



Geschäftsbericht 2002

A.A.A.

Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung
vorm. Seilwolf AG von 1890

A.A.A.

A.A.A.

**Aktiengesellschaft Allgemeine
Anlageverwaltung
vorm. Seilwolf AG von 1890**

- Wertpapier Kenn-Nr.: 722 800 -

Geschäftsbericht 2002

A.A.A. auf einen Blick

		1998	1999	2000	2001	2002
Grundstücke Konzern	m ²	213.331	208.206	191.521	192.417	141.809
Unbebaut	m ²	80.000	78.416	71.816	72.712	52.296
Bebaut	m ²	133.331	131.942	119.705	119.705	89.513
Büroflächen	m ²	30.068	29.088	27.601	27.601	26.873
Fabrik- und Lagerflächen	m ²	54.313	46.975	43.442	43.442	34.274
Park- und Freiflächen	m ²	35.555	57.681	55.639	55.639	55.639
Wohnungen	m ²	4.742	5.059	5.059	5.059	5.059
Eigenkapital AG						
gezeichnetes Kapital	T€	49.050	49.050	49.050	24.000	24.000
Rücklagen	T€	1.550	1.550	1.550	2.014	2.209
Eigenkapital	T€	26.112	23.225	25.957	27.094	30.991
in % der Bilanzsumme	%	33,4	31,0	34,1	35,7	41,1
Eigenkapital Konzern						
Eigenkapital	T€	16.479	14.579	16.760	17.274	20.309
in % der Bilanzsumme	%	17,9	16,7	20,0	21,8	24,6
Umsatz AG	T€	168	256	237	210	228
Umsatz Konzern	T€	3.194	3.889	3.773	5.379	5.197
Jahresüberschuss/-fehlbetrag AG	T€	-5.804	-2.887	2.732	1.136	3.898
Bilanzgewinn/-verlust AG	T€	-24.488	-27.375	-26.643	1.080	4.783
Dividende	T€	-	-	-	-	-
Dividende	€/Aktie	-	-	-	-	-
Jahresüberschuss/-fehlbetrag Konzern	T€	-6.864	-1.980	2.184	604	2.922
Bilanzgewinn/-verlust Konzern	T€	-34.750	-36.746	-34.720	-9.574	-6.577
Anlagevermögen	T€	71.030	64.574	64.144	66.793	66.026
Investitionen AG	T€	157	20	253	4.019	455
Investitionen Konzern	T€	590	1.218	3.131	2.004	1.528
Abschreibungen AG	T€	54	2.765	312	1.343	1.203
Abschreibungen Konzern	T€	1.913	2.594	1.777	2.452	2.724
Genehmigtes Kapital	T€	-	-	-	12.000	12.000
Mitarbeiter am 31.12.	Anzahl	8	10	10	10	10
Mitarbeiter Jahr (durchschnittlich)	Anzahl	9	10	9	10	9
Beteiligungsgesellschaften	Anzahl	18	18	18	17	16

Inhaltsverzeichnis

A. A. A. auf einen Blick	
Organe der Verwaltung	3
Organigramm des Konzerns	4
Bericht des Aufsichtsrates	5
Vermögensübersicht	6
Lagebericht AG	8
AG-Bilanz zum 31.12.2002	12
Gewinn- und Verlustrechnung für 2002	14
Anhang AG	15
Konzernlagebericht	24
Konzernbilanz zum 31.12.2002	28
Konzern-Gewinn- und Verlust- rechnung für 2002	30
Anhang Konzern	31



**AKTIENGESELLSCHAFT ALLGEMEINE
ANLAGEVERWALTUNG
vorm. Seilwolff AG von 1890
FRANKFURT AM MAIN**

2002 bestand die A. A. A. 112 Jahre als Aktiengesellschaft. Seit 1988 hat das Unternehmen einen neuen Geschäftszweck. A. A. A. entwickelt in ganz Deutschland im Wesentlichen Industrie- und Büroimmobilien, um sie entweder selbst zu vermieten oder als bebaute Grundstücke zu verkaufen.

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat:

Dipl.Kfm. Werner Uhde
Kelkheim
Vorsitzender

Rolf Hartmann
Bad Camberg
stellvertr. Vorsitzender

Peter A.R.F. Münch
Bad Homburg

Vorstand:

Günter Rothenberger
Frankfurt am Main
-Vorsitzender -

Dipl.Kfm. Sven Rothenberger
Frankfurt am Main (seit 01. Dezember 2002)

Organigramm des Konzerns

Dem Unternehmensbereich A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung vorm Seilwoff AG von 1890 sind folgende Beteiligungen mit den aufgezeigten Nominalkapitalanteilen zuzurechnen:

A. A. A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung vorm. Seilwoff AG von 1890 Kapital € 24.000.000,00			
GbR Gutleutstraße 163 - 167 in Frankfurt am Main, Frankfurt am Main Kapital € 10.082.675,90	99%	98,9%	Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH, Frankfurt am Main Kapital € 2.812.105,34
GbR Heidelberger Straße 9 -13 in Frankfurt am Main, Frankfurt am Main Kapital € 5.482.071,54	99%	96%	GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH, Frankfurt am Main Kapital € 2.556.459,41
GbR Fischbach-Sodener Straße 47 a in Fischbach, Frankfurt am Main Kapital € 1.349.810,57	99%	96%	Verwaltungsgesellschaft für Industrie- grundstücke mbH, Frankfurt am Main Kapital € 766.937,82
GbR Virchowstraße 17 - 19 in Hamburg, Frankfurt am Main Kapital € 3.049.315,12	99%	99%	GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Straße 83 GmbH, Frankfurt am Main Kapital € 2.500.000,00
GbR Potsdamer Straße 90 in Berlin, Frankfurt am Main Kapital € 2.346.829,74	99%	99,2%	Grundstücksverwaltung Gutleutstraße GmbH, Frankfurt am Main Kapital € 3.323.397,23
GbR Naxos-Union Grundstücks- verwaltungsgesellschaft, Frankfurt am Main Kapital € 1.342.999,60	77%	49%	GfM Gesellschaft für Minderheits- beteiligungen mbH, Frankfurt am Main Kapital € 1.431.617,27
		96%	Grundstücksverwaltungsgesellschaft Peter-Henlein-Str. 51 mbH, Frankfurt am Main Kapital € 1.124.842,14
		99,25%	Grundstücksverwaltung Triebstraße 3 GmbH, Frankfurt am Main Kapital € 3.000.000,00
		99,9%	GVM Grundstücksverwaltung Melsunger Metallwerk Melsmetall GmbH, Frankfurt am Main Kapital € 1.533.875,64
		98,8%	Julius Kleemann Handel GmbH, München Kapital € 51.129,19
<p>An den restlichen Minderheitsanteilen der Gesellschaften bürgerlichen Rechts, mit Ausnahme der GbR Naxos, sind die Gebrüder Rothenberger weiter beteiligt.</p> <p>Die restlichen Minderheitsanteile an den Gesellschaften mit beschränkter Haftung werden von der GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH, Frankfurt am Main, gehalten.</p> <p>Die restlichen Anteile bei der GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsgesellschaft werden von der Grundstücksverwaltung Triebstraße 3 GmbH (20%) und von Dritten (3%) gehalten.</p>			

**Bericht des Aufsichtsrates der
A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine
Anlageverwaltung
vorm. Seilwolff AG von 1890**

Im Jahr 2002 war die Konjunktur ohne Schwung, strukturelle Verwerfungen taten ihr übriges. Der Immobilienmarkt war im besonderen Maß von den Auswirkungen betroffen. Unter diesen Rahmenbedingungen hat sich die A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung vorm. Seilwolff AG von 1890 gut behauptet.

Über den Geschäftsverlauf der Gesellschaft ist der Aufsichtsrat vom Vorstand in den Sitzungen vom 13.02., 04.06., 12.07., 15.07., 26.08. und 04.11.2002 ausführlich mündlich und schriftlich unterrichtet worden. Diese Informationen gaben dem Aufsichtsrat die Möglichkeit, den Vorstand zu beraten und dessen Tätigkeiten gemäß den dem Aufsichtsrat nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben zu überwachen. Der Aufsichtsratsvorsitzende stimmte darüber hinaus mit dem Vorstand alle wichtigen Vorgänge kontinuierlich ab.

In den Aufsichtsratssitzungen wurden intensive Diskussionen zu einzelnen in der Gesellschaft oder in Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien geführt; die detaillierten Unterlagen einschließlich eines aktuellen Soll-/Ist-Vergleiches haben vorgelegen und gaben das notwendige Rüstzeug. Daneben wurden Investitionsmaßnahmen besprochen, im Besonderen aber die Liquiditätssituation durchgegangen und Maßnahmen zur Stabilisierung derselben abgewogen. Es wird weiterer intensiver Anstrengungen bei der Vermietung der Bestandsimmobilien trotz eines schwierigen Umfelds bedürfen, um mit den laufenden Mieteinnahmen die Finanzierungsbelastungen und die Aufwendungen der Gesellschaften zu decken. Dass durch den besonderen Effekt aus dem außerordentlichen Ertrag für die Abfindung bei der Beendigung des Mietvertrages der GbR Naxos-Union ein beachtlicher Bilanzgewinn entstanden ist, war hilfreich. Weitere Bemühungen sind, wie in den Sitzungen besprochen, auf die Zinsgestaltung der in Anspruch genommenen Darlehen zu richten. Dass darüber hinaus der Verkauf von Grundstücken und Objekten zur Stabilisierung der Liquidität der Gesellschaft erforderlich ist, war Konsens zwischen Aufsichtsrat und Vorstand. Dies galt im Besonderen für den Verkauf der in München und Nürnberg in Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien, um damit die Fokussierung der Gesellschaft auf das Rhein-Main-Gebiet, Hamburg und Berlin fortzusetzen.

Der Aufsichtsrat hat sich zusammen mit dem Vorstand ausführlich mit dem Corporate Governance Kodex befasst. Handlungsbedarf in geringem Umfang ist festgestellt worden. Die Verabschiedung des Corporate Governance Kodex wird kurzfristig erfolgen und gemäß § 161 AktG den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht werden.

In den Vorjahren ist mehrfach anhand der vorgelegten Unterlagen über das Risikomanagement diskutiert worden. Die vorhandenen Instrumentarien sind geeignet, jederzeit etwaige Risiken rechtzeitig zu erkennen und darauf zu reagieren.

Die Ernst & Young Deutsche Allgemeine Treuhand AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, ist auf der Hauptversammlung am 26.08.2002 als Abschlussprüfer für das Jahr 2002 bestellt worden. Sie hat die Buchführung, den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung vorm. Seilwolff AG von 1890 sowie den Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns geprüft. Alle Aufsichtsratsmitglieder haben die Berichte des Abschlussprüfers unverzüglich erhalten. In der Aufsichtsratssitzung am 03.07.2003 wurden mit dem Abschlussprüfer der Jahres- und der Konzernabschluss sowie die Lageberichte sorgfältig erörtert und die Prüfungsergebnisse zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat hat die Jahresabschlüsse und die Lageberichte im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen geprüft. Es bestanden keine Einwendungen. Gegenstand der Erörterungen war auch die Qualität des Risikoüberwachungssystems der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt. Er ist damit festgestellt.

Den vom Vorstand erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen hat die Ernst & Young AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft. Der Abschlussprüfer kommt in seinem Prüfungsbericht zu dem Ergebnis, dass keine Beanstandungen zu erheben sind. Er hat aufgrund seiner Prüfung folgende Bestätigung zum Abhängigkeitsbericht erteilt:

"Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Aufsichtsrat stimmt dem vom Vorstand aufgestellten und zur Sitzung am 03.07.2003 vorgelegten Abhängigkeitsbericht zu. Einwendungen gegen die Erklärungen des Vorstandes im Abhängigkeitsbericht sind nicht zu erheben.

Auf der Sitzung vom 04.11.2002 hat der Aufsichtsrat beschlossen, ein weiteres Vorstandsmitglied zu bestellen. Herr Sven Rothenberger ist aufgrund dieser Entscheidung zum 01. Dezember 2002 als Vorstand in das Unternehmen eingetreten. Der Aufsichtsrat ist zuversichtlich, dass Herr Sven Rothenberger aufgrund seiner aktiven und erfolgreichen Mitarbeit in den Vorjahren die ihm übertragenen Aufgaben kompetent wahrnehmen und zum Unternehmenserfolg beitragen wird.

Der Vorstand und die Mitarbeiter des Unternehmens haben im Jahr 2002 wiederum engagierte Arbeit geleistet. Der Aufsichtsrat dankt dafür allen Beteiligten.

Frankfurt am Main, den 03. Juli 2003

Für den Aufsichtsrat

Werner Uhde
-Vorsitzender -

Vermögensübersicht

In der folgenden Übersicht ist die Grundstückssubstanz bei den einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften aufgezeigt; ebenso die Verwertung durch Vermietung für Büros, Fabrikation und Lager, Freiflächen, Parkflächen und Wohnungen:

Objekt	Grundstücksstandorte		Bestand seit	Zu-/Abgänge 2002	Grundstücksfläche m ²
A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung vorm. Seilwolff AG von 1890	Reinbek Kelkheim-Fischbach		1989 2001		14.309 896
Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH	Frankfurt am Main		1988		5.838
GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH	Frankfurt am Main		1988/92/96		3.406
Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke mbH	Melsungen		1988	-10.058	0
GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH	Frankfurt am Main		1991		8.760
Grundstücksverwaltung Gutleutstraße GmbH	Frankfurt am Main		1989		1.374
Grundstücksverwaltungsgesellschaft Peter-Henlein-Str. 51 mbH	Nürnberg		1988		3.014
Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft Hessenring mbH 1)	Eschwege		1988	-40.550	0
Grundstücksverwaltung Triebstraße 3 GmbH					-
GVM Grundstücksverwaltung Melsunger Metallwerk Melsmetall GmbH	Melsungen		1990		29.428
Julius Kleemann Handel GmbH	München		1992		2.010
GbR Gutleutstraße 163 - 167 in Frankfurt am Main	Frankfurt am Main		1988		1.038
GbR Heidelberger Straße 9 - 13 in Frankfurt am Main	Frankfurt am Main		1988 1989		2.036 277
GbR Fischbach-Sodener Straße 47a in Fischbach	Kelkheim		1988		5.307
GbR Virchowstraße 17-19 in Hamburg-Altona	Hamburg		1988		2.313
GbR Potsdamer Straße 90 in Berlin	Berlin		1988		1.273
GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsgesellschaft	Frankfurt am Main		1994		60.530
Gesamt Vorjahr				-50.608	141.809 192.417

1) per 01.01.2002 auf Grundstücksverwaltung Triebstraße 3 GmbH verschmolzen

vermietbare Flächen					Noch bebau- bare Fläche m ²
Büro m ²	Fabrik + Lager m ²	Freiflächen m ²	Parkflächen m ²	Wohnungen m ²	
1.369	3.747	7.409	840	-	1.000 896
4.099	436	-	-	79	1.000
-	-	-	-	-	3.400
-	-	-	-	-	-
5.704	-	-	-	-	4.500
4.025	140	-	2.206	-	-
511	2.497	250	800	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
1.230	4.607	1.818	5.050	-	18.000
239	1.459	-	-	783	-
3.429	81	-	350	-	-
1.623	2.926	-	-	1.899	-
-	-	-	-	583	-
-	-	-	-	216	2.500
3.910	893	-	1.350	-	1.000
100	544	-	312	1.499	-
634	16.944	25.000	10.254	-	20.000
26.873 27.601	34.274 43.442	34.477 34.477	21.162 21.162	5.059 5.059	52.296 72.712

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2002

1. Überblick

Die rezessive gesamtwirtschaftliche Entwicklung des abgelaufenen Geschäftsjahres in fast allen Bereichen hat sich auf unser Unternehmen nur teilweise ausgewirkt. Schlechtere Rahmenbedingungen wie Preissteigerungen sowie rückläufige Beschäftigungszahlen kamen hinzu. Die Auswirkungen auf die einzelnen Branchen waren hierbei unterschiedlich, auch regional waren gravierende Unterschiede zu erkennen. In Frankfurt am Main - die Stadt gilt als das Bankenzentrum in Deutschland - waren die Auswirkungen weniger zu spüren. Diese Aussage gilt aber nur für das Zentrum der Stadt, nicht für die Außenbezirke, in denen die A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung vorm. Seilwolff AG von 1890 und ihre Tochtergesellschaften mit einem großen Teil der Grundstücke im Markt ist.

Für den Handels- und Wohnbereich in Frankfurt am Main muss die weitere wirtschaftliche Entwicklung abgewartet werden.

In den anderen Ballungsgebieten, wie Berlin und Hamburg ist das Überangebot an Industrie- und Büroräumen deutlich spürbar. Es lassen sich Leerstände nach wie vor nur mit Mietanpassungen oder Sonderkonditionen reduzieren.

Aufgrund der Lage der Objekte und der Leerstandssituation wurden Investitionen in neue

Projekte und Objekte nur vorgenommen, wenn entsprechende Verträge mit Mietern abgeschlossen werden konnten. Ziel unserer Bemühungen blieb ausschließlich der Abbau der nicht vermieteten Räumlichkeiten. Dabei hielten wir das Augenmerk darauf gerichtet, Mietnachlässe und Sonderkonditionen in vertretbarem Rahmen zu halten.

Trotz intensiver Bemühungen waren die Mieterträge in der Gruppe 2002 gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

Über die Entwicklung der Mietsituation bei den Beteiligungsgesellschaften informieren wir im Konzernlagebericht.

Bei der A.A.A. AG konnte die im Vorjahr erzielte Miete durch Neuvermietung verbessert werden. Die Investitionen in die bebauten Grundstücke wurden in Reinbek zur Herstellung und Verbesserung der Vermietungsfähigkeit vorgenommen.

Die Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen notwendige Ersatzinvestitionen im Fuhrpark.

Im Geschäftsjahr wurden die ausstehenden Einlagen bei der GVM Grundstücksverwaltung Melsunger Metallwerk Melsmetall GmbH einbezahlt, die als Zugang ausgewiesen werden.

2. Ertragslage

Die Mieterlöse der Aktiengesellschaft haben sich im Berichtsjahr von T€ 210 auf T€ 228 erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von T€ 1.273 auf T€ 1.460 erhöht.

Der Zinsmehraufwand verringerte sich um T€ 18 auf T€ 2.456 durch Umfinanzierung langfristiger Bankverbindlichkeiten zu günstigeren Konditionen.

Die Beteiligungserträge sind von T€ 1.741 auf T€ 4.054 angestiegen. Dies ist zum Einen auf die abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträge mit den Gesellschaften GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH und Julius Kleemann Handel GmbH zurückzuführen, aus welchen sich Gewinnübernahmen von T€ 86 ergaben, zum Anderen auf die durch außerordentliche Einflüsse hohen Ergebnisse der GbR Naxos Union Grundstücksverwal-

tungsgesellschaft sowie der GbR Potsdamer Straße in Berlin. Aus den Gesellschaften bürgerlichen Rechts ergaben sich im Berichtsjahr Gewinnanteile von T€ 3.956 (Vorjahr T€ 1.682).

Aus der Zahlung auf den Besserungsschein für den in 1997 ausgesprochenen Forderungsverzicht gegenüber der Grundstücksverwaltung Triebstraße 3 GmbH konnte ein Ertrag von T€ 3.000 erzielt werden. Aufgrund der vorzeitigen Zahlung wurde auf den Restbetrag aus dem Besserungsschein von T€ 1.602 verzichtet.

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr fast unverändert. Die Bilanzrelation hat sich verbessert. Der Eigenkapitalanteil an der Bilanzsumme ist durch den Jahresüberschuss von 36% auf 41% gestiegen.

3. Risiken / Risikomanagement

Der Vorstand der Gesellschaft befasst sich aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) intensiv mit Risiken der künftigen Entwicklung. Über die beabsichtigte Geschäftspolitik und grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, insbesondere die Finanz-, Investitions- und Personalplanung, erhält der Aufsichtsrat regelmäßig die notwendigen Informationen, um im Zusammenwirken mit dem Vorstand zu einer Verbesserung der internen und externen

Unternehmensüberwachung zu kommen. Es wurden geeignete Maßnahmen getroffen, um Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden können, früh zu erkennen. Das Überwachungssystem bezieht sich auf die Unternehmensplanung mit Finanz- und Liquiditätsplanung, Ergebnisplanung, Investitionsplanung und Fragen des Personals. Besondere Bedeutung kommt der Vermietungssituation mit der Leerstandsentwicklung zu. Dabei ist im System auch ein Soll/Ist-Vergleich vorhanden.

Besonderes Augenmerk gilt dem Eingang der fälligen Mieten. Bei Rückständen wird intensiv nachgefasst, so dass sich Mietausfälle nur auf einen kurzen Zeitraum beschränken können und damit auf ein Minimum reduziert werden. Ist die Miete nicht mehr zu realisieren, ergibt sich zwangsläufig die Auswechslung des Mieters. Dabei wird besonders darauf geachtet, dass Leerstände zeitlich begrenzt werden.

Im Übrigen wird vorausschauend darauf geachtet, dass zweckvolle Verbesserungsinvestitionen die Vermietsituation stabilisieren und sich daraus zusätzlich die Steigerung der Mieteinnahmen ergibt.

Eine besondere Risikosituation ist zur Zeit im Immobilienbesitz der Aktiengesellschaft nicht ersichtlich. Zur Situation bei einzelnen Konzerngesellschaften erhalten Sie die notwendigen Informationen im Rahmen des Berichtes über den Konzern.

Die Liquiditätssituation hat sich durch die im Geschäftsjahr vorgenommenen Grundstücksverkäufe verbessert. Notwendige Investitionen zur Verbesserung bzw. Herstellung der Vermietungsfähigkeit bei eigenen sowie Objekten von Beteiligungsgesellschaften führten zu nahezu unveränderten Kreditin-

spruchnahmen. Zins- und Tilgungsleistungen wurden vereinbarungsgemäß erfüllt.

Erforderliche Liquidität wurde der Gesellschaft, wie schon in den Vorjahren, von einem Aktionär bzw. von einer Aktionärsgruppe belassen.

Der Gesellschaft wurde zugesichert, dass diese, gemäß Vertrag jederzeit fälligen Verbindlichkeiten falls notwendig aufgestockt werden können und bei Bedarf mindestens für ein weiteres Jahr belassen werden.

Es bleibt anzumerken, dass sich im Immobilienbereich latente Risiken durch Mieterwechsel ergeben, die in Leerständen oder in Mietanpassungen bestehen können. Mieterauszug und notwendige Neuvermietung können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Durch die installierten Kontroll- und Überwachungssysteme in das Berichtswesen und an den Aufsichtsrat hat der Vorstand sichergestellt, dass die Risiken minimiert werden, dass nicht vermeidbaren Risiken entgegen gewirkt wird und der Aufsichtsrat seine Kontrollfunktion ausüben kann. Der Vorstand sieht die Verpflichtungen des Risikomanagements durch die Maßnahmen erfüllt.

4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

5. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist bemüht, durch weitere Vermietung des Grundstücks Reinbek die Mieterlöse zu erhöhen. Auch im Beteiligungsbereich wird angestrebt, bei Tochtergesellschaften die Leerstände weiter abzubauen. Die Verbesserung des Vermietungsstandes wird erst in den Folgejahren wirksam werden, da die Vermietungen, zwar zu angemessenen Mietsätzen, aber zum Teil nur mit Gewährung von Mietaufschub für einen bestimmten Zeitraum möglich waren. Selbst wenn die Mieten sich erst in späteren Wirtschaftsjahren voll auswirken, führt die Umlage der Nebenkosten bereits jetzt zu einer Ergebnisverbesserung. Die anhaltende Rezession sowie der stagnierende Markt werden sich auch auf die Gesell-

schaft und die Tochterunternehmen bei der Vermietung der Leerstände auswirken.

Es werden Verhandlungen für den Verkauf der Grundstücke der Julius Kleemann Handel GmbH sowie der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Peter-Henlein-Strasse 51 mbH geführt. Durch die daraus resultierende Schuldentilgung und Reduzierung der Verbindlichkeiten erwarten wir eine Verbesserung der Rendite.

In der Gruppe erwarten wir aus dem Vermietungsbereich für 2003 ein ausgeglichenes Ergebnis.

6. Sonstige Angaben

Am 20. Dezember 2002 hat die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, Bad Homburg, mitgeteilt, dass sie mehr als 50 % der Anteile unseres Unternehmens hält. Die Gesellschaft ist aufgrund dieses Sachverhalts herrschendes Unternehmen für die A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung vorm. Seilwolf AG von 1890 und letztere ist abhängiges Unternehmen.

Es wurde deshalb gemäß § 312 AktG ein Bericht über die Beziehungen zu verbundenen

Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt und dort abschließend erklärt:

"Nach den Umständen, die dem Vorstand bei der Vornahme von Rechtsgeschäften bekannt waren, erhielt die Gesellschaft bzw. das verbundene Unternehmen bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung. Andere nach § 312 AktG berichtspflichtige Maßnahmen wurden weder getroffen noch unterlassen."

Frankfurt am Main, im Mai 2003

Der Vorstand

Günter Rothenberger
- Vorsitzender -

Sven Rothenberger

Vermögens- und Kapitalstruktur

	1998		1999		2000		2001		2002	
	T€	%	T€	%	T€	%	T€	%	T€	%
AKTIVA										
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	0,0	2	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Sachanlagen	2.205	2,8	2.169	2,9	2.366	3,1	2.547	3,4	2.751	3,7
Finanzanlagen	68.822	88,2	62.403	83,1	61.777	81,2	64.247	84,6	63.274	84,0
Anlagevermögen	71.030	91,0	64.574	86,0	64.143	84,3	66.794	88,0	66.025	87,7
Forderungen und Rechnungsabgrenzung	6.454	8,3	10.208	13,6	11.941	15,7	9.160	12,0	9.320	12,3
Flüssige Mittel	572	0,7	268	0,4	5	0,0	19	0,0	10	0,0
Umlaufvermögen	7.026	9,0	10.476	14,0	11.946	15,7	9.179	12,0	9.330	12,3
	78.056	100,0	75.050	100,0	76.089	100,0	75.973	100,0	75.355	100,0
PASSIVA										
Gezeichnetes Kapital	49.050	62,8	49.050	65,4	49.050	64,5	24.000	31,6	24.000	31,8
Kapitalrücklage	821	1,1	821	1,1	821	1,1	1.228	1,6	1.228	1,6
Gewinnrücklage	729	0,9	729	1,0	729	0,9	786	1,0	981	1,3
Bilanzgewinn/ -verlust (nach vorgesehener Ausschüttung)	-24.489	-31,4	-27.375	-36,5	-24.643	-32,4	1.080	1,4	4.782	6,4
Ausgleichsposten für Anteile im Fremdbesitz										
Eigenkapital	26.111	33,4	23.225	31,0	25.957	34,1	27.094	35,6	30.991	41,1
Rückstellungen und Sonderposten	1.695	2,2	962	1,3	1.038	1,4	1.063	1,4	1.035	1,4
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzung	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Vorgesehene Dividende	50.250	64,4	50.863	67,7	49.094	64,5	47.816	63,0	43.329	57,5
	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Fremdkapital	51.945	66,6	51.825	69,0	50.132	65,9	48.879	64,4	44.364	58,9
	78.056	100,0	75.050	100,0	76.089	100,0	75.973	100,0	75.355	100,0

Konzern

1998		1999		2000		2001		2002	
T€	%	T€	%	T€	%	T€	%	T€	%
3	0,0	2	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
86.698	94,2	83.792	96,0	78.545	93,6	78.083	95,2	75.723	91,5
963	1,0	963	1,1	963	1,1	963	1,2	963	1,2
87.664	95,2	84.757	97,1	79.508	94,7	79.046	96,4	76.686	92,7
3.792	4,1	2.404	2,8	4.384	5,2	2.879	3,4	6.046	7,3
643	0,7	106	0,1	79	0,1	122	0,2	42	0,0
4.435	4,8	2.510	2,9	4.463	5,3	3.001	3,6	6.088	7,3
92.099	100,0	87.267	100,0	83.971	100,0	82.047	100,0	82.774	100,0
49.050	53,3	49.050	56,2	49.050	58,4	24.000	29,0	24.000	29,0
821	0,9	821	0,9	821	1,0	1.228	1,5	1.228	1,5
729	0,8	729	0,9	729	0,9	786	1,0	981	1,2
-34.750	-37,8	-36.746	-42,1	-34.720	-41,3	-9.575	-10,7	-6.577	-7,9
629	0,7	725	0,8	880	1,0	835	1,0	677	0,8
16.479	17,9	14.579	16,7	16.760	20,0	17.274	21,8	20.309	24,6
5.037	5,5	2.632	3,0	4.496	5,3	2.802	3,4	2.137	2,6
70.583	76,6	70.056	80,3	62.715	74,7	61.971	74,8	60.328	72,8
0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
75.620	82,1	72.688	83,3	67.211	80,0	64.773	78,2	62.465	75,4
92.099	100,0	87.267	100,0	83.971	100,0	82.047	100,0	82.774	100,0

**A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung
vorm. Seilwolf AG von 1890
Frankfurt am Main**

Bilanz zum 31. Dezember 2002

AKTIVA			2002	Vorjahr
		€	€	€
A.	Anlagevermögen			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände			
	Software		0,51	0,51
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.708.781,74		2.506.501,07
2.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.586,49		40.221,79
			2.751.368,23	2.546.722,86
III.	Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	62.311.806,06		63.284.110,91
2.	Beteiligungen	962.547,87		962.547,87
			63.274.353,93	64.246.658,78
B.	Umlaufvermögen			
I.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39.496,73		69.970,58
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.860.707,51		7.826.593,31
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	3.406.657,86		1.264.073,99
			9.306.862,10	9.160.637,88
II.	Wertpapiere			
	Sonstige Wertpapiere		12.654,21	0,00
III.	Kassenbestand Guthaben bei Kreditinstituten			
			9.915,39	18.556,74
			75.355.154,37	75.972.576,77

PASSIVA			
	€	2002 €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital 1.918.672 Stückaktien	24.000.000,00		24.000.000,00
II. Kapitalrücklage	1.228.051,24		1.228.051,24
III. Gewinnrücklagen Gesetzliche Rücklage	980.743,38		785.846,38
IV. Bilanzgewinn	4.782.653,16		1.079.605,91
		30.991.447,78	27.093.503,53
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	814.621,00		833.996,82
2. Steuerrückstellungen	99.664,59		99.664,59
3. Sonstige Rückstellungen	121.000,00		129.793,49
		1.035.285,59	1.063.454,90
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.003.703,10		20.050.454,81
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	161.637,53		201.565,95
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen,	14.971.223,94		19.237.338,49
4. Verbindlichkeiten gegenüber Un- ternehmen, mit denen ein Beteili- gungsverhältnis besteht	118.494,97		117.894,06
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 240.344,81 (Vj. T€ 53) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 11.035,65 (Vj. T€ 13)	8.073.361,46		8.208.365,03
		43.328.421,00	47.815.618,34
		75.355.154,37	75.972.576,77

**A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung
vorm. Seilwolf AG von 1890
Frankfurt am Main**

Gewinn- und Verlustrechnung für 2002

	2002		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse	227.904,98		209.531,71
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.459.828,03		1.272.791,71
3. Personalaufwand		1.687.733,01	1.482.323,42
a) Löhne und Gehälter	-433.338,54		-474.484,36
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-109.406,98		-133.866,54
davon für Altersversorgung € 38.820,55 (Vj. T€ 52)	-542.745,52		-608.350,90
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-103.195,75		-65.111,16
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-633.162,35		-633.537,28
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	85.857,14	-1.279.103,62	0,00
7. Erträge aus Beteiligungen	3.984.182,28		1.751.229,46
davon aus verbundenen Unternehmen € 3.984.182,28 (Vj. T€ 1.751)			
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	212.370,86		324.596,24
davon aus verbundenen Unternehmen € 155.619,14 (Vj. T€ 242)			
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-1.100.000,00		-1.278.229,70
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-15.691,02		-10.215,33
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.668.648,10		-2.798.200,81
davon an verbundene Unternehmen € 948.208,44 (Vj. T€ 1.187)		498.071,16	-2.010.820,14
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		906.700,55	-1.835.496,06
13. Außerordentliche Erträge	3.000.000,00		3.067.751,29
14. Außerordentliches Ergebnis		3.000.000,00	3.067.751,29
15. Sonstige Steuern	-8.756,30		-95.827,96
		-8.756,30	-95.827,96
16. Jahresüberschuss		3.897.944,25	1.136.427,27
17. Gewinn-/Verlustvortrag		1.079.605,91	-24.642.789,91
18. Erträge aus Kapitalherabsetzung		0,00	25.050.070,81
19. Einstellung in Kapitalrücklage		0,00	-407.280,90
20. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-194.897,00	-56.821,36
21. Bilanzgewinn		4.782.653,16	1.079.605,91

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2002

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2002 wurde wie in den Vorjahren nach den Vorschriften des Handels-

gesetzbuches für große Kapitalgesellschaften erstellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden orientieren sich grundsätzlich an den steuerrechtlichen Bestimmungen. Über die angewandten Bewertungsmethoden berichten wir wie folgt:

Das nicht abnutzbare Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, das abnutzbare Sachanlagevermögen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet.

Das Anlagevermögen wurde linear abgeschrieben mit Ausnahme geringwertiger Wirtschaftsgüter, die im Jahre des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben werden.

Von der Vereinfachungsregel der Richtlinie 44 Abs. 2 Einkommensteuerrichtlinien wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Herstellungskosten sind zum steuerlichen Mindestansatz unter Einbeziehung aller aktivierungspflichtigen Beträge ermittelt worden. Fremdkapitalzinsen wurden nicht eingerechnet.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten oder einem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Für Zugänge aus Verschmelzungen galten die Wertansätze in den jeweiligen Verschmelzungsbilanzen als Anschaffungskosten. Diese entsprachen den Verkehrswerten.

Im Geschäftsjahr wurden zwei Tochtergesellschaften verschmolzen. Der Wertansatz der verschmolzenen Gesellschaft wurde auf die aufnehmende Gesellschaft übertragen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit ihren Nominalbeträgen abzüglich notwendiger Einzelwertberichtigungen bewertet. Diese sind bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und den Forderungen an verbundene Unternehmen gebildet. Bei den anderen Positionen waren Wertberichtigungen 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, auf der Grundlage des § 6a Einkommensteuergesetz unter Berücksichtigung der neuen Sterbefafeln. Eine Deckungslücke besteht nicht. Der Unterstützungsverein wurde aus Vereinfachungsgründen aufgelöst. Die diesbezüglichen Verpflichtungen wurden von der Gesellschaft direkt übernommen.

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen die erkennbaren Risiken.

Die Höhe der sonstigen Rückstellungen wurde nach vertraglichen Vereinbarungen oder nach Erfahrungssätzen früherer Jahre berechnet.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

Abweichungen in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Verhältnis zum Vorjahr sind unwesentlich.

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2002

Bezeichnung		Historische Anschaffungs- kosten €	+ Zugänge - Abgänge €	Abschreibung kumuliert €	Buchwert 31.12.02 €	Buchwert Vorjahr €	Ab- schreibung €
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände						
1.	Software	5.222,28 +	0,00	5.221,77	0,51	0,51	0,00
Summe I		5.222,28	0,00	5.221,77	0,51	0,51	0,00
II.	Sachanlagen						
1.	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.823.899,86 +	290.051,01	405.169,13	2.708.781,74	2.506.501,07	87.770,34
2.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	218.856,63 + -	37.327,59 34.732,58	178.865,15	42.586,49	40.221,79	15.425,41
Summe II		3.042.756,49 + -	327.378,60 34.732,58	584.034,28	2.751.368,23	2.546.722,86	103.195,75
III.	Finanzanlagen						
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	80.603.341,34 +	127.695,15	18.419.230,43	62.311.806,06	63.284.110,91	1.100.000,00
2.	Beteiligungen	962.547,87	0,00	0,00	962.547,87	962.547,87	0,00
Summe III		81.565.889,21 +	127.695,15	18.419.230,43	63.274.353,93	64.246.658,78	1.100.000,00
Gesamt		84.613.867,98 + -	455.073,75 34.732,58	19.008.486,48	66.025.722,67	66.793.382,15	1.203.195,75

Im Teil III. 1 sind die verbundenen Unternehmen erfasst, deren Ergebnisse in die A.A.A. eingehen bzw. im Rahmen der Konsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen werden.

Unter III. 2 sind die Gesellschaften aufgeführt, die nicht im Konzernabschluss enthalten sind.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Das Anlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr 2002 im einzelnen gemäß dem folgenden Anlagespiegel (Seite 16) entwickelt. Investitionen in Grundstücke und Gebäude wurden in Reinbek vorgenommen.

Die Zugänge bei den anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen im Wesentlichen PKW sowie Büroeinrichtung.

Die Abschreibung bei den Finanzanlagen wurde auf den Wertansatz der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Peter-Henlein-Str. 51 mbH vorgenommen. Die Gesellschaft beabsichtigt, das Grundstück in Nürnberg zu veräußern. Ausgehend von dem voraussichtlich zu erzielenden Kaufpreis wurde der Wertansatz auf das danach verbleibende Eigenkapital der Gesellschaft reduziert.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung bei den Beteiligungsgesellschaften werden notwendige Informationen in der Berichterstattung zum Konzern gegeben. Aus der nachfolgenden Übersicht sind die nach dem Gesetz vorgeschriebenen Auskünfte über die verbundenen Unternehmen bzw. die Beteiligungsgesellschaften, bei denen die Gesellschaft mindestens den 5. Teil der Anteile besitzt bzw. im Wirtschaftsjahr besaß, zu ersehen.

Name der Gesellschaft	Sitz	Gesellschafts- kapital	Anteil	Eigen- kapital	Ergebnis	
					2000	2001
A		€	%	T€	€	€
Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH	60327 Frankfurt a. M.	2.812.105,34	98,9	2.656	-8.816,18	-22.141,61
GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH	60327 Frankfurt a. M.	2.556.459,41	96	2.564	3.008.420,44	394,12
Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke mbH	60327 Frankfurt a. M.	766.937,82	96	753	5.738,32	-8.913,78
GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH	60327 Frankfurt a. M.	2.500.000,00	99	-78	-326.090,08	-266.310,33
Grundstücksverwaltung Gutleutstraße GmbH	60327 Frankfurt a. M.	1) 4.601.626,93	99,2	1) -27	-165.090,74	-23.095,91
Grundstücksverwaltungsges. Peter-Henlein-Str. 51 mbH	60327 Frankfurt a. M.	1) 1.636.134,02	96	1) 581	-64.504,43	25.471,02
Grundstücks-Verwaltungsges. Hessenring mbH 3)	60327 Frankfurt a. M.	3) 3)	3)	3)	283.365,72	30.406,68
Grundstücksverwaltung Triebstraße 3 GmbH	60327 Frankfurt a. M.	1) 8.368.564,75	99,25	1) 4.493	-224.326,97	91.368,52
GVM Grundstücksverwaltung Melsunger Metallwerk Melsmetall GmbH	60327 Frankfurt a. M.	1) 8.075.065,13	99,9	1) 48	-76.761,43	-87.553,69
Julius Kleemann Handel GmbH	80992 München	51.129,19	98,8	54	54.257,54	11.439,53
GbR Gutleutstr. 163 - 167 in Frankfurt am Main	60327 Frankfurt a. M.	10.082.675,90	99	10.086	489.953,32	354.013,19
GbR Heidelberger Str. 9 - 13 in Frankfurt am Main	60327 Frankfurt a. M.	5.482.071,54	99	5.484	386.893,76	185.679,35
GbR Fischbach, Sodener Straße 47 a in Fischbach	60327 Frankfurt a. M.	1.349.810,57	99	1.350	-13.509,61	-10.318,51
GbR Virchowstraße 17-19 in Hamburg	60327 Frankfurt a. M.	3.049.315,12	99	3.051	127.522,30	181.267,36
GbR Potsdamer Straße 90 in Berlin	60327 Frankfurt a. M.	2.346.829,74	99	2.351	6.907,34	2.420,11
GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsges.	60327 Frankfurt a. M.	1.342.999,60	77	1.456	678.284,63	1.266.858,71
B						
GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH	60327 Frankfurt a. M.	1.431.617,27	49	** 1.017		

* Diese Angaben sind von untergeordneter Bedeutung, weshalb nach § 313 Ziff. 4 HGB auf diese verzichtet wurde.

** laut Bilanz 31.12.2000

2002 €	Übernommenes Ergebnis nach Steueranrechnungen			2) Cash-Flow (Anteil A.A.A.)		
	2000 €	2001 €	2002 €	2000 €	2001 €	2002 €
61.301,45	0,00	0,00	0,00	111.480,95	143.994,88	231.880,20
21.119,32	4.066.961,70	59.602,03	16.119,32	2.888.083,62	378,36	16.119,32
368.808,95	0,00	0,00	0,00	14.185,86	119,84	362.734,03
-48.313,33	0,00	0,00	0,00	-187.144,32	-123.257,46	104.601,44
13.539,56	0,00	0,00	0,00	69.415,38	211.338,43	249.669,51
28.964,87	0,00	0,00	0,00	-15.503,53	70.872,90	74.227,07
3)	0,00	0,00	0,00	337.840,90	97.529,81	3)
-705.148,41	0,00	0,00	0,00	-210.038,30	91.277,15	-628.145,72
-299.423,14	0,00	0,00	0,00	14.518,28	3.736,80	-207.920,85
70.737,82	75.773,46	0,00	4) 12.628,92 69.737,82	79.733,14	37.418,84	95.865,07
345.798,71	485.053,79	350.473,06	342.340,71	671.718,42	534.597,91	521.342,24
187.106,43	383.024,83	183.822,56	185.235,39	511.325,00	312.122,73	315.297,63
-15.849,50	-13.374,52	-10.215,33	-15.691,02	-6.012,14	-2.522,61	-8.328,39
131.078,28	126.247,08	179.454,69	129.767,48	246.715,27	299.345,35	249.771,98
409.276,94	6.838,27	2.395,91	405.184,18	44.327,91	39.885,55	442.673,50
3.777.955,32	522.279,16	975.481,21	2.909.025,60	560.450,23	1.042.905,66	3.024.597,13
	5.652.803,77	1.741.014,13	4.054.348,40	5.131.096,67	2.759.744,14	4.844.384,16

1) einschließlich Kapitalrücklage

2) anteiliges Jahresergebnis und anteilige Abschreibungen

3) verschmolzen auf Grundstücksverwaltung

Triebstr. 3 GmbH per 01.01.2002

4) Ausschüttung für 2001

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Mietforderungen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen die Salden der Verrechnungskonten im Beteiligungsbereich der A.A.A. AG. Die Ansprüche resultieren aus erbrachten Leistungen bzw. Liquiditätsvorlagen zur Abdeckung des Finanzierungsbedarfes unter Einbeziehung der Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2002.

Der Saldo ist unverändert zum Vorjahr um die Abwertung auf die Forderung an die GVM Grundstücksverwaltungsgesellschaft Melsunger Metallwerk Melsmetall GmbH um T€ 511 gemindert.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen eine in Erfüllung des Besserungsscheines aus dem Forderungsverzicht aus 1997 abgetretene Forderung der Grundstücksverwaltung Triebstraße 3 GmbH, Steuererstattungsansprüche aus Ertragsteuern für das Wirtschaftsjahr 2002 sowie Darlehensforderungen, davon gegen verbundene Unternehmen € 3.353.944,89.

Das gezeichnete Kapital ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, 61350 Bad Homburg, hat im Dezember 2002 mitgeteilt, dass ihr 52,74 % der Aktien der Gesellschaft gehören.

Der Vorstand hat gem. § 312 AktG den Bericht über Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2002 erstattet.

Die Dr. Helmut Rothenberger Holding GmbH hat im August 2002 mitgeteilt, dass ihr 11,91 % der Aktien der Gesellschaft gehören.

Im Dezember 2002 hat Herr Günter Rothenberger mitgeteilt, daß sich seine Stimmrechtsanteile auf 0,08 % ermäßigt haben.

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 30. August 1999 und nach Eintragung in das Handelsregister am 20. Juli 2001 besteht ein genehmigtes Kapital. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates, bis zum 31. Juli 2004 das Grundkapital einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu € 12 Mio. zu erhöhen. Den Aktionären ist ein Bezugsrecht zu gewähren, ausgenommen in folgenden Fällen:

- a) für Spitzenbeträge;
- b) für bis zu insgesamt T€ 2.400 gegen Bareinlagen, wenn der Ausgabebetrag den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet, jedoch mindestens den Nominalwert;
- c) bei Ausgabe gegen Sacheinlagen, soweit diese im Erlass von Geldforderungen bestehen, die vor dem 30. August 1999 gegen die Gesellschaft begründet sind.

Der Bilanzgewinn entwickelt sich wie folgt:

	€
Gewinnvortrag	1.079.605,91
Jahresüberschuss 2002	3.897.944,25
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	<u>-194.897,00</u>
Bilanzgewinn	<u>4.782.653,16</u>

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 121 wurden im Wesentlichen gebildet für Aufwendungen für die Prüfungen des Jahresabschlusses sowie die anstehende Hauptversammlung, Prozessrisiken und Aufsichtsratsvergütung.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht vermindert. Sie sind durch Grundschulden auf dem eigenen Immobilienbesitz und dem von verbundenen Unternehmen gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren mit rund T€ 431 aus ehemals verbliebener Liquidität, die Beteiligungsgesellschaften aus Ablöseverpflichtungen zur Verfügung gestellt haben, um Zinsnachteile zu vermeiden.

Zur Stärkung der Gruppenliquidität haben verschiedene Beteiligungsgesellschaften bereits in früheren Jahren langfristige Darlehen aufgenommen, die der Aktiengesellschaft zur Verfügung gestellt wurden und am Jahresresultimo mit € 6,9 Mio. valutierten. Diese Darlehen sind durch Grundschulden und Abtretungen abgesichert.

Der Restbetrag von € 7,6 Mio. betrifft die Salden der Verrechnungskonten aus Vorlagen und überlassener Liquidität. In der Position wurden auch die Gewinnübernahmen verrechnet.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen von Aktionären zur Verfügung gestellte Mittel, kurzfristige Darlehen einschließlich Zinsen, Umsatzsteuer, Personalkosten und sonstige Verpflichtungen, davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 181.232,79.

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Gesamt €	Gesichert €	Art der Sicherheit	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren €	Restlaufzeit bis zu einem Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.003.703,10	20.003.703,10	Grundpfandrechte	9.657.816,53	3.154.145,39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	161.637,53	./.	./.	./.	161.637,53
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.971.223,94	./.	./.	2.606.000,00	4.743.547,21
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	118.494,97	./.	./.	./.	118.494,97
Sonstige Verbindlichkeiten	8.073.361,46	./.	./.	./.	8.073.361,46
Gesamt	43.328.421,00	20.003.703,10	./.	12.263.816,53	16.251.186,56

Die Eventualverbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

-Bürgschaften € 22.537.746,12
(davon zugunsten verbundener Unternehmen € 11.084.807,98)

-Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten € 6.220.172,51
(davon zugunsten verbundener Unternehmen € 6.220.172,51)

Die Bürgschaften wurden als zusätzliche Sicherheiten für Kredite, die an Beteiligungsgesellschaften bzw. ehemalige Beteiligungsgesellschaften ausgereicht wurden, übernommen. Bei anderen Beteiligungsgesellschaften wurden aufgrund vereinbarter Kreditbedingungen Geschäftsanteile (T€ 5.198) sowie Grundschulden zur Sicherheit (T€ 1.023) abgetreten.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten ausschließlich die Mieteinnahmen der Aktiengesellschaft. Sie sind durch Neuvermietung gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Die Mieteinnahmen der Beteiligungsgesellschaften sind jeweils in den Gewinn- und Verlustrechnungen der einzelnen Unternehmen erfasst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen die Erlöse aus der Umlage von Nebenkosten, Verwaltungskosten, an Mieter und Dritte weiterbelastete Vorlagen und erbrachte Leistungen, sowie Erträge aus Schadenersatzleistungen enthalten.

Die Löhne und Gehälter sind durch niedrigere Beschäftigtenzahl vermindert. Die Vorstandsvergütung für Herrn Günter Rothenberger ist, wie im Vorjahr, nicht enthalten und wird unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung liegen unter dem Vorjahr. Der Rückgang resultiert aus der gegenüber dem Vorjahr niedrigeren Dotierung der Pensionsrückstellungen.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen ausschließlich die Normalabschreibungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten die Verwaltungs-, Energie- und Reparaturkosten. Die Verwaltungskosten wurden überwiegend an die Beteiligungsgesellschaften bzw. an Dritte weiterbelastet.

Darüber hinaus werden hier Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten, Versicherungsprämien, die Vergütung des Vorstandes, Mieten, Kosten der Hauptversammlung etc. ausgewiesen. Sie sind in der Summe gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen entfallen auf die Gesellschaften GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH sowie die Julius Kleemann Handel GmbH. Die Ergebnisabführungsverträge wurden in 2002 abgeschlossen und erstmals wirksam.

Die Erträge aus Beteiligungen enthalten die übernommenen Ergebnisse der Gesellschaften bürgerlichen Rechts sowie eine Ausschüttung der Julius Kleemann Handel GmbH für 2001. Einzelheiten ergeben sich aus der Übersicht über die Beteiligungen.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge stammen überwiegend aus der Gewährung von kurzfristigen Darlehen und der Deckung von kurzfristigem Finanzierungsbedarf bei den Beteiligungsgesellschaften. Der Rückgang ist auf die verminderte Kreditgewährung zurückzuführen.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen entfallen auf die Berichtigung des Wertansatzes der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Peter-Henlein-Str. 51 mbH.

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme betreffen wie im Vorjahr den Anteil am Jahresfehlbetrag der GbR Fischbach Sodener Strasse 47a.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen stammen aus Zinsen für langfristige Bankverbindlichkeiten (T€ 1.060), Zinsen an verbundene Unternehmen für die Überlassung der Liquidität sowie für langfristig aufgenommene Darlehen (T€ 854) sowie kurzfristige Darlehen und kurzfristige Bankverbindlichkeiten.

Die sonstigen Steuern beinhalten die Grundsteuer (T€ 8) und die Kfz-Steuer (T€ 1).

Das außerordentliche Ergebnis weist die Zahlung der Grundstücksverwaltung Triebstraße 3 GmbH aus dem Besserungsschein für den in 1997 ausgesprochenen Forderungsverzicht aus. Nach Eintritt der Bedingungen des Besserungsscheines wurde mit der Tochtergesellschaft eine entsprechende Vereinbarung geschlossen.

E. Sonstige Angaben

Aufsichtsrat:

Dipl.Kfm. Werner Uhde, Kelkheim
Vorsitzender
Rechtsanwalt

Rolf Hartmann, Bad Camberg
stellvertretender Vorsitzender
Kaufmann

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Diskus Werke Frankfurt am Main AG, Frankfurt am Main

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Maschinenfabrik Heid AG, Stockerau/Österreich

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der REAL AG, Kelkheim

Peter A.R.F. Münch, Bad Homburg v.d.H.
Kaufmann

Vorsitzender des Aufsichtsrats der Baumwollspinnerei Falkenau AG, Köln

Vorsitzender des Aufsichtsrats der Brauhaus Sonneberg AG, Sonneberg

Vorsitzender des Aufsichtsrats der Griebel'sche Brauerei Aktiengesellschaft zu Eisfeld, Eisfeld

Vorsitzender des Aufsichtsrats des Vereins für chemische und metallurgische Produktion AG, Hamburg

Vorstand:

Günter Rothenberger, Frankfurt am Main
Vorsitzender
Kaufmann
Vorsitzender des Aufsichtsrates der Diskus Werke Frankfurt am Main AG, Frankfurt am Main
stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Rothenberger AG, Kelkheim

Dipl.Kfm. Sven Rothenberger, Frankfurt am Main
(seit 01. Dezember 2002)

Im Geschäftsjahr 2002 wurden durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte	5
Gewerbliche Arbeitnehmer	4
	<u>9</u>

Die Bezüge des Vorstandes betragen für das Geschäftsjahr 2002 T€ 96.

An Hinterbliebene eines früheren Vorstandsmitgliedes wurde eine laufende Rente von € 6.604,00 gezahlt. Weiter wurden laufende Pensionszahlungen für ein früheres Vorstandsmitglied in Höhe von € 39.570,60 geleistet. Die Rückstellung für diese laufenden Pensionszahlungen beträgt € 727.412,00.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates stehen für 2002 Bezüge in Höhe von € 18.000,00 zu. Die Auszahlung erfolgt nach der Hauptversammlung.

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Corporate Governance Kodex wurde im abgeschlossenen Geschäftsjahr noch nicht abgegeben und auch nicht den Aktionären zugänglich gemacht. Dies soll im laufenden Geschäftsjahr nachgeholt werden.

Frankfurt am Main, im Mai 2003
Der Vorstand

Günter Rothenberger
- Vorsitzender -

Sven Rothenberger

Bestätigungsvermerk

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung vorm. Seilwolff AG von 1890, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2002 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung

von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-

grundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat mit Ausnahme der folgenden Einschränkung zu keinen Einwendungen geführt: Die Gesellschaft hat die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Corporate Governance Kodex nicht abgegeben und nicht den Aktionären zugänglich gemacht.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 17. Juni 2003

Ernst & Young
Deutsche Allgemeine Treuhand AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ortinger
Wirtschaftsprüfer

Klingelhöfer
Wirtschaftsprüfer

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2002

1. Überblick für das Geschäftsjahr 2002

Trotz intensivster Bemühungen, die Leerstände zu vermieten, blieben die Mieterträge im Konzern unter dem Vorjahr. Mieterwechsel sowie vorzeitige Beendigung von Mietverträgen führten zu dem Rückgang.

Investitionen wurden - wie schon in Vorjahren - speziell für den Bedarf neuer Mieter getätigt.

Für den Konzernbereich ergab sich für 2002 folgende Entwicklung:

Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH, Frankfurt am Main

Nachdem die Leerstände im Vorjahr weiter reduziert werden konnten, haben sich die Umsatzerlöse nochmals um 8 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Höhere Nebenkostenumlagen sowie niedrigere Zinsaufwendungen führten zu einem Jahresüberschuss von T€ 61 gegenüber einem Jahresfehlbetrag von T€ 22 im Vorjahr.

GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH, Frankfurt am Main

Nach dem in 2000 vorgenommenen Verkauf eines Teilgrundstückes ist für das verbleibende Restgrundstück noch nicht entschieden, ob eine Entwicklung durch die Gesellschaft selbst erfolgt oder eine Veräußerung. Für das Geschäftsjahr 2002 hat die Gesellschaft lediglich Zinserträge aus einem der Muttergesellschaft zur Verfügung gestellten Darlehen, die nach Abzug der Refinanzierungszinsen sowie Verwaltungskosten zu einem Jahresüberschuss von T€ 21 geführt haben, der mit T€ 16 aufgrund des geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages von der Muttergesellschaft übernommen wurde. T€ 5 wurden vereinbarungsgemäß als Ausgleichszahlung an den Minderheitsgesellschafter geleistet.

**Verwaltungsgesellschaft für Industrie-
grundstücke mbH, Frankfurt am Main**

Im Geschäftsjahr 2002 konnte das Grundstück veräußert werden. Die Risiken aus der Inanspruchnahme aus der gegebenen Bürgschaft sind weggefallen und die gebildeten Rückstellungen konnten aufgelöst werden. Daraus resultiert im Wesentlichen der Jahresüberschuss von T€ 368. Die Gesellschaft hat damit nur noch Forderungen aus Verkäufen.

**GVW Grundstücksverwaltung
Wächtersbacher Straße 83 GmbH,
Frankfurt am Main**

Die in 2001 und 2002 weiter reduzierten Leerstände führten in 2002 zu einer Steigerung der Mieterlöse um T€ 194. Auch die höhere Umlagefähigkeit der Nebenkosten wirkte sich positiv aus. Das Zinsergebnis hat sich durch die höhere Kreditinanspruchnahme für die vorgenommenen Investitionen verschlechtert. Insgesamt wird noch ein Jahresfehlbetrag von T€ 48 nach T€ 266 im Vorjahr ausgewiesen. Es wird weiter angestrebt, die restlichen Leerstände zu vermieten sowie die bestehenden Bankverbindlichkeiten abzubauen, um für die Zukunft positive Ergebnisse zu erreichen.

**Grundstücksverwaltung Gutleutstraße
GmbH, Frankfurt am Main**

Im Geschäftsjahr 2002 ergab sich nochmals eine Erhöhung der Mieteinnahmen von T€ 34 auf T€ 688. Weiter ergibt sich aus steigender Vermietung eine für die Gesellschaft positive Entwicklung aus der Umlage der Nebenkosten, die weiterbelastet werden können und nicht mehr selbst getragen werden müssen. Insgesamt ist das Objekt zu 93% vermietet. Für 2002 wird erstmals ein Jahresüberschuss von T€ 14 ausgewiesen.

**Grundstücksverwaltungsgesellschaft
Peter-Henlein-Straße 51 mbH,
Frankfurt am Main**

Die Vollvermietung führte auch in 2002 zu einem gegenüber dem Vorjahr leicht verbesserten Jahresüberschuss von T€ 29.

**Grundstücksverwaltung Triebstraße 3
GmbH, Frankfurt am Main**

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist durch die Verschmelzung mit der Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft Hessenring mbH und den Verkauf des Grundstücks in Eschwege sowie die Zahlung aus dem Besserungsschein auf den in 1997 erfolgten Forderungsverzicht der Muttergesellschaft geprägt. Die Verschmelzung und der Buchgewinn aus dem Verkauf des Grundstücks sowie die positive Entwicklung bei der Beteiligungsgesellschaft GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsgesellschaft führten zum vollständigen Abbau der bilanziellen Überschuldung, so dass die Bedingungen des 1997 ausgestellten Besserungsscheines eintraten. Nach Berücksichtigung des Aufwandes aus dem Besserungsschein von T€ 3.000 wird ein Jahresfehlbetrag von T€ 705 ausgewiesen.

**GVM Grundstücksverwaltung Melsunger
Metallwerk Melsmetall GmbH,
Frankfurt am Main**

Die Mieteinnahmen haben sich durch Mietanpassungen leicht um T€ 15 erhöht. Dagegen stehen Zinsnachbelastungen für Vorjahre, so dass nach Abschreibungen und nicht umlagefähigen Kosten ein Jahresfehlbetrag von T€ 299 ausgewiesen wird.

**Julius Kleemann Handel GmbH,
München**

Durch erhöhte Leerstände bei den Wohnungen haben sich die Umsatzerlöse um T€ 12 reduziert. Höhere Einnahmen aus Umlagen sowie verminderte sonstige Aufwendungen führten zu einem Jahresüberschuss von T€ 71, der im Rahmen des abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages mit T€ 70 an die Muttergesellschaft abgeführt wurde. T€ 1 wurden vereinbarungsgemäß als Ausgleichszahlung an den Minderheitsgesellschafter geleistet.

Gesellschaften bürgerlichen Rechts

Bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts Gutleutstraße 163-167, Frankfurt am Main, ergab sich eine leichte Steigerung der Mieteinnahmen. Nach höheren betrieblichen Aufwendungen wird ein Jahresüberschuss von T€ 346 ausgewiesen.

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts Heidelberger Straße 9-13, Frankfurt am Main, hatte durch Umbaumaßnahmen nochmals einen Mietrückgang von T€ 12 zu verzeichnen. Demgegenüber lagen die Einnahmen aus Umlagen über dem Vorjahr. Trotz höherer Reparaturaufwendungen führte dies zu einem geringfügig höheren Jahresüberschuss von T€ 187.

Bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts Virchowstraße 17-19, Hamburg, haben sich die Mieteinnahmen von T€ 525 auf T€ 492 vermindert. Nach höheren Instandhaltungsaufwendungen hat sich der Gewinn von T€ 181 auf T€ 131 verringert.

Bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts Potsdamer Straße 90, Berlin, sind die Umsatzerlöse unverändert geblieben. Für 2002 weist die Gesellschaft durch einen positiven Zinsaldo sowie außerordentliche Erträge aus einer Sondervergütung für vorzeitige Tilgung eines Darlehens einen Jahresüberschuss von T€ 409 aus.

Bei der GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsgesellschaft haben sich die Mieterlöse von T€ 1.539 auf T€ 1.103 ermäßigt. Grund hierfür ist die vorzeitige Beendigung eines langfristigen Mietvertrages durch einen Mieter. Für die Vertragsauflösung erhielt die Gesellschaft Schadenersatzleistungen von insgesamt T€ 2.792. Nach Instandhaltungsaufwendungen und infolge der getätigten Investitionen gestiegenen Abschreibungen wird ein Jahresüberschuss von T€ 3.778 ausgewiesen.

2. Ertragslage

Durch die vorbeschriebenen Einflüsse haben sich die Mieterlöse von T€ 5.379 auf T€ 5.197 vermindert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind durch die Schadenersatzleistungen angestiegen.

Die Abschreibungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 272 erhöht. Entsprechend der in der AG vorgenommenen Abschreibung auf den Beteiligungswertansatz der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Peter-Henlein-Straße 51 mbH von T€ 1.100 wurde das Grundstück sowie der verbliebene Mehrwert des Grundstücks im Konzern außerplanmäßig mit T€ 925 abgeschrieben.

Das negative Zinsergebnis ist trotz niedrigerer Kreditanspruchnahme um T€ 293 angestiegen. Grund hierfür ist vor allem die Zinsnachbelastung an die GVM Grundstücksverwaltung Melsunger Metallwerk Melsmetall GmbH.

Vor allem aufgrund der Sondereinflüsse wird für 2002 im Konzern ein Jahresüberschuss von T€ 2.922 ausgewiesen. Der Konzernbilanzverlust hat sich hierdurch auf T€ 6.577 vermindert.

3. Risiken / Risikomanagement

Durch die für AG und Beteiligungsgesellschaften einheitliche Organisation und Abwicklung gelten die für die AG beschriebenen Maßnahmen beim Risikomanagement auch bei den Beteiligungsgesellschaften.

Die Voraussetzungen für die Beurteilung sind gleich. Berichterstattung und Kontrolle sind

dadurch sicher gestellt, dass alle notwendigen Arbeiten durch Mitarbeiter der Aktiengesellschaft über die bestehende Personalunion abgewickelt werden. Es bedarf deshalb im Konzern keiner zusätzlichen organisatorischen Maßnahmen, den Vorschriften des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich Rechnung zu tragen.

4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres

Julius Kleemann Handel GmbH, München
Grundstücksverwaltungsgesellschaft
Peter-Henlein-Straße 51 mbH,
Frankfurt am Main

Die Verhandlungen, die Grundstücke an vorhandene Interessenten zu verkaufen, laufen weiter. Für den Konzern sind daraus keine wesentlichen Ergebnisauswirkungen zu erwarten. Die Liquiditätssituation wird sich dadurch jedoch verbessern.

GbR Gutleutstraße 163-167, Frankfurt am Main

Nach Kündigung eines Mieters sind in dem Objekt wieder Leerstände vorhanden, die

aufgrund des schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes nur schwer am Markt unterzubringen sind. Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2003 hängt im Wesentlichen davon ab, wie schnell neue Mieter gefunden werden können.

GbR Naxos-Union
Grundstücksverwaltungsgesellschaft,
Frankfurt am Main

Intensive Bemühungen, die freigewordenen Flächen zu vermieten, zeigen erste Erfolge. Nach den bisher abgeschlossenen Verträgen wird auch für das Geschäftsjahr 2003 mit einem positiven Ergebnis aus Vermietung gerechnet.

5. Voraussichtliche Entwicklung im Konzern

In der Gruppe sehen wir weiter Prioritäten in der Verwertung des zusammenhängenden Grundstückes der GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsgesellschaft in Frankfurt sowie der Restvermietung des Bürogebäudes der GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Straße 83 GmbH, um insbesondere bei der letzteren Gesellschaft Abschreibungen und die aus der Fremdfinanzierung resultierenden Zinsbelastungen zu decken. Dieses Ziel ist nach dem gegenwärtigen Stand zu erreichen, selbst wenn die Amortisation für die Umbauten, die zur Verbesserung der Vermietungsfähigkeit erforderlich sind, zusätzlich auszugleichen ist.

Die langfristigen Bankverbindlichkeiten haben sich durch Tilgungen aus den Grundstücksverkäufen leicht vermindert. Eine Verbesserung des Zinsergebnisses kann sich durch weitere Tilgung aus Mietüberschüssen und Verkaufserlösen nicht benötigter bzw. unrentabler Objekte ergeben.

Nach der Mietsituation bei den einzelnen Objekten und den abgeschlossenen Mietverträgen ist die Gesellschaft auch in 2003 in der Lage, alle finanziellen Verpflichtungen gemäß den getroffenen Vereinbarungen abzuwickeln.

Die schon in Vorjahren von einem Aktionär bzw. einer Aktionärsgruppe überlassenen liquiden Mittel werden der Gesellschaft bei Bedarf auch mindestens für ein weiteres Jahr belassen werden.

Die weitere Entwicklung der Gesellschaft ist abhängig von den allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen in Deutschland. Bei Fortbestand der Rezession muß mit außerordentlichen Einflüssen durch Kündigung von Mietern aufgrund finanzieller Notlagen sowie dem Ausfall von Mietforderungen gerechnet werden. Ohne diese nicht kalkulierbaren Sonderinflüsse erscheint für das Geschäftsjahr 2003 ein ausgeglichenes Ergebnis möglich zu sein.

6. Sonstigen Angaben

Am 20. Dezember 2002 hat die Rothenberger 4 x S Vermögensverwaltung GmbH, Bad Homburg, mitgeteilt, dass sie mehr als 50 % der Anteile unseres Unternehmens hält. Die Gesellschaft ist aufgrund dieses Sachverhalts herrschendes Unternehmen für die A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung vorm. Seilwolff AG von 1890 und letztere ist abhängiges Unternehmen.

Es wurde deshalb gemäß § 312 AktG ein Bericht über die Beziehungen zu verbundenen

Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt und dort abschließend erklärt:

"Nach den Umständen, die dem Vorstand bei der Vornahme von Rechtsgeschäften bekannt waren, erhielt die Gesellschaft bzw. das verbundene Unternehmen bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung. Andere nach § 312 AktG berichtspflichtige Maßnahmen wurden weder getroffen noch unterlassen."

Frankfurt am Main, im Mai 2003

Der Vorstand

Günter Rothenberger
- Vorsitzender -

Sven Rothenberger

**A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung
vorm. Seilwolf AG von 1890
Frankfurt am Main**

Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2002				
AKTIVA		€	2002 €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software	0,51		0,51	0,51
			0,51	0,51
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	74.872.571,12			77.305.803,24
2. Technische Anlagen und Maschinen	10.599,02			1,53
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	177.449,06			145.493,50
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	662.265,38			631.406,40
			75.722.884,58	78.082.704,67
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen			962.547,87	962.547,87
			76.685.432,96	79.045.253,05
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	939.504,28			1.195.342,10
2. Forderungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.483,40			7.483,40
3. Sonstige Vermögensgegenstände	5.086.239,22			1.677.016,15
			6.033.226,90	2.879.841,65
II. Wertpapiere				
Sonstige Wertpapiere			12.654,21	0,00
III. Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
			42.520,41	121.920,07
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
			0,00	102,47
			82.773.834,48	82.047.117,24

PASSIVA		€	2002 €	Vorjahr €
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	24.000.000,00			24.000.000,00
II. Kapitalrücklage	1.228.051,24			1.228.051,24
III. Gesetzliche Rücklage	980.743,38			785.846,38
IV. Ausgleichsposten für Anteile der anderen Gesellschafter	676.941,15			834.899,22
V. Bilanzverlust	-6.576.927,82			-9.574.479,82
			20.308.807,95	17.274.317,02
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	814.621,00			833.996,82
2. Steuerrückstellungen	253.133,73			136.206,40
3. Sonstige Rückstellungen	1.068.976,32			1.831.313,27
			2.136.731,05	2.801.516,49
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.683.089,45			52.064.569,23
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	897.938,38			549.887,30
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	167.566,20			239.443,45
4. Sonstige Verbindlichkeiten	8.579.701,45			9.117.383,75
			60.328.295,48	61.971.283,73
			82.773.834,48	82.047.117,24

**A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung
vorm. Seilwoff AG von 1890
Frankfurt am Main**

Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung für 2002			
	€	2002 €	Vorjahr €
1. Außenumsatzerlöse		5.197.029,08	5.378.936,05
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		247.445,00	143.161,73
3. Sonstige betriebliche Erträge		7.593.725,15	1.064.857,13
		13.038.199,23	6.586.954,91
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	441.742,41		484.952,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 38.820,55 (Vj. T€ 52)	109.406,98		133.866,54
		-551.149,39	-618.818,77
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.723.748,51		2.451.542,31
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.669.737,09		2.147.428,22
		-5.393.485,60	-4.598.970,53
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	76.413,83		105.782,54
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.858.485,75		3.594.461,34
		-3.782.071,92	-3.488.678,80
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.311.492,32	-2.119.513,19
10. Außerordentliche Erträge	0,00		3.067.751,29
11. Außerordentliches Ergebnis		0,00	3.067.751,29
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	26.177,16		36.205,94
13. Sonstige Steuern	222.286,66		307.816,83
		-248.463,82	-344.022,77
14. Jahresüberschuss		3.063.028,50	604.215,33
15. Ergebnisanteil anderer Gesellschafter		-140.535,21	-44.302,19
		2.922.493,29	559.913,14
16. Gewinn-/Verlustvortrag		-9.574.479,82	-34.720.361,51
17. Ertrag aus Kapitalherabsetzung		0,00	25.050.070,81
18. Einstellung in Kapitalrücklage		0,00	-407.280,90
19. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-194.897,00	-56.821,36
20. Veränderung Ausgleichsposten anderer Gesellschafter		269.955,71	0,00
21. Bilanzverlust		-6.576.927,82	-9.574.479,82

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2002

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss ist nach den Vorschriften der §§ 290 ff. HGB aufgestellt worden. Die Vergleichszahlen für 2001 erfüllen alle Anforderungen für eine Gegenüberstellung, da der im Vorjahr erstellte Konzernabschluss materiell und formell dem für 2002 entspricht.

Die Jahresabschlüsse der in den Konzern integrierten Gesellschaften entsprechen den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung und sind durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft worden. Alle Abschlüsse der Tochtergesellschaften tragen den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers; der Abschluss des Mutterunternehmens wurde nur bezüglich der Nichtabgabe der Erklärung nach § 161 AktG (Corporate Governance Kodex) eingeschränkt.

Der Jahresabschlussstichtag ist für alle einbezogenen Unternehmen der 31. Dezember.

Zur Erstellung des Konzernabschlusses haben die einbezogenen Gesellschaften gemäß § 308 Abs. 1 HGB einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt.

Die Kapitalkonsolidierung ist nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB erfolgt. Ein sich ergebender positiver Unterschiedsbetrag zwischen dem Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile und dem auf die Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens ist den entsprechenden Bilanzpositionen zugeschrieben worden, falls deren Wert höher ist als der bisherige Wertansatz. Die zugeschriebenen Beträge wurden in 2002 nach der jeweiligen Nutzungsdauer abgeschrieben. Nach Verrechnung verblei-

bende Unterschiedsbeträge wurden auf der Aktivseite der Konzernbilanz als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen und sind in einem Zeitraum von vier Jahren abgeschrieben worden. Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen konsolidierten Unternehmen sind aufgerechnet worden.

Eine Eliminierung von Zwischengewinnen war nicht erforderlich.

In der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung werden die Erlöse aus Innenumsätzen sowie andere konzerninterne Erträge mit entsprechenden Aufwendungen verrechnet.

In den Konzernabschluss werden gemäß § 294 Abs. 1 HGB folgende Gesellschaften einbezogen (siehe nachfolgende Aufstellung).

Die Beteiligung zu 49% an der GfM Gesellschaft für Minderheitsbeteiligungen mbH, Frankfurt am Main, ist für den Konzern nicht von Bedeutung.

Daraus ergibt sich, dass die Nichteinbeziehung vorgenannter Beteiligung ohne wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bleibt.

Einzelne Positionen des konsolidierten Jahresabschlusses sind weitgehend vom Abschluss der AG bestimmt, bei anderen ist das Gewicht der Konzerngesellschaften wesentlicher. Im ersten Fall verweisen wir zur Beurteilung der Positionen auf die Ausführungen im Anhang der Aktiengesellschaft. Im zweiten Fall werden diese Positionen hier besonders erläutert.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Auch im Konzern orientieren sich die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an den handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

thoden an den handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Name der Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital T€	Kapital- anteil %	Kapital- anteil T€	Ergebnis 2002 T€
Mutterunternehmen:					
A. A. A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung vorm. Seilwolf AG von 1890	Frankfurt/M.	24.000			
Beteiligungen: (Vollkonsolidierung)					
Grundstücksverwaltung Vollenseestraße 2 GmbH	Frankfurt/M.	2.812	98,90	2.781	+ 61
GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH	Frankfurt/M.	2.556	96,00	2.454	+ 21
Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke mbH	Frankfurt/M.	767	96,00	736	+ 369
GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Str. 83 GmbH	Frankfurt/M.	2.500	99,00	2.475	- 48
Grundstücksverwaltung Gutleutstraße GmbH	Frankfurt/M.	4.602	99,20	4.565	+ 14
Grundstücksverwaltungsgesellschaft Peter-Henlein-Straße 51 mbH	Frankfurt/M.	1.636	96,00	1.571	+ 29
Grundstücksverwaltung Triebstraße 3 GmbH	Frankfurt/M.	8.075	99,25	8.014	- 705
GVM Grundstücksverwaltung Melsunger Metallwerk Melsmetall GmbH	Frankfurt/M.	3.068	99,90	3.065	- 299
Julius Kleemann Handel GmbH	München	51	98,80	50	+ 71
GbR Gutleutstraße 163 - 167 in Frankfurt am Main	Frankfurt/M.	10.083	99,00	9.982	+ 346
GbR Heidelberger Str. 9 - 13 in Frankfurt am Main	Frankfurt/M.	5.482	99,00	5.427	+ 187
GbR Fischbach-Sodener Str. 47a in Fischbach	Frankfurt/M.	1.350	99,00	1.337	- 16
GbR Virchowstraße 17-19 in Hamburg	Frankfurt/M.	3.049	99,00	3.019	+ 131
GbR Potsdamer Straße 90 in Berlin	Frankfurt/M.	2.347	99,00	2.324	+ 409
GbR Naxos-Union Grundstücks- verwaltungsgesellschaft	Frankfurt/M.	1.343	97,00	1.303	+ 3.778
		49.721		49.103	

1) einschließlich Kapitalrücklage

2) davon 20 % Grundstücksverwaltung Triebstraße 3 GmbH

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Konzernanlagevermögens zeigt der folgende Anlagespiegel. In den Zugängen bei den Sachanlagen sind vorwiegend Investitionen zur Herstellung bzw. Verbesserung der Vermietungsfähigkeit enthalten.

Die Zugänge bei den Grundstücken beziehen sich im Wesentlichen auf Umbaukosten bei der Muttergesellschaft (T€ 290), der Grundstücksverwaltung Triebstraße 3 GmbH (T€ 143), der GVW Grundstücksverwaltung Wächtersbacher Straße 83 GmbH (T€ 366), der GbR Heidelberger Str. 9-13 (T€ 118) sowie der GbR Naxos-Union Grundstücksverwaltungsgesellschaft (T€ 1.801). Die Abgänge bei geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau betreffen Umgliederungen zu anderen Posten, die dort in den Zugängen enthalten sind. Die Abgänge bei den Grundstücken betreffen die Verkäufe der Grundstücksverwaltung Triebstraße 3 GmbH (Grundstück der ehemaligen Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft Hessenring mbH) sowie der Verwaltungsgesellschaft für Industriegrundstücke mbH.

Die Normalabschreibungen sind durch die Abschreibungen auf Zuschreibungen früherer Jahre (Kapitalkonsolidierung) und einer Teilwertabschreibung zur Anpassung des Buchwerts des Grundstücks Peter-Henlein-Straße 51 erhöht.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten Mietforderungen, im Beteiligungsbereich berechnete Nebenkosten sowie Kaufpreisforderungen aus dem Verkauf von Grundstücken. Sie sind gegenüber dem Vorjahr niedriger. Risiken ist durch Einzelwertberichtigung ausreichend Rechnung getragen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Sie betreffen hauptsächlich das Mutterunternehmen, davon gegenüber nicht einbezogenen verbundenen Unternehmen € 3.567.808,05.

Der Stand der liquiden Mittel liegt unter dem Vorjahr. Es werden weiterhin Maßnahmen forciert, den Liquiditätsspielraum endgültig abzusichern.

Konzern-Anlagespiegel zum 31. Dezember 2002

Bezeichnung	Anschaffungs-/Herstellungskosten €			
	Stand am 01.01.02	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.02
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Geschäfts- oder Firmenwert	2.050.929,25	0,00	0,00	2.050.929,25
2. Software	5.222,28	0,00	0,00	5.222,28
Summe I	2.056.151,53	0,00	0,00	2.056.151,53
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	103.476.720,47	2.719.307,16	9.135.239,18	97.060.788,45
2. Technische Anlagen und Maschinen	150.678,79	12.180,90	197,65	162.662,04
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.211.092,71	110.942,38	649.952,15	672.082,94
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	631.406,40	155.875,95	125.016,97	662.265,38
Summe II	105.469.898,37	2.998.306,39	9.910.405,95	98.557.798,81
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen	962.547,87	0,00	0,00	962.547,87
Summe III	962.547,87	0,00	0,00	962.547,87
Gesamt	108.488.597,77	2.998.306,39	9.910.405,95	101.576.498,21

Abschreibungen €			Buchwerte €		
Stand am 01.01.02	Zuführungen	Abgänge	Stand am 31.12.02	Stand am 31.12.02	Stand am 31.12.01
2.050.929,25	0,00	0,00	2.050.929,25	0,00	0,00
5.221,77		0,00	5.221,77	0,51	0,51
2.056.151,02	0,00	0,00	2.056.151,02	0,51	0,51
26.170.917,23	2.662.717,29	6.645.417,19	22.188.217,33	74.872.571,12	77.305.803,24
150.677,26	1.582,90	197,14	152.063,02	10.599,02	1,53
1.065.599,20	59.448,32	630.413,64	494.633,88	177.449,06	145.493,50
0,00	0,00	0,00	0,00	662.265,38	631.406,40
27.387.193,69	2.723.748,51	7.276.027,97	22.834.914,23	75.722.884,58	78.082.704,67
0,00	0,00	0,00	0,00	962.547,87	962.547,87
0,00	0,00	0,00	0,00	962.547,87	962.547,87
<u>29.443.344,71</u>	<u>2.723.748,51</u>	<u>7.276.027,97</u>	<u>24.891.065,25</u>	<u>76.685.432,96</u>	<u>79.045.253,05</u>

Der Bilanzverlust hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2002	€ -9.574.479,82
Veränderung Ausgleichs- posten anderer Gesellschafter	€ 269.955,71
Jahresüberschuss 2002	€ 3.063.028,50
Einstellung in gesetzliche Rücklage	€ -194.897,00
Ergebnisanteil Dritter	€ -140.535,21
Konzernbilanzverlust	€ -6.576.927,82

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden entsprechend den gesetzlichen Verpflichtungen bzw. den erteilten Zusagen gem. versicherungsmathematischem Gutachten angepasst.

Die Steuerrückstellungen haben sich im Beteiligungsbereich erhöht

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten neben den Kosten der Prüfung der Jahresabschlüsse zusätzlich Mietrisiken sowie ausstehende Rechnungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen Kontokorrentinanspruchnahmen sowie mittel- und langfristige Darlehen. Sie sind gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen. Einzelheiten ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich gegenüber dem Vorjahr stichtagsbedingt erhöht.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind durch Tilgungen und andere Minderungen bei der AG reduziert.

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Gesamt €	Gesichert €	Art der Sicherheit	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren €	Restlaufzeit bis zu einem Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.683.089,45	50.683.089,45	Grundpfandrechte	29.399.723,80	9.375.963,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	897.938,38	./.	Eigentumsvorbehalt *	./.	897.938,38
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	167.566,20	./.	./.	./.	167.566,20
Sonstige Verbindlichkeiten davon gegenüber nicht einbezogenen verbundenen Unternehmen € 181.232,78 davon aus Steuern € 255.769,43 (Vj. T€ 53) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 11.035,65 (Vj. T€ 13)	8.579.701,45	./.	./.	./.	8.369.307,10
Gesamt	60.328.295,48	50.683.089,45		29.399.723,80	18.810.774,86

* mit Ausnahme der nicht einzeln ermittelten Verbindlichkeiten aus Dienstleistungen

Die Eventualverbindlichkeiten betreffen Bürgschaften sowie die Sicherstellung von Verbindlichkeiten Dritter:

- Bürgschaften € 11.452.938,14
- Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten € 1.848.037,73

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Wie bisher umfassen die Außenumsatzerlöse auch die Mieteinnahmen aller Beteiligungsgesellschaften. Diese sind gegenüber dem Vorjahr durch weniger vermietete Flächen zurückgegangen.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen betreffen Planungstätigkeit der AG für Beteiligungsgesellschaften.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Schadenersatzleistungen, Buchgewinne aus dem Verkauf der Grundstücke, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Erträge aus dem Teilverzicht für vorzeitige Darlehens-tilgung und abgerechnete Nebenkosten ausgewiesen.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen neben den Normalabschreibungen solche auf Zuschreibungen aus der Erstkonsolidierung.

Darin enthalten sind im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 925 auf das Grundstück Peter-Henlein-Straße 51.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus Verlusten aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von T€ 463.

Bei den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen werden die Zinserträge aus gewährten Krediten/Darlehen erfasst, davon aus nicht einbezogenen verbundenen Unternehmen € 23.938,31.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind trotz niedrigerer Kreditinanspruchnahmen durch Nachbelastungen für Vorjahre angestiegen, davon aus nicht einbezogenen verbundenen Unternehmen € 343.378,09.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag entfallen auf die Nachzahlungen bei den Gesellschaften mit beschränkter Haftung.

Die sonstigen Steuern betreffen zum größten Teil Grundsteuern im Konsolidierungsbereich.

E. Kapitalflussrechnung

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes sowie die dafür ursächlichen Mittelbewegungen werden anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung aufgezeigt:

	2002 T€	2001 T€
1. Operativer Bereich		
Jahresüberschuss	2.922	560
Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.724	2.451
Außerordentlicher Ertrag	0	-3.068
Ab-/Zunahme der Pensionsrückstellungen	-19	31
Cash-flow	5.627	-26
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-646	-1.725
Saldo Gewinne (-) / Verluste aus Anlagenabgängen	-939	0
Ab-/Zunahme der Liefer- und Leistungsforderungen	256	261
Ab-/Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände und übrigen Aktiva	-3.408	1.244
Ab-/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	348	-320
Abnahme der sonstigen Verbindlichkeiten und übrigen Passiva	-193	-2.370
Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	1.045	-2.936

2. Investitionsbereich

Einzahlungen aus Anlagenabgängen	3.447	14
Investitionen in das Anlagevermögen	-2.873	-2.004
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	574	-1.990

3. Finanzierungsbereich

Zu-/Abnahme von Bankkrediten (netto)	-1.382	5.468
Abnahme von sonstigen Finanzkrediten	-416	-454
Mittelzufluss aus Eigenkapitalveränderungen	113	-45
Mittelzu-/abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1.685	4.969

4. Finanzmittelbestand

Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-66	43
Finanzmittelbestand am 1. Januar	122	79
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	56	122

F. Sonstige Angaben (Konzern)

Im Geschäftsjahr 2002 wurden durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte	5
Gewerbliche Arbeitnehmer	4
	<u>9</u>

Die Bezüge des Vorstandes betragen für das Geschäftsjahr 2002 T€ 96.

An die Hinterbliebenen eines früheren Vorstandsmitgliedes wurde eine laufend Rente in Höhe von € 6.604,00 gezahlt. Weiter wurden laufende Pensionszahlungen in Höhe von € 39.570,60 an ein früheres Vorstandsmitglied geleistet.

Die Rückstellung für diese laufenden Pensionszahlungen beträgt € 727.412,00.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates stehen für 2002 Bezüge in Höhe von € 18.000,00 zu. Die Auszahlung erfolgt nach der Hauptversammlung.

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Corporate Governance Kodex wurde im abgeschlossenen Geschäftsjahr noch nicht abgegeben und auch nicht den Aktionären zugänglich gemacht. Dies soll im laufenden Geschäftsjahr nachgeholt werden.

Frankfurt am Main, im Mai 2003
Der Vorstand

Günter Rothenberger
- Vorsitzender -

Sven Rothenberger

Bestätigungsvermerk:

Zu dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

Wir haben den von der A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung vorm. Seilwolf AG von 1890, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2002 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das

wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat mit Ausnahme der folgenden Einschränkung zu keinen Einwendungen geführt:

Die Gesellschaft hat die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Corporate Governance Kodex nicht abgegeben und nicht den Aktionären zugänglich gemacht.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Darstellung von der Lage des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 17. Juni 2003

Ernst & Young
Deutsche Allgemeine Treuhand AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ortinger
Wirtschaftsprüfer

Klingelhöfer
Wirtschaftsprüfer

A.A.A.

**Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung
vorm. Seilwolf AG von 1890**

Postfach 11 01 02 · 60036 Frankfurt am Main
Gutleutstraße 175 · 60327 Frankfurt am Main
Telefon 069-24000811 · Telefax 069-24000829