 31. Dezember 2018 erhöht (Vorjahr rd. 49%).

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€
Bankverbindlichkeiten	55.460	46.864
Barmittel und Bankguthaben	-1.149	-823
Nettoschulden	54.311	46.041
Eigenkapital	45.777	46.179
Nettoschulden zu Eigenkapital	118,64%	99,70%

Zum Abschlussstichtag weist die Bilanz der Muttergesellschaft eine Bilanzsumme von T€ 73.778 aus. Das Eigenkapital verminderte sich um den Jahresfehlbetrag auf T€ 37.531 und hat damit einen Anteil an der gestiegenen Bilanzsumme von rd. 51%.

db) Investitionen

a.a.a. aktiengesellschaft

Im Geschäftsjahr 2018 wurde der Umbau Liegenschaft in der Friedrich-Ebert-Anlage 3 in Frankfurt am Main zu einem Hotel- und Bürogebäude abgeschlossen. Im Berichtsjahr waren hierfür noch Baukosten von T€ 2.281 zu verzeichnen, wovon T€ 1.759 auf die bereits erwähnte Nachberechnung des Generalunternehmers entfallen. Die Finanzierung erfolgt über ein langfristiges Darlehen. Weiter wurden umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen in dem Objekt Gutleutstraße 163 von T€ 640 vorgenommen.

Die Anschaffung weiterer Geschäftsanteile an der Grundstücksverwaltung Gutleustraße 173 GmbH mit einem Investitionsvolumen von T€ 2.670 wurde ebenfalls über ein Darlehen finanziert.

Konzern

Wesentliche Zugänge im Konzern betreffen den Neubau des Lindley Hotels mit Baukosten von T€ 4.943, das Hotel in der Niddastraße mit Baukosten von T€ 652 und Voltenseestraße 2 mit T€ 238. Daneben erfolgten Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung von rd. T€ 250. Einzelangaben ergeben sich aus dem Konzernanhang.

dc) Liquidität

Die Kapitalflussrechnung für den Konzern ist in Anlage 4.1 des Konzernabschlusses dargestellt.

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

		2018 T€	2017 T€
1.	**Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit**		
	Periodenergebnis	-1.032	2.732
+	Abschreibungen	2.151	538
-/+	Gewinne/Verluste aus Anlageabgängen	34	-3.945
+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	1.809	458
-/+	Zu-/Abnahme Forderungen und übrige Aktiva	966	-4.766
+/-	Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten	1.146	490
	Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.074	-4.493
2.	**Cash flow aus der Investitionstätigkeit**		
+	Einzahlungen aus Anlageabgängen	0	7.400
-	Investitionen in Anlagevermögen	-5.590	-2.062
	Cash flow aus der Investitionstätigkeit	-3.831	5.338
3.	**Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit**		
	Neuaufnahme von Bankverbindlichkeiten	2.670	740
	Tilgung von Bankverbindlichkeiten	-1.561	-2.543
	Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	1.109	-1.803
4.	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**		
	Zahlungswirksame Veränderungen Summe 1-3	593	-958
	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	423	1.381
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.016	423
5.	**Zusammensetzung der Finanzmittelfonds**		
	Liquide Mittel	1.016	423
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.016	423

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist gut. Es sind keine Engpässe zu erwarten. Durch die Zuflüsse der Kaufpreise aus den beiden veräußerten Objekten werden auch nach Tilgung der damit verbundenen Finanzierungen genügend Überschüsse verbleiben um kurzfristigen Liquiditätsbedarf zu decken.

e) Vermögenslage

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

Konzern

	2018		2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	103.605	93,0	95.637	97,1	7.968	8
Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	511	0,7	289	0,3	222	70
latente Steueransprüche	38	0,0	0	0,0	38	*
Finanzanlagen	0	0,0	892	0,9	-892	*
langfristige Vermögenswerte	**104.154**	**93,7**	**96.818**	**98,3**	**7.293**	**8**
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	3.225	2,9	822	0,9	2.403	*
flüssige Mittel	1.149	1,0	823	0,8	326	40
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	2.634	2,4	0	0,00	2.634	*
kurzfristige Vermögenswerte	7.009	**6,3**	**1.645**	**1,7**	5.363	*
Summe Vermögenswerte	**111.162**	**100,0**	**98.463**	**100,0**	**12.699**	**13**
Eigenkapital	**45.773**	**41,2**	**46.179**	**46,9**	**-406**	-1
Minderheitsanteile an Personengesellschaften	1.154	1,0	1.071	1,1	83	8
finanzielle Schulden	37.413	33,7	40.725	41,4	-3.312	-8
Pensionsverpflichtungen	15	0,0	15	0,0	0	0
latente Steuerschulden	3.231	2,9	2.271	2,3	960	42
langfristige Schulden	**41.813**	**37,6**	**44.082**	**44,8**	**-2.269**	**-5**
finanzielle Schulden	18.046	16,3	6.139	6,2	11.907	*
übrige Rückstellungen	2.270	2,0	682	0,7	1.588	*
übrige Verbindlichkeiten	3.260	2,9	1.381	1,4	1.879	*
kurzfristige Schulden	**23.576**	**21,2**	**8.202**	**8,3**	15.374	*
Summe Eigenkapital und Schulden	**111.162**	**100,0**	**98.463**	**100,0**	**12.699**	

* Wegen mangelnder Aussagefähigkeit wird auf die Angabe verzichtet.

Die Bilanzsumme des Konzerns hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 13% erhöht. Dies ist auf die erstmalige Einbeziehung der Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH sowie auf Zugänge bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Sachanlagen zurückzuführen. Die Finanzierung erfolgte weitgehend aus der Erhöhung der Bankverbindlichkeiten.

Das Eigenkapital hat sich um das Gesamtergebnis der Periode vermindert und beträgt nun 41,2% der gestiegenen Bilanzsumme.

Die langfristigen finanziellen Schulden haben sich durch planmäßige Tilgungen um T€ 3.312 vermindert, während die kurzfristigen finanziellen Schulden durch eine Zwischenfinanzierung um T€ 11.907 angestiegen sind. Die übrigen Verbindlichkeiten haben sich ebenfalls erhöht.

Muttergesellschaft

	2018		2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Immaterielles Vermögen und Sachanlagen	30.517	41,4	28.250	39,9	2.267	8
Finanzanlagen	29.181	39,6	28.043	39,7	1.138	4
ANLAGEVERMÖGEN	59.698	**81,0**	**56.293**	**79,6**	3.405	6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73	0,0	27	0,0	46	*
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.701	17,2	13.532	19,1	-831	-6
flüssige Mittel	1.016	1,4	423	0,6	593	*
Sonstige Aktiva	290	0,4	471	0,7	-181	-38
UMLAUFVERMÖGEN	14.080	**19,0**	**14.453**	**20,4**	-373	-3
AKTIVA	**73.778**	**100,0**	**70.746**	**100,0**	**3.032**	4
EIGENKAPITAL	**37.531**	**50,9**	**38.563**	**54,5**	**-1.032**	-3
Pensionsverpflichtungen	14	0,0	14	0,0	0	0
Bankverbindlichkeiten langfristig	20.568	27,9	21.637	30,6	-1.069	-5
Fremdkapital langfristig	**20.582**	**27,9**	**21.651**	**30,6**	**-1.069**	-5
Sonstige Rückstellungen	2.623	3,5	814	1,3	1.809	*
Bankverbindlichkeiten kurzfristig	3.595	4,9	1.417	2,0	2.178	*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	282	0,3	213	0,3	69	32
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.379	11,4	7.804	11,0	575	7
Sonstige Verbindlichkeiten	786	1,1	284	0,3	502	*
Fremdkapital kurzfristig	15.665	**21,2**	**10.532**	**14,9**	**5.133**	49
PASSIVA	**73.778**	**100,0**	**70.746**	**100,0**	**3.032**	4

* Wegen mangelnder Aussagefähigkeit wird auf die Angabe verzichtet.

Die Bilanzsumme des Mutterunternehmens hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 4% erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus Zugängen im Anlagevermögen. Die Finanzierung erfolgt durch ein neues Darlehen.

Die Vermögenslage des Konzerns und der Muttergesellschaft sind geordnet. Die langfristigen Vermögenswerte sind weitgehend durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist der Konzernumsatz um 18 % von T€ 5.075 auf T€ 6.004 gestiegen. Gleichzeitig verminderte sich auch der Aufwand für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, so dass das Rohergebnis (Umsatzerlöse abzüglich Aufwand für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) um T€ 1.988 über dem Vorjahr liegt. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hat sich um T€ 3.033 vermindert, da gegenüber dem Vorjahr nur geringe Werterhöhungen in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu verzeichnen waren und ein Verlust aus dem Bewertungsergebnis wegen Verkauf der Liegenschaft Jagdschänkenstraße angefallen ist. Die Nettoverschuldung stieg von 99,7 % auf 118,6 %. Trotz gestiegener Bilanzsumme verfügt der Konzern über eine noch hohe Eigenkapitalquote von 41,2 % (Vj. 47,0%).

Die Muttergesellschaft hatte ebenfalls aus der Vermietungstätigkeit einen Umsatzanstieg von T€ 427 auf T€ 1.712. Nachdem im Vorjahr aus dem Verkauf einer Liegenschaft T€ 3.945 Gewinn erzielt werden konnte, waren im Berichtsjahr Abschreibungen auf Wertansätze von zwei Unternehmen von insgesamt T€ 1.547 notwendig, so dass ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen von T€ -96 nach T€ 3.327 im Vorjahr ausgewiesen wird. Das Ergebnis nach Steuern beträgt danach T€ -1.032. Die Nettoverschuldung beträgt 61,7% (Vj. 58,7%) und die Eigenkapitalquote 50,9% (Vj. 54,5%).

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:

	2018	2017
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	T€ 422	T€ 3.656
Umsatzrentabilität (EBIT zu Umsatzerlösen)	10,36%	72,04%
Eigenkapitalrentabilität (EBIT zu Eigenkapital)	1,36%	7,94%
Gesamtkapitalrentabilität (EBIT zu Gesamtkapital)	0,56%	3,71%

Für die Eigenkapitalquote wird für das Geschäftsjahr 2019 ein Anstieg erwartet. Die Abwicklungen der Verkäufe der Liegenschaften Jagdschänkenstraße in Chemnitz sowie Voltenseestraße in Frankfurt werden zu einem Rückgang der Vermögenswerte von rd. € 10 Mio. führen. Demgegenüber stehen die restlichen Herstellkosten für das Hotelprojekt Lindley sowie die Umbaukosten für das Objekt Niddastraße, die jedoch wesentlich geringer sind. Zusätzlich wird das Eigenkapital aus dem erwarteten Ergebnis ohne Sondereinflüsse höher ausfallen.

Der Netto-Verschuldungsgrad wird sich in 2019 durch Tilgungen der Bankverschuldung für die veräußerten Objekte wieder verbessern. Die zum Stichtag ausgewiesenen flüssigen Mittel werden für die Umbaukosten verbraucht und die Finanzierung der Baukosten für das Lindley Hotel erfolgt durch Inanspruchnahme einer Kreditlinie für das Projekt.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft war im Berichtsjahr weiterhin darum bemüht, sämtliche Kundenanfragen innerhalb kürzester Zeit zu bearbeiten und die Zufriedenheit der Mieter sicherzustellen. Durch weitere Verbesserungen der internen Struktur und insbesondere der EDV-Systeme gehen wir davon aus zukünftig noch besser auf die Probleme unserer Mieter reagieren zu können.

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

g) Gesamtaussage

Konzern

Im Konzern konnte das Rohergebnis infolge gestiegener Mieterlösen und geringere Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien um T€ 1.988 auf T€ 4.593 gesteigert werden.

Das EBIT ist wesentlich beeinflusst durch die das Bewertungsergebnis aus dem Verkauf der Liegenschaft in Chemnitz sowie weiterer Wertveränderungen. Insgesamt beträgt das operative Ergebnis (EBIT) für 2018 T€ 422. Damit wurden die Prognosen im Lagebericht 2017 nicht erreicht.

Die im Lagebericht 2017 gegebene Prognose für ein ausgeglichenes Konzernergebnis ohne Sondereinflüsse ist eingetreten. Ohne den Verlust aus der Bewertung wegen der Veräußerung der Liegenschaft Jagdschänkenstraße von T€ 1.489 sowie einer Entschädigung für den geplanten U-Bahn-Bau im Bereich der Friedrich-Ebert-Anlage von T€ 450 und den Ergebnisauswirkungen aus der Erstkonsolidierung der Liegenschaft Gutleutstraße 173 von insgesamt T€ 191 ergibt sich ein Ergebnis von T€ -14.

Das auf die Konzerngesellschafter entfallende Eigenkapital hat sich durch den Jahresfehlbetrag vermindert während die Anteile nicht beherrschende Gesellschafter durch die Erstkonsolidierung der Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 GmbH anstiegen. Die Neuaufnahme von kurzfristigen Zwischenfinanzierungen für die im Bau befindlichen Objekte führte zu einem Anstieg der Nettoverschuldungsgrades auf 118,64%. Die Bilanzsumme im Konzern hat sich durch die Erstkonsolidierung der Grundstücksverwaltung Gutleutstraße 173 sowie die Investitionen in die Objekte erhöht. Im Zusammenhang mit den Zugängen bei den als Finanzanlagen

gehaltenen Immobilien wurde eine Rückstellung für eine von dem Generalunternehmer für das Objekt Friedrich-Ebert-Anlage 3 gestellte Rechnung über nachträgliche Herstellkosten sowie Bauzeitverzögerungen in Höhe von T€ 1.759 gebildet. Eigenkapital und langfristige Schulden decken die langfristigen Vermögenswerte zu 84,00%.

Muttergesellschaft
Auch bei der Muttergesellschaft haben sich die Mieterlöse nach Fertigstellung des Objektes Friedrich-Ebert-Anlage 3 gesteigert. Der Sachaufwand für die Objekte ist leicht zurückgegangen. Das Jahresergebnis ist durch die Abwertung der Beteiligungsansätze der beiden Chemnitzer Gesellschaften von insgesamt T€ 1.547 geprägt. Das negative Zinsergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr trotz höherer Kreditinanspruchnahme um T€ 74 verbessert werden. Insgesamt wird ein Jahresfehlbetrag von T€ -1.032 ausgewiesen.
Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresfehlbetrag auf T€ 37.531 verringert und beträgt nun 50,90% der gestiegenen Bilanzsumme. Auch hier trägt die Rückstellung für die Rechnung des Generalunternehmers für das Objekt Friedrich-Ebert-Anlage 3 zu dem Anstieg der Bilanzsumme bei. Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital decken das Anlagevermögen zu 97,00 %.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

Grundlage der Prognose für das folgende Geschäftsjahr ist, dass für 2019 von einem Wirtschaftswachstum von ca. 1,0 % ausgegangen wird. (Quelle:https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html). Für die Gesellschaft maßgeblich ist jedoch der Ausblick auf den Frankfurter Büromarkt. Hier gehen wir zum einen von einer stabilen Nachfrage aus, zum anderen sind auch wir verhalten optimistisch, dass der Brexit deutlich positive Impulse für den Standort Frankfurt auslösen wird.

Die Beendigung wesentlicher Mietverhältnisse ist nicht absehbar. Die Fertigstellung des Projektes “Lindley Hotel“ wird Ende Mai 2019 erfolgen, so dass hieraus erst später als angenommen Erträge zu erwarten sind.

Für den Konzern werden die Umsatzerlöse nach dem Verkauf der beiden Objekte Voltenseestraße und Jagdschänkenstraße trotz der zufließenden Mieten für das Lindley Hotel ab der zweiten Jahreshälfte unter den Umsatzerlösen des Jahres 2018 liegen. Bei den Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erwarten wir keine wesentliche Steigerung. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sollten ohne Sondereinflüsse wieder auf das Niveau von 2017 sinken. Auch bei den Zinsaufwendungen wird nach der Tilgung der mit den veräußerten Immobilien zusammenhängenden Darlehen mit einem leichten Rückgang gerechnet. Danach erwarten wir für den Konzern 2019 ein positives Ergebnis vor Steuern. Wertveränderungen der Immobilien sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die Tilgung der mit den verkauften Objekten zusammenhängenden Darlehen wird zu einer Verbesserung des Nettoverschuldungsgrades führen. Die im Zusammenhang mit der bereits

erwähnten Rechnung des Generalunternehmers für das Objekt Friedrich-Ebert-Anlage 3 zu leistenden Zahlungen können aus den zufließenden Kaufpreisforderungen sowie den laufenden Erträgen erbracht werden.

Zu den einzelnen Liegenschaften:

Unbebaute Grundstücke in Sossenheim

Die Grundstücke befinden sich im Umlegungsverfahren. Eine rechtskräftige Zuteilung ist jedoch noch nicht erfolgt. Die Gesellschaft erzielt lediglich Zinserträge aus konzerninternen Darlehen und ist daher für das Konzernergebnis nicht von Bedeutung.

Voltenseestr. 2 in Frankfurt am Main

Das Objekt wurde zum Ende des Jahres 2018 aufschiebend bedingt veräußert, daher wird für 2019 keine Prognose abgegeben.

Wächtersbacher Str. 83 in Frankfurt am Main

Das Objekt war im Berichtsjahr 2018 fast vollvermietet, die Mieterlöse sind im Vorjahresvergleich stabil geblieben. Für das Jahr 2019 rechnen wir bei weiterhin stabilen Mieterträgen mit einem verbesserten Ergebnis.

Orber Straße in Frankfurt am Main

Die Brandschutzrelevanten Maßnahmen konnten im Jahre 2018 nicht vollständig ausgeführt werden, so dass die Fertigstellung der Brandschutzmaßnahmen für das Jahr 2019 geplant ist. Wir erwarten keine ungewöhnlichen Geschäftsvorfälle und rechnen weiterhin mit einem positiven Geschäftsverlauf.

Annaberger Str. 231 in Chemnitz

Die Vertragsverhandlungen über eine Verlängerung des Pachtvertrages sind noch nicht abgeschlossen. Sollte keine Verlängerung erfolgen, wären vor einer Neuvermietung wesentliche Modernisierungen an den Gebäuden vorzunehmen, die zu längeren Mietausfällen führen. Insofern kann hier für 2019 keine Prognose abgegeben werden.

Jagdschänkenstr. 17 in Chemnitz

Das Objekt wurde Anfang 2019 veräußert. Daher geben wir keine Prognose für 2019 ab.

Gutleutstraße 163 – 167 in Frankfurt am Main

Für die zum Frühjahr 2018 gekündigte Etage konnte ein Nachmieter gefunden werden. Diese Etage wurde renoviert. Aus diesem Grund lagen die Mieterlöse für das Jahr 2018 leicht unter den Mieterlösen in 2017. Mit Fertigstellung der Renovierungsmaßnahmen im Februar 2019, werden wir voraussichtlich höhere Mieterlöse als im Jahre 2018 generieren.

Hotel in Frankfurt-Sossenheim

Durch die langfristige Vollvermietung rechnen wir mit unveränderten positiven Ergebnissen in den nächsten Jahren.

Friedrich – Ebert - Anlage 3 in Frankfurt am Main

Das Objekt wurde zum Jahreswechsel 2017/2018 fertiggestellt, so dass wir ab dem Jahr 2018 die prognostizierten Mieteinnahmen für das Objekt einnehmen konnten. Diese werden auf Grund vertraglicher Vereinbarungen ab dem Jahr 2019 nochmals steigen, so dass wir für die Zukunft auf Grund der langfristigen Verträge mit hohen stabilen Mieterlösen rechnen.

Moselstraße 40 in Frankfurt am Main

Aus dem voll vermieteten Objekt erwarten wir auch für die kommenden Jahre unveränderte positive Ergebnisse.

Lidley Hotel in Frankfurt am Main

Auf Grund von Verzögerungen im Bauablauf wird sich die Inbetriebnahme des Objektes auf Ende Mai 2019 verschieben. Aufgrund der zu erwartenden Mietzahlungen rechnen wir mit einem positiven Ergebniseffekt.

Niddastraße 39-41 in Frankfurt am Main

Das aus zwei Grundstücken bestehende Hotelobjekt soll weiterhin als Hotel genutzt werden. Die Planungsphase für das Objekt ist noch nicht abgeschlossen. Wir gehen davon aus, dass das Objekt nach erfolgter Revitalisierung Ende 2020 wieder in Betrieb gehen kann.

Gutleutstraße 173 in Frankfurt am Main

Das Hotel ist langfristig an einen Betreiber verpachtet. Wir erwarten auch für das Jahr 2019 ein Ergebnis auf Vorjahresniveau.

Gesamtaussage

Für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir für den **Konzern** ein leicht positives Ergebnis vor Steuern und Sondereinflüssen. Die Zinsaufwendungen werden durch Tilgungen von Darlehen der Verkauften Objekte und einer geplanten Umfinanzierung Zinsintensiver Darlehen unter den Aufwendungen für 2018 liegen. Mit der Fertigstellung des Lindley-Projekts Ende Mai 2019, erwarten wir ab dem 2. Halbjahr einen deutlichen Anstieg der Mieten.

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

	Prognose 2019
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	T€ 2.100
Umsatzrentabilität (EBIT zu Umsatzerlösen)	37,00%
Eigenkapitalrentabilität (EBIT zu Eigenkapital)	4,50%
Gesamtkapitalrentabilität (EBIT zu Gesamtkapital)	2,00%

Für die **Muttergesellschaft** wird von leicht erhöhten Mieterträgen ausgegangen. Der Sachaufwand für die Objekte sollte auf dem Niveau des Jahres 2018 verbleiben. Bei dem Personalaufwand ist mit einem leichten Rückgang durch das Ausscheiden des zweiten Vorstandes zu rechnen. Die übrigen Aufwendungen werden ohne Sondereffekte in Höhe des Vorjahres erwartet. Das Beteiligungsergebnis wird ohne Sondereffekte geringer ausfallen, da die Veräußerungsgewinne aus den Objekten Voltenseestraße 2 und Jagdschänkenstraße in den Gesellschaften reinvestiert werden sollen und aufgrund dessen Rücklagen in den Gesellschaften gebildet werden. Damit scheidet eine Ergebnisabführung für diese Gewinne aus. Somit wird für die Muttergesellschaft ein ausgeglichenes Ergebnis vor Steuern und ohne Sondereinflüsse.

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

Die Risikostrategie der Gesellschaft sieht vor:

- Das Portfolio durch selektive Verkäufe und Zukäufe sowohl strukturell zu verbessern als auch auf den Großraum Frankfurt zu fokussieren.

- Durch aktive Zusammenarbeit mit sämtlichen namhaften Maklerhäusern die Leerstandszeiten zu minimieren und freigewordene Flächen wieder dem Markt zuzuführen und flexibel auf die Anforderungen des Marktes zu reagieren.

- Durch aktives Bestandsmanagement und stetige persönliche Kontakte mit den Mietern die Zahlungsausfälle zu minimieren und die Mieter langfristig zu binden.

- Konservative Finanzierungsstrategie mit Einem festen Zinssatz und einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren.

Im Einzelnen ist die Gesellschaft folgenden spezifischen Risiken ausgesetzt:

1. Immobilienmarktrisiko

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

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

b) daraus resultierend das Angebot und die Nachfrage an den Immobilienmärkten unter Berücksichtigung von lagespezifischen Besonderheiten,

c) die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen.

2. Vermietungsrisiko

Die Objekte der Gesellschaft sind im Wesentlichen voll vermietet.

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

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

Eine besondere Risikosituation ist zurzeit im Immobilienbesitz des Konzerns nicht ersichtlich. Wenn zeitlich befristete Mietverträge auslaufen wird durch frühzeitige Kontaktaufnahme sichergestellt, dass im Falle einer Beendigung des Vertrages ohne zeitliche Verzögerung mit der Neuvermietung begonnen werden kann.

3. Baukostenrisiko, Bauzeitverlängerungsrisiko

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

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

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

4. Bewertungsrisiko

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

5. IT-Risiken

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

6. Personalrisiken

Mit dem vorhandenen Team können wir alle relevanten Aufgaben erfüllen. Durch das Ausscheiden von Herrn Sittig wurde ein technischer Bauleiter eingestellt, der die Aufgaben in der Projektsteuerung vollumfänglich betreut. 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.

Wir sehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Muttergesellschaft und die Tochtergesellschaften.

3.3. Chancenbericht

Wir beobachten auch weiterhin den Markt, um unser Portfolio ergänzen zu können.

Wie der Erwerb der Niddastraße in 2017 gezeigt hat, ist es trotz der überhitzten Marktsituation noch möglich, Objekte zu vernünftigen Preisen zu erwerben und zu entwickeln. Sollte sich in 2019 eine Möglichkeit ergeben, werden wir die Gewinne aus den Objektverkäufen hierzu nutzen.

Gleichzeitig kann die Marktlage für uns die Möglichkeit bieten, einzelne Objekte mit Gewinn zu veräußern.

3.4. Wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagements im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

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

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

4. Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist Teil der Lageberichterstattung der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2018. Die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung wird gemäß § 289a Abs. 1 Satz 2 HGB im April 2019 auf der Internetseite der Gesellschaft (http://www.aaa-ffm.de/pages/iv-finanzberichte.html) zugänglich gemacht. Auf eine weitere Veröffentlichung der Erklärung zur Unternehmensführung im zusammengefassten Lagebericht wird verzichtet.

5. Sonstige Angaben

5.1. Vergütungsbericht

Die Festlegung und Überprüfung der Vorstandsvergütung sind Aufgabe des Aufsichtsrats. Die Vorstände erhalten eine Festvergütung. Zusätzlich erhält Herr Dr. Rothenberger eine erfolgsbezogene Tantieme bis maximal T€ 70 und Herr Sittig bis maximal T€ 30, über deren tatsächliche Höhe der Aufsichtsrat jeweils entscheidet.

Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2018 individualisiert:

Dr. Sven-G. Rothenberger		
Laufende Bezüge	204.300,00 €	(Vj. T€ 204)
Tantieme für 2018	70.000,00 €	(Vj. T€ 70)
	274.300,00 €	(Vj. T€ 274)
Hendryk Sittig		
Laufende Bezüge	160.800,00 €	(Vj. T€ 160)
Tantieme für 2018	25.000,00 €	(Vj. T€ 30)
	185.800,00 €	(Vj. T€ 190)
Gesamt	460.100,00 €	(Vj. T€ 464)

In diesen Bezügen sind die Zuschüsse für Sozialversicherung, Lebensversicherungen sowie die Gewährung einer Entschädigung für die dienstliche Nutzung eines privaten PKW`s enthalten.

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in der Satzung der a.a.a. ag festgelegt.

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

Die Vergütung ist zahlbar nach Ende der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Entlastung für das jeweilige Geschäftsjahr beschließt.

Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2018 individualisiert:

Werner Uhde	15.000,00 €
Günter Rothenberger	11.250,00 €
Dr. Steen Rothenberger	7.500,00 €
Gesamt	33.750,00 €

5.2. Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB

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

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Eine Stimmrechtskontrolle am Kapital beteiligter Arbeitnehmer besteht nicht.

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

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates, bis zum 04. Juli 2022 das Grundkapital durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien um insgesamt bis zu € 20.600.000,00 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe von insgesamt bis zu 9.870.689 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen. Die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien kann dabei gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht zu gewähren. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmens mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates

a) Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;

b) das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, sofern die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder von Beteiligungen an Unternehmen oder sonstiger Vermögensgegenstände erfolgt;

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

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

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

Entschädigungsvereinbarungen wegen Kontrollwechsel bestehen nicht.

5.3. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Für die Rechnungslegung im Geschäftsjahr 2018 hat der Vorstand der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen – Abhängigkeitsbericht – nach § 312 AktG aufgestellt.

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

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

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 und ist dadurch nicht benachteiligt worden."

Frankfurt am Main, den 29.03.2019

Der Vorstand

Dr. Sven-G. Rothenberger

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO") unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Die Bewertung der Grundstücke und Bauten

Bezüglich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf Abschnitt B des Anhangs. Darüber hinaus verweisen wir auf den Anhang Abschnitt C sowie das Kapitel 3 „Prognose-, Chancen- und Risikobericht" im zusammengefassten Lagebericht.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

In dem Jahresabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung zum 31. Dezember 2018 sind die wesentlichen immobilienbezogenen Investitionen der Gesellschaft in zwei Bilanzposten des Anlagevermögens enthalten: den Grundstücken und Bauten in Höhe von EUR 30.188.093,81 sowie, in den Fällen, in denen die Immobilien über Objektgesellschaften gehalten werden, in den Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 29.181.357,79. Der sich auf die Prüfung der Anteile an verbundenen Unternehmen beziehende besonders wichtige Prüfungssachverhalt ist nachfolgend unter der Überschrift „Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen" beschrieben.

Die Gesellschaft bewertet die Grundstücke zu Anschaffungskosten und die Bauten zu planmäßig linear abgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten. Bei diesen Bilanzposten des Anlagevermögens ist handelsrechtlich bei voraussichtlich dauernder Wertminderung eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorzunehmen, und soweit die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind, hat eine Zuschreibung bis maximal zu den (fortgeführten) Anschaffungs- und Herstellungskosten zu erfolgen.

Der beizulegende Wert ergibt sich aus dem beizulegenden Zeitwert der jeweiligen Immobilien. Diese beinhalten sowohl die Grundstücke und Bauten. Die Gesellschaft legt der Schätzung der beizulegenden Zeitwerte der zugrunde liegenden Immobilien Verkehrswertgutachten eines externen Sachverständigen zugrunde.

Sofern der beizulegende Wert unter dem Buchwert liegt, nimmt die Gesellschaft eine Beurteilung der Dauerhaftigkeit der Wertminderung vor.

In die Ermittlung der beizulegenden Werte und die Beurteilung der Dauerhaftigkeit von Wertminderungen fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen und Parameter ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Hierzu zählen insbesondere der immobilienspezifische nachhaltige Rohertrag und der Liegenschaftszinssatz.

Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung im Hinblick auf die Bewertung der Grundstücke und Bauten besteht das Risiko für den Jahresabschluss, dass keine ausreichenden außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen werden bzw. erforderliche Wertaufholungen unterbleiben.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung des angewendeten Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit den handelsrechtlichen Anforderungen, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie der Angemessenheit der verwendeten bedeutsamen Bewertungsannahmen wie des nachhaltigen Rohertrags und der angewandten Liegenschaftszinssätze. Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität des von der Gesellschaft für die Bewertung der Immobilien beauftragten externen Sachverständigen überzeugt und die in seinem Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit den handelsrechtlichen Anforderungen beurteilt.

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

Wir haben zudem die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen von allen Immobilien beurteilt. Zu diesem Zweck haben wir die bei der Bestimmung des immobilienspezifischen nachhaltigen Rohertrags sowie des Liegenschaftszinssatzes herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt. Wir haben zum Teil auch Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um uns vom jeweiligen Objektzustand zu überzeugen.

Zudem haben unsere Bewertungsspezialisten die von dem externen Sachverständigen vorgenommenen Wertermittlungen rechnerisch nachvollzogen und mit eigenen Berechnungen auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) verglichen.

Durch Abgleich der ermittelten beizulegenden Werte mit den jeweiligen Buchwerten haben wir potenzielle Wertminderungen sowie potenziellen Zuschreibungsbedarf identifiziert und beurteilt, ob die Gesellschaft schlüssig die Dauerhaftigkeit bzw. fehlende Dauerhaftigkeit von Wertminderungen eingeschätzt hat.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die für die Ermittlung der beizulegenden Werte der Grundstücke verwendeten Annahmen und Parameter sowie die vorgenommene Beurteilung zur Dauerhaftigkeit von Wertminderungen sind sachgerecht.

Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen

Bezüglich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf Abschnitt B des Anhangs. Darüber hinaus verweisen wir auf Abschnitt C des Anhangs.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung zum 31. Dezember 2018 werden unter den Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 29.181.357,79 ausgewiesen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bzw. bei voraussichtlich dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen beruht auf ermessensbehafteten Annahmen. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen handelt es sich im Wesentlichen um Anteile an Immobilienobjektgesellschaften. Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind damit die beizulegenden Zeitwerte der von den Immobilienobjektgesellschaften gehaltenen Immobilien. Die grundsätzliche Vorgehensweise bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien sowie die sich daraus ergebenden wesentlichen Bewertungsannahmen wurden zuvor unter dem besonders wichtigen Prüfungssachverhalt „Die Bewertung der Grundstücke und Bauten“ beschrieben.

Es besteht das Risiko für den Jahresabschluss, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen nicht werthaltig sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Zur Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der Gesellschaft haben wir uns insbesondere mit den wesentlichen Werttreibern, den beizulegenden Zeitwerten der Immobilien, auseinandergesetzt.

Wir haben unsere Erkenntnisse aus der Prüfung der beizulegenden Zeitwerte der Grundstücke und Bauten sowie bei der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen verwertet. Die Vorgehensweise in der Prüfung entspricht diesbezüglich der oben dargestellten Vorgehensweise bei der Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Grundstücke und Bauten.

Wir haben beurteilt, ob die beizulegenden Zeitwerte der Grundstücke und Bauten Anhaltspunkte liefern, dass die Buchwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen nicht durch die beizulegenden Werte gedeckt sind. Ebenso haben wir anhand der Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte untersucht, ob sich Hinweise für einen Wegfall früherer außerplanmäßiger Abschreibungen ergeben.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Das der Werthaltigkeitsprüfung der Anteile an verbundenen Unternehmen zugrunde liegende Vorgehen führt zu sachgerechten Ergebnissen. Die Annahmen und Parameter der Gesellschaft sind angemessen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Erklärung zur Unternehmensführung und
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, der uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt wird, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

– anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

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

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

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

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 15. August 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. Oktober 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind einschließlich erfolgter Verlängerung gemäß § 318 Abs. 1a HGB ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2007 als Konzernabschlussprüfer der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Lars Erik Bertram.

Frankfurt am Main, den 30. April 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bertram
Wirtschaftsprüfer

Dyhr
Wirtschaftsprüfer