Geschäftsbericht 2009/2010

AVW Immobilien AG

AVW
IMMOBILIEN AG

Inhaltsverzeichnis

Brief an die Aktionäre	1
Bericht des Aufsichtsrates	2
Lagebericht	4
Bilanz	19
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Kapitalflussrechnung	21
Anhang	22
Eigenkapitalentwicklung	60
Segmentberichterstattung	61
Bestätigungsvermerk	62

Brief an die Aktionäre
der AVW Immobilien AG

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die AVW ist - unter Einbeziehung der Tätigkeit der AVW GmbH - seit 1978 in der Immobilienwirtschaft tätig, seit 1987 als Aktiengesellschaft. Seit dem 18. März 2008 ist die AVW Immobilien AG im Teilbereich Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet.

Die Schwerpunkte des Geschäftsmodells der AVW Immobilien AG liegen in der Entwicklung und der baulichen Umsetzung von Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie von Seniorenimmobilien - aber auch der Bereich des Wohnens gehört zum Tätigkeitsumfang unseres Unternehmens. Die Wettbewerbsstärken liegen in der umfassenden Marktkenntnis und hohen Reputation, der langjährigen Erfahrung und Kompetenz der Mitarbeiter sowie im breiten Leistungsspektrum.

Nach wie vor beträgt das bevorzugte Investitionsvolumen je Objekt € 10 bis € 50 Mio. Es ist grundsätzlich unser Ziel, die Objekte vor Baubeginn weitgehend zu vermieten und in der Regel auch bereits vorher zu verkaufen. Zudem übernimmt die AVW Immobilien AG nach Fertigstellung der Objekte die Immobilienverwaltung und ggf. das Centermanagement für die erstellten Objekte.

Im Einzelnen haben sich die Projekte und Bauvorhaben folgendermaßen entwickelt:

Das Seniorenpflegeheim am Rhododendronpark in der Marcusallee in Bremen macht weiterhin sehr gute Baufortschritte und steht unmittelbar vor der Fertigstellung.

Ebenso zügig geht es am Stadtteilzentrum Rothenburgsorter Marktplatz weiter. Am 19.04.2010 fand die Grundsteinlegung statt. Mit einer gesamten Mietfläche von ca. 15.700 m² und einem Investitionsvolumen von ca. € 32,6 Mio. ist dieses Objekt gerade wegen seiner Mischnutzung für die AVW AG eine Immobilie, die alle Formen der in der Vergangenheit realisierten Objekte an einem Standort vereint. Die Vermietungsquote liegt aktuell bei ca. 70 %.

Auch in Meißen schreitet die Vermietung der Neumarkt-Arkaden zügig voran. Mit einer Vermietungsquote von ca. 85 % steht das Objekt unmittelbar vor Baubeginn.

Nachdem das Wohnungsbauprojekt Wasserpark I - III in Stade bereits fertiggestellt und verkauft werden konnte, ist es gelungen, auch den Bauabschnitt Wasserpark IV an einen Investor samt der zugehörigen Planung zu verkaufen.

Neben diesen guten projektbezogenen Ergebnissen zeigt aber auch das Kostensenkungsprogramm seine Wirkung. Dieser Weg wird auch zukünftig strikt eingehalten und konsequent fortgesetzt.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und freuen uns - gemeinsam mit Ihnen - auf eine erfolgreiche Entwicklung der AVW Immobilien AG.

Buxtehude, im September 2010

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr
vom 01. Mai 2009 bis zum 30. April 2010

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Satzung und Gesetz obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung laufend beraten und überwacht. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.

Die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens erforderlichen Informationen und Unterlagen wurden dem Aufsichtsrat zeitnah übermittelt und von ihm umgehend analysiert und bewertet. Dabei standen die Aufsichtsratsmitglieder untereinander in engem Kontakt.

Der Aufsichtsrat kam im Verlauf des Geschäftsjahres 2009/2010 zu vier ordentlichen Sitzungen am 22. Juni, 15. September und 14. Dezember 2009 sowie am 22. März 2010 zusammen. Am 27. Juli und am 20. November 2009 fanden insgesamt zwei außerordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. Außerdem wurden Beschlüsse im zulässigen schriftlichen Verfahren gefasst. Wenn für Entscheidungen des Vorstands die Mitwirkung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben die Mitglieder des Gremiums die Vorlagen sorgfältig geprüft und entsprechende Beschlüsse gefasst. Die Beratungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats bezogen sich insbesondere auf:

- Die wirtschaftliche Situation der AVW Immobilien AG;
- den Status der laufenden Projekte, insbesondere Rothenbursorter Marktplatz und Fachmarktzentrum Meißen;
- Personalentscheidungen bezüglich des Vorstands, u.a. die Ernennung von Herrn Willy Koch zum Vorsitzenden des Vorstands;
- die Vorbereitung der ordentlichen Hauptversammlung am 20. November 2009.

Es bestehen ein Personal- und ein Finanzausschuss. Dem Aufsichtsrat wurde regelmäßig über die Arbeit der Ausschüsse berichtet.

In Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat insbesondere strategische Fragen sowie relevante Themen der konkreten Geschäftsentwicklung mit dem Vorstand diskutiert. Darüber hinaus gab es zahlreiche Einzelgespräche mit dem Vorstand.

Im Vorstand gab es im Geschäftsjahr 2009/2010 folgende personelle Veränderungen:

- Herr Joachim Schwarz ist mit Wirkung zum 27. Juli 2009 aus dem Vorstand ausgeschieden;
- Herr Ralf Luschnat ist mit Wirkung zum 10. September 2009 aus dem Vorstand ausgeschieden;
- Herr Willy Koch wurde mit Wirkung vom 22. März 2010 zum Vorsitzenden des Vorstandes ernannt.

Die Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde in der Hauptversammlung der AVW Immobilien AG am 20. November 2009 zum Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010 gewählt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erteilte in der Folge entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen den Prüfungsauftrag an den Abschlussprüfer.

Jahresabschluss und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010 sowie jeweils der zugehörige Lagebericht bzw. Konzernlagebericht wurden vom Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Rechtzeitig vor der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 22. September 2010 erhielten alle Aufsichtsratsmitglieder die vorgenannten Jahres- und Konzernabschlussunterlagen sowie die Prüfungsberichte. Damit hatte der Aufsichtsrat die Gelegenheit, die Unterlagen zu prüfen.

In der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung haben Aufsichtsrat, Vorstand und die Vertreter des Abschlussprüfers, Herr WP/StB Martin Thiel und Herr WP/StB André Cronemeyer, die genannten Unterlagen und die Prüfungsergebnisse umfassend erörtert. Die Vertreter des Abschlussprüfers berichteten über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung und standen dem Aufsichtsrat auch für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat stimmte dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers nach dem abschließenden Ergebnis der eigenen Prüfung zu. Der Aufsichtsrat billigte den Konzernabschluss und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010 sowie den zugehörigen Lagebericht und Konzernlagebericht jeweils ohne Einwendungen. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 Aktiengesetz festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und den Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die im vergangenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Buxtehude, im September 2010

Kurt Lindemann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

AVW Immobilien AG
Buxtehude

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr
vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010

1. Gesamtwirtschaft

1.1. Allgemeine Wirtschaft

Die durch die Finanzmarktkrise ausgelöste globale Wirtschaftskrise führte in 2009 zum stärksten gesamtwirtschaftlichen Einbruch der Nachkriegszeit. Die Wirtschaftsleistung verringerte sich insgesamt weltweit um rd. 2%. Besonders stark betroffen waren die Länder der Europäischen Währungsunion mit einem Minus von mehr als 4%. In Deutschland schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 5% im Vergleich zum Vorjahr (2008: +1,3%). Während des zweiten Halbjahres haben sich die konjunkturellen Perspektiven für die europäische Wirtschaft aufgrund des massiven Einsatzes des geld- und fiskalpolitischen Instrumentariums jedoch stabilisiert und ein Erholungsprozess hat eingesetzt. So unterstellt eine Prognose der OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) in der Eurozone (Deutschland) für die Jahre 2010 und 2011 ein Wirtschaftswachstum von 1,2% (1,9%) und 1,8% (2,1%) (OECD Wirtschaftsausblick Nr. 87; Mai 2010).

Die Europäische Zentralbank hat seit Beginn des Jahres 2009 den Leitzins in vier Schritten von 2,5% auf das historisch niedrige Niveau von 1,0% gesenkt, um Finanzierungen für erforderliche Investitionen zu verbilligen und die Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Realwirtschaft abzufedern. In der zweiten Jahreshälfte 2010 dürfte die Europäische Zentralbank dem Markt aber wieder Liquidität entziehen und den Leitzins wieder anheben. Der Drei-Monats-Euribor, der rezessionsbedingt zu Beginn des Jahres 2010 auf 0,7% abgerutscht war, dürfte vor diesem Hintergrund in den kommenden beiden Jahren nach oben tendieren. Aktuell liegt er bei 0,891% (Mitte August 2010).

Der europäische Arbeitsmarkt hat sich in Folge der Rezession im vergangenen Jahr deutlich verschlechtert. So lag die Arbeitslosenquote in der Eurozone im Juni 2009 bei 9,5% nach 7,4% in 2008 (lt. Pressemitteilung EUROSTAT (statistisches Amt der europäischen Union) vom 2. Juli 2010). Für das Jahr 2011 ist mit einem weiteren Anstieg auf rd. 10,8% zu rechnen. Hingegen liegt die aktuelle Arbeitslosenquote für Deutschland nach Angaben des statistischen Bundesamtes bei 7%.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2009 nur sehr moderat um rd. 0,4%. Auch für die Jahre 2010 und 2011 geht die OECD von Inflationsraten aus, die deutlich unter der Zielrate der Europäischen Zentralbank von 2% liegen.

Nachdem sich der Ifo-Geschäftsklimaindex, einer der wichtigsten Frühindikatoren für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft, in 2009 nach seinem größten Rückgang seit der Wiedervereinigung, von 82,1 Punkten wieder auf 90,5 Punkte erholen konnte, ist er zu Beginn des Jahres 2010 weiter auf 95,8 Punkte gestiegen und liegt aktuell bei 106,2 Punkten (Juli 2010, lt. ifo-Institut). Auch im Bauhauptgewerbe wird die aktuelle Geschäftssituation erheblich günstiger eingeschätzt als im Vormonat. Die Geschäftsperspektiven der kommenden sechs Monate werden geringfügig weniger zuversichtlich eingeschätzt als im Juni.

1.2. Finanzwirtschaftliches Umfeld

Nachdem zu Beginn des Jahres 2009 alle Leitindices an Wert verloren hatten, bis zu einem Tief Anfang März, erfolgte ab Mitte März eine stetige Aufwärtsbewegung, so dass Ende April die Jahresanfangswerte fast wieder erreicht werden konnten. Anfang 2010 zeigen die Indices wieder einen freundlichen Trend. Der DAX hat die 6.000-Punkte Marke wieder überschritten. Der EURO STOXX 50 legte seit Juli 2009 rund 600 Punkte zu und liegt aktuell bei über 2.750 Punkten. Auch der Dow Jones-Index durchläuft einen langen Aufwärtstrend und liegt wieder über der symbolisch wichtigen Marke von 10.000 Punkten.

Der Euro Kursverlauf ist in den letzten zwölf Monaten geprägt von einer kontinuierlichen- und langsamen Aufwärtsentwicklung gefolgt von einer schnellen Abwärtsbewegung. Mitte März 2010 wurde der EUR/USD bei 1,37 gehandelt, was zugleich das Kursniveau vom Mai 2009 darstellt. Insgesamt ist die Lage bei der Euro Entwicklung und dem Euro Kursverlauf weiterhin sehr angespannt. Aktuell beträgt der Kurs EUR/USD 1,29 (September 2010).

2. Branche und Marktumfeld

Deutschland wird als Immobilienstandort seit Beginn der Finanzkrise von vielen Investoren im Vergleich mit anderen Ländern positiv bewertet. Als Grund wird die geringere Volatilität des hiesigen Marktes angeführt. Auch für 2010 schätzt die überwiegende Mehrheit der Investoren und Unternehmen den deutschen Immobilien-Investmentmarkt als attraktiv ein. Das ist das Ergebnis der jährlichen Trendumfrage der Ernst & Young Real Estate GmbH bei rund 100 Unternehmen. Rund 80% der Befragten (unter anderem Banken, geschlossene Immobilienfonds, Institutionelle Investoren, Kapitalanlagegesellschaften, Versicherungen und Wohnungsgesellschaften) halten Deutschland für einen attraktiven Standort. Dieses Ergebnis ist ein deutlicher Anstieg. Im vergangenen Jahr lag die Zustimmung bei 66% (Real Estate Trends Ausgabe 37; Februar 2010).

Die meisten befragten Unternehmen rechnen mit einer weiteren positiven Entwicklung des Immobilienmarktes 2010, die sich bereits im Herbst 2009 abzeichnete, sehen diese aber in Abhängigkeit zu der Bereitschaft der Banken zur Kreditvergabe. Zwar liegen die Umfragewerte noch weit unter den Werten von 2008, doch scheint sich besonders die mittelständische private Immobilienwirtschaft zu erholen. Laut Umfrageergebnissen des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. sind derzeit 30% der Befragten mit ihren Geschäften zufrieden, sie bewerten diese als gut. Auch die Umsatzerwartungen für 2010 fallen positiver aus, als im vergangenen Herbst. 25% erwarten steigende Umsätze, mehr als 50% gleich bleibende Umsätze. Auch die Bauträger können anhand der zu erwartenden Baugenehmigungen mit leicht steigenden Erlösen rechnen. Infolgedessen scheint sich auch die Personalsituation mittelständischer Immobilienunternehmen zu entspannen. 11% mehr Unternehmen sind zu Neueinstellungen bereit, bei den Bauträgern sind es sogar 17%.

Diese positive Grundstimmung wirkt sich auch auf das Investitionsverhalten aus. Im Frühjahr 2010 wollen 25% der immobilien- und wohnungswirtschaftlichen Unternehmen investieren (im Herbst 2009 waren es 22%), 22% und damit 9% weniger Unternehmen als im Herbst wollen ihre Investitionen zurückschrauben (Umfrage des BFW, Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., 7. Mai 2010).

Dem Immobilienberatungsunternehmen CB Richard Ellis (CBRE) zufolge wird das Investitionsvolumen auf dem europäischen Gewerbeimmobilienmarkt im Jahr 2010 über der Marke von 100 Milliarden Euro und damit deutlich über dem Volumen des Vorjahres von 73 Milliarden Euro liegen. Die Trends auf den Märkten waren in den ersten fünf Monaten 2010 durchweg positiv, wenngleich auf das Premium- bzw. Core-Segment des Immobilienmarktes beschränkt. Durch die zunehmende Bereitschaft von Banken Kredite zu finanzieren, die Erholung bei den Kapitalwerten und die steigende Zuversicht von Investoren werden sich im Jahr 2010 das gesamte Transaktionsvolumen und auch die Anzahl größerer Transaktionen erhöhen. Gegenwärtig ist das Investoreninteresse an diesem Marktsegment noch in erster Linie auf Großbritannien und Frankreich beschränkt, CBRE rechnet allerdings mit einer Ausweitung auf andere Volkswirtschaften in Westeuropa und auch auf Deutschland (CB Richard Ellis GmbH, 25.5.2010).

2.1. Handelsimmobilien/Shopping Center

Das Investitionsvolumen in deutsche Einzelhandelsobjekte hat nach Aussage des Immobilienberatungsunternehmens CB Richard Ellis in den ersten 6 Monaten 2010 ein Niveau von € 4,1 Milliarden erreicht und stieg im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2009 um € 2 Milliarden. Damit hat sich das Investitionsvolumen in Einzelhandelsobjekte in Deutschland innerhalb von sechs Monaten nahezu verdoppelt. Hinsichtlich des Vermietungsvolumens der Einzelhandelsflächen geht CBRE weiterhin davon aus, das der deutsche Einzelhandelsmarkt sich weiterhin expansiv entwickeln wird. Hierbei ist allerdings seit 2008 eine deutliche Verschiebung der Lagepräferenzen festzustellen. Während 2008 noch 54% aller gemeldeten Deals in den innerstädtischen 1A-Lagen registriert wurden, liegen Dealmeldungen für 1A-Lagen in 2010 an zweiter Stelle hinter den Shopping-Centern. Dies zeigt ein verstärktes Interesse der Einzelhändler an Standorten außerhalb der Hauptfrequenzlagen und somit an Shopping Centern.

2.2. Sozial-/Seniorenimmobilien

Die Nachfrage nach Seniorenimmobilien wächst rasant und kann in den nächsten Jahren kaum befriedigt werden. Bis zum Jahr 2015 müssten jährlich 30.000 bis 40.000 Pflegeplätze neu geschaffen werden. Das heißt, die jetzige Bautätigkeit im Bereich der Seniorenimmobilien müsste verdreifacht werden, um die benötigten Pflegeplätze zu schaffen. Aber nicht nur alleine Pflegeheime sondern jede Art von Senioreneinrichtungen, ob in Form von Betreutem Wohnen, Seniorenresidenzen oder speziellen Wohn- und Hausgemeinschaften für Senioren werden von dem demographischen Wandel profitieren (Quelle: www.openpr.de).

Die Gesellschaft muss nicht nur immer mehr ältere Menschen verkraften, die älteren Menschen werden durch Ernährung und medizinischer Technik auch immer älter. DB Research geht davon aus, dass in 40 Jahren über 2 Mio. Menschen in Pflegeheimen leben könnten. Heute sind es gerademal 709.000. Um jedem einen Platz zu sichern, müssten bis dahin 18.000 neue Pflegeheime gebaut werden.

Investoren investieren demnach vor allem in Sozial- und Seniorenimmobilien, weil sie eine sichere Rendite erwarten und solche Immobilien zumeist eine sichere Einnahmequelle haben. Private Anleger hingegen sind oft nicht aufgeklärt über das Investment, erwarten keine hohen Renditen oder sie ist ihnen nicht sicher genug. Auch meinen immerhin 24% der Befragten, das Gesundheit und Pflege kein Spielball von Investoren sein darf und das eine Investition demnach nicht ethisch zu vertreten ist. Investoren sehen dem gegenüber ihre soziale Verantwortung. 18.000 Pflegeheime müsse schließlich irgendjemand bauen.

Für die Branche wird es in der nächsten Zeit vor allem darauf ankommen, Anlegervertrauen zu gewinnen. Bei der Befragung der Immac sagten nur 23% der Befragten, dass sie hohes Vertrauen in die Anlageklasse haben. Das fehlende Vertrauen hat u.a. auch seine Ursachen im schlechten Image der Pflegebranche. 20% der Befragten attestieren der Branche eine schlechte Qualität. Nur 5% sehen eine gute Qualität in der Pflegebranche (Quelle: www.rohmert-medien).

2.3. Wohnimmobilien

Die Finanzkrise hat den Wohnungsneubau in vielen Ländern gründlich durchgerüttelt, doch Deutschland behält im sechsten Jahr in Folge in Europa den letzten Tabellenplatz. Wie LBS Research auf Basis der aktuellen Bauprognose von Euroconstruct mitteilt, entstehen 2010 beim neuen Spitzenreiter Schweiz mit 6,3 Einheiten pro 1.000 Einwohner fast viermal so viele Wohnungen wie in Deutschland mit 1,7.

Die Situation war Mitte der 90er Jahre noch ganz anders. Im Jahr 1996 lag Deutschland mit 6,8 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner unmittelbar hinter Irland (9,5 pro 1.000 Einwohner) auf Platz 2 der europäischen Neubau-Tabelle. Seitdem ist hierzulande die Bautätigkeit auf weniger als ein Drittel geschrumpft. In anderen Ländern dagegen kam es über viele Jahre zu einem echten Boom. An der Spitze standen noch vor drei Jahren Irland und Spanien mit über 17 Wohnungen pro 1.000 Einwohner – während Deutschland sich schon seit 2005 am europäischen Tabellenende wieder findet.

Mit Ausnahme Dänemarks und Tschechiens, deren Neubau-Niveau "nur" 75 Prozent höher liegt als in Deutschland, weisen alle untersuchten Anrainerstaaten eine mehr als doppelt so hohe Neubauintensität auf: von Polen (4,5) über die Niederlande (3,9), Belgien (4,0), Frankreich (4,9) und Österreich (4,7) bis zum neuen Spitzenreiter Schweiz, der mit 6,3 fast auf den vierfachen Wert kommt („Deutscher Wohnungsbau bleibt in Europa zurück“, Marktstudie LBS Research vom 21. März 2010).

Dieser internationale Vergleich bestätigt deutlich den Befund aus aktuellen Bedarfsprognosen. So hat bereits eine Anfang 2009 durchgeführte LBS-Umfrage unter den führenden deutschen Wohnungsmarktforschungsinstituten eine erhebliche Lücke zwischen Neubau und Bedarf aufgezeigt. Demnach erwartet die Expertenmehrheit auch langfristig - bis zum Jahre 2025 - einen Neubaubedarf in der Größenordnung zwischen 270.000 und 350.000 Wohneinheiten in Deutschland.

Auch die aktuelle BBR-Prognose geht in ihren beiden Varianten bis 2015 von einem jährlichen Gesamtbedarf (inkl. neuer Wohnungen im Bestand) in der Größenordnung von 220.000 bis 270.000 Einheiten aus - übrigens mit einem eindeutigen Schwerpunkt im Eigenheimbau.

Das Schlimmste hat die europäische Bauwirtschaft dann also überstanden, die Jahre 2008 und 2009 markierten bereits den Tiefpunkt. 2010 müssen die 19 Euroconstruct-Länder zwar noch mit einem leichten Rückgang der Bauaktivitäten rechnen (-2,2%). Damit dürfte aber die Talsohle erreicht sein. Für 2011 und 2012 erwarten die 19 Euroconstruct-Institute, darunter auch das ifo Institut, einen Erholungsprozess- mit Wachstumsraten von 2,5% bzw. 3,5% (Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct Sommerkonferenz, 13.8.2010).

3. Kurzporträt der AVW Immobilien AG bzw. des AVW-Konzerns (AVW)

Die AVW ist 1978 - in der Rechtsform einer GmbH, seit 1987 als Aktiengesellschaft - gegründet worden. Das Unternehmensziel war und ist, anspruchsvolle Immobilien mit innovativen Nutzungskonzepten zu entwickeln, zu finanzieren, zu bauen, zu verwalten und somit den Wert der Objekte zu mehren und langfristig zu sichern. Im Bereich der Gewerbe-, Kommunal- und Wohnungsimmobilien wurden seither 125 Immobilienprojekte mit einem Investitionsvolumen von rund 900 Mio. € realisiert. Es wird die gesamte Wertschöpfungskette von der Projektentwicklung bis zum Immobilien- und Centermanagement abgedeckt.

Durch die 32jährige erfolgreiche Entwicklungs- und Investitionstätigkeit verfügt die AVW über eine ausgezeichnete Reputation im Markt und gilt als verlässlicher Partner im Immobiliengeschäft. Es bestehen zahlreiche Kooperationen und ausgezeichnete Beziehungen zu deutschen und internationalen Investoren.

Eine fundierte Marktkenntnis und detailliertes Wissen zu den jeweiligen Standorten sichern ein erfolgreiches Geschäft. Damit einher geht eine kontinuierliche Marktbeobachtung und ggf. konzeptionelle Anpassung der Konzepte, Projekte und Objekte. Darüber hinaus trägt das
hervorragende Netzwerk zu Entscheidungsträgern aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung zum Unternehmenserfolg bei.

4. Geschäftsmodell

Überblick

Unser Engagement konzentriert sich auf Mittel- und Oberzentren. Das Investitionsvolumen liegt grundsätzlich zwischen € 10 Mio. bis € 50 Mio. Im Vordergrund steht die Entwicklung von Handelsimmobilien wie SB-Warenhäuser, Fachmarktzentren, Shoppingcenter und Betreiberimmobilien sowie Senioren- und Hotelanlagen. Innovative Immobilienkonzepte wie das Mediterraneo in Bremerhaven werden auch zukünftig weiterhin eine entsprechende Bedeutung sowohl aus strategischer als auch aus Wertschöpfungssicht heraus haben.

Eine kontinuierliche Marktbeobachtung und ggf. konzeptionelle Anpassung der geplanten Pro- und Objekte sowie eine stetige Überprüfung und Erweiterung des Leistungsspektrums stellen eine Anpassung des Geschäftsmodells an Marktveränderungen sicher.

Geschäftsbereich Projektentwicklung

Auf der Grundlage von konkreten Nutzungsvorstellungen und entwickelten Konzeptionen erfolgt die erforderliche Grundstücksidentifikation und Sicherung über Grundstückserwerb oder entsprechende Kaufoptionen. Dabei werden parallel die baurechtlichen Möglichkeiten zur optimalen Grundstücksausnutzung mit den planungshoheitlichen Trägern abgeklärt. Ferner werden Vorabstimmungen mit etwaigen Nutzern/Mietern direkt vorgenommen bzw. Markt- und Nachfrageanalysen berücksichtigt.

Geschäftsbereich Baubetreuung und Baudurchführung

Die Durchführung der gesamten Baumaßnahmen erfolgt auf der Basis von Generalübernehmerverträgen zwischen der AVW und dem jeweiligen Bauherrn, in der Regel zum Festpreis und konkreten Fertigstellungstermin. Sie beginnt bei der individuellen Bauantragstellung, der Begleitung des Baugenehmigungsverfahrens, geht über die Grundsteinlegung und Bauerrichtung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe an die jeweiligen Mieter und Bauherren. Dabei beauftragt die AVW auch externe Architekten, Ingenieure sowie Bauunternehmen im planerischen und erstellenden Bereich.

Auch von der AVW angebotene Baubetreuungsmaßnahmen - ohne Abschluss eines Generalübernehmervertrages - können das vorgenannte Leistungsspektrum in Teilen abdecken.

Geschäftsbereich Vermietung

Auf Basis der erarbeiteten und definierten Nutzungskonzepte erfolgt die Identifikation entsprechend geeigneter Mietergruppen für die einzelnen Pro- und Objekte im Neu- und Bestandsgeschäft. Daran anknüpfend werden die potenziellen Mieter direkt angesprochen und im positiven Fall bis zum Abschluss des jeweiligen Mietvertrages begleitet. Eine Grundlage hierfür ist die bestehende Datenbank, in der die jeweiligen Ansprechpartner der bundesweit und auch regional tätigen Einzelhändler aufgeführt sind.

Geschäftsbereich Finanzierung

Die Tätigkeit beginnt mit der Auswahl geeigneter Finanzierungsstrukturen hinsichtlich Art, Höhe und Bedingungen. Dabei erfolgt bei komplexen Finanzierungsaufgaben eine frühzeitige Einbindung von ausgewählten Instituten. Um die Chancen aus der Entwicklung des Kapitalmarktniveaus zu nutzen und mögliche Risiken zu mindern, kann der Einsatz von Zinssicherungsinstrumenten zum Tragen kommen.

Für Ankaufs-, Zwischen- und Endfinanzierungen neuer bzw. im Bestand oder in der Verwaltung befindlicher Immobilien werden die bestehenden Kontakte zu regionalen Instituten und deutschlandweit bzw. international agierenden Finanzpartnern genutzt.

Geschäftsbereich Immobilienakquisition und -vertrieb

Die Tätigkeiten umfassen die Identifikation von investitions-, entwicklungs- und anlagegeeigneten Grundstücken sowie Projekten und Objekten, derzeit insbesondere aus dem Bereich der Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie der Seniorenimmobilien. Die Akquisition erfolgt zum Zweck der Durchführung eigener Projektentwicklungen und Revitalisierungen sowie im Einzelfall der Bestandshaltung.

Die Vertriebsaktivitäten werden grundsätzlich vor Baubeginn - also im Status der Projektentwicklung - aufgenommen. Ein späterer Verkauf wird nur bei begründeter Erwartung von einer deutlich attraktiveren Wirtschaftlichkeit in Betracht gezogen.

5. Geschäftsverlauf

Die in 2009 noch negative gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Lage hat sich in 2010 stabilisiert. Hiervon konnte auch die AVW profitieren. So konnten die Projekte Fachmarktzentrum Bornheide sowie Stader Hafen Stade im Geschäftsjahr komplett abgewickelt und endabgerechnet werden. Im Geschäftsjahr reduzierte sich die Gesamtleistung als Summe der Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen von T€ 27.688 im Vorjahr auf T€ 19.847 um T€ 7.841. Die im Wege der Teilgewinnrealisierung erfassten Projekte Rothenburgsorter Marktplatz in Hamburg, Seniorenwohnanlage Marcusallee in Bremen sowie das Fachmarktzentrum in Meißen haben insgesamt mit einem Umsatzvolumen in Höhe von T€ 7.437 (Vj. T€ 1.527) zur Gesamtleistung beigetragen. Daneben wurden Umsatzerlöse in Höhe von T€ 10.446 aus dem Projekt Wasserpark I bis III in Stade als Umsatz realisiert. Insgesamt konnte, im Wesentlichen durch erhöhte Projektentwicklungs- und Dienstleistungsumsätze, das negative Konzernergebnis des Vorjahres in Höhe von T€ - 2.773 um T€ 4.032 auf von T€ 1.259 gesteigert werden.

5.1. Projektentwicklung

Knapp die Hälfte des Konzernumsatzes trägt die AVW Immobilien AG als Konzernobergesellschaft bei. Diese erzielt wiederum über 90% ihres Umsatzes im Bereich Bau und Projektentwicklung. Hier konnten die Projekte Fachmarktzentrum Bornheide sowie Stader Hafen Stade im Geschäftsjahr komplett abgewickelt und endabgerechnet werden. Nicht bis zum Ende des Geschäftsjahres endabgerechnet waren insbesondere die laufenden Projekte Geschäftszentrum Rothenburgsorter Marktplatz, Seniorenwohnanlage Marcusallee, und Fachmarktzentrum Meißen. Diese wurden im Rahmen der Teilgewinnrealisierung berücksichtigt.

Umsatzbeiträge aus den Tochtergesellschaften betrafen insbesondere Verkäufe aus dem Projekt Wasserpark Stade (T€ 10.446) und Pachterträge aus den Objekten Seniorenwohnanlage Buxtehude (T€ 1.009), Seniorenwohnanlage Lüneburg (T€ 645) sowie dem Family Entertainment Center Wolfenbüttel (T€ 941).

5.2. Finanzierung

Aufgrund der Art der von der AVW geschlossenen Projektentwicklungsverträge, die die zeitnahe Einforderung von Abschlagszahlungen von den Auftraggebern vorsehen, besteht kein langfristiger Finanzierungsbedarf. Über die kurzfristige Finanzierung durch Abschlagszahlungen hinaus erfolgte die Finanzierung im Berichtsjahr vor allem durch Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten, kurzfristige Bankverbindlichkeiten und Aktionärsdarlehen.

5.3. Personal

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr, einschließlich der Mitglieder des Vorstands, durchschnittlich 62 (Vj. 74) Mitarbeiter.

5.4. Wichtige Ereignisse

Das Geschäftsjahr 2008/2009 war mit einer Rückstellung in Höhe von € 1 Mio. belastet. Diese ist auf einen laufenden Rechtsstreit mit der Käuferseite der Immobilie Haven Höövt in Bremen zurückzuführen. Von der zurückgestellten € 1 Mio. konnte nun ein Betrag in Höhe von T€ 750 aufgelöst werden. Dies begründet sich damit, dass im Falle einer Niederlage die genau für solche Fälle abgeschlossene Directors & Officers-Versicherung (D & O) greift. Der

Restbetrag in Höhe von T€ 250 dient als Vorsorgeposition für etwaige rechtliche Vergleichsverhandlungen in der Position Nebenkosten.

In 2005 ist die Immobilie Rendsburg, Schiffsbrückengalerie, verkauft worden. Der Kaufvertrag sieht eine Kaufpreisanpassung zugunsten des Käufers für den Fall vor, dass die angenommenen Umsätze des Mieters nicht in der prognostizierten Höhe einlaufen. Es ergibt sich hiernach ein Erstattungsanspruch des Käufers in Höhe von € 2,3 Mio. Im vorliegenden Abschluss wurde eine Rückstellung in Höhe von weiteren T€ 1.450 gebildet. Derzeit laufen Verhandlungen mit dem Käufer, aus der die Ansprüche aus der noch verbleibenden Differenz in Höhe von T€ 850 voraussichtlich ausgeglichen werden. Auch hierfür bestehen für die AVW Ertrags- und Liquiditätsrisiken.

6. Lage des Konzerns

6.1. Vermögens- und Finanzlage

		30.04.2010	30.04.2009
Bilanzsumme	T€	87.738	96.542
Anteil der langfristigen Vermögenswerte an der Bilanzsumme	%	75,9	67,2
Eigenkapital	T€	23.626	22.367
Eigenkapitalquote	%	26,9	23,2
Langfristige Schulden	T€	40.578	41.760
Kurzfristige Verbindlichkeiten	T€		
einschließlich Rückstellungen	T€	23.534	32.415
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	T€	3.309	-3.490
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	T€	-3.076	-2.815
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	T€	-2.599	7.384

Die Vermögensseite des Konzerns ist zum Bilanzstichtag geprägt von leicht rückläufigen kurzfristigen Vermögenswerten. Hier sind im Wesentlichen die Vorräte (T€ 6.262) sowie die flüssigen Mittel (T€ 2.366) zurückgegangen. Der Rückgang der Vorräte ist überwiegend auf die Fertigstellung des Objektes Wasserpark Stade zurückzuführen.

Auf der Kapitalseite ist es gelungen die Eigenkapitalquote von 23,2% auf 26,9% zu steigern. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf das im Geschäftsjahr erwirtschaftete Konzernergebnis in Höhe von T€ 1.259 und die Minderung der Bilanzsumme in Höhe von T€ 8.804 zurückzuführen. Wie im Vorjahr werden die langfristigen Schulden nahezu durch das Eigenkapital gedeckt. Die kurzfristigen Schulden konnten im Vergleich zum Vorjahr um T€ 8.881 reduziert werden. Diese Reduzierung ist im Wesentlichen auf die Rückführung von kurzfristigen Bankverbindlichkeiten zurückzuführen.

Während im Vorjahr noch ein negativer Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ - 3.490 zu verzeichnen war, konnte im Geschäftsjahr ein Cashflow in Höhe von T€ 3.309 erzielt werden. Während sich der Cashflow aus der Investitionstätigkeit mit T€ - 3.076 nahezu auf dem Niveau des Vorjahres von T€ - 2.815 bewegt, wurde der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit u.a. dazu verwendet, Kredite zu tilgen. Insbesondere durch diese Tilgungen ergab sich ein negativer Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ 2.599 nach einem Mittelzufluss von T€ 7.384 im Vorjahr.

6.2. Ertragslage

		2009/10	2008/09
Gesamtleistung	T€	19.847	27.688
Materialaufwand	T€	7.069	22.272
Mitarbeiter inklusive Vorstand	Anzahl	62	74
Personalaufwand pro Kopf	T€	69	67
Betriebsergebnis	T€	2.900	-3.297
Bewertungsergebnis Renditeobjekte	T€	-485	268
Finanzergebnis	T€	-1.895	-1.661
Ergebnis vor Steuern	T€	520	-4.690
Ertragsteuern (Berichtsjahr: Ertrag)	T€	737	1.726

Die Summe aus Umsatzerlösen und Bestandsveränderungen abzüglich der Materialaufwendungen (Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen) beläuft sich im Berichtsjahr auf T€ 12.778 nach T€ 5.416 im Vorjahr. Bezogen auf die Gesamtleistung konnte im Geschäftsjahr hierdurch eine Marge von 64,4% nach 20,0% im Vorjahr erzielt werden. Diese Steigerung ist im Wesentlichen auf den erhöhten Anteil von Projektentwicklungs- und Dienstleistungsumsätzen innerhalb der Gesamtleistung, denen nur geringe Materialaufwendungen gegenüberstehen, zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis, berechnet als Summe aus Rohergebnis, Personalaufwand, Abschreibungen sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen und sonstigen Steuern, konnte gegenüber dem Vorjahr von T€ - 3.297 auf T€ 2.900 um T€ 6.197 gesteigert werden. Diese Steigerung ist überwiegend auf das gegenüber dem Vorjahr verbesserte Rohergebnis von T€ 15.375 (Vj. T€ 11.289) zurückzuführen. Trotz Steigerung des Rohergebnisses ist es der AVW gelungen, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von T€ 9.354 auf T€ 7.991 um T€ 1.363 sowie Personalkosten von T€ 4.970 auf T€ 4.307 um T€ 663 zu reduzieren.

Im Bereich der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Renditeobjekte) ergab sich gegenüber dem Vorjahr eine leichte Abwertung, so dass sich ein negatives Bewertungsergebnis in Höhe von T€ - 485 (Vj. Bewertungsgewinn von T€ 268) einstellte. Dieses ergab sich insbesondere aus der Abwertung der Objekte Family Entertainment Center Wolfenbüttel (T€ - 355) sowie der Markthalle Sedanplatz in Bremen (T€ - 165).

Das im Vergleich zum Vorjahr reduzierte Finanzergebnis, bestehend aus dem Beteiligungsergebnis, Zinserträgen und Zinsaufwendungen, betrifft im Wesentlichen das reduzierte Zinsergebnis. Dieses reduzierte sich überwiegend durch die gesunkene Zinserträge von T€ - 1.675 um T€ -240 auf T€ - 1.915. Das Beteiligungsergebnis in Höhe von T€ 20 bewegte sich auf dem Niveau des Vorjahres von T€ 15.

6.3. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme des Konzerns hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 8.804 (9,1%) reduziert. Bei einem Konzernergebnis (nach Steuern) in Höhe von T€ 1.259 (Vj. T€ - 2.773) führte dies dazu, dass die Eigenkapitalquote von 23,2% im Vorjahr auf 26,9% anstieg.

Während im Vorjahr der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit insbesondere durch Aufnahmen von Krediten in Höhe von T€ 10.840 (Geschäftsjahr T€ 2.738) geprägt war, ist dieser Cashflow im Geschäftsjahr überwiegend durch die Tilgungen von Krediten in Höhe von T€ 5.337 (Vj. T€ 3.456) geprägt. Diese Maßnahmen führten insgesamt dazu, dass sich ein Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von T€ - 2.599 nach einem im Vorjahr positiven Cashflow von T€ 7.384, ergibt. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Finanzlage der AVW im Wesentlichen auf die Rückführung von Schulden fokussiert ist.

Die Ertragslage stellt sich aufgrund des positiven Konzernergebnisses positiv dar. So konnte das Rohergebnis gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden. Gleichzeitig ist es der AVW gelungen, durch das Kostenreduktionsprogramm die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie Personalaufwendungen deutlich zu reduzieren. Diese Maßnahmen kombiniert mit der Steigerung des Rohergebnisses führten dazu, dass das Konzernergebnis vor Ertragsteuern um T€ 5.210 gesteigert werden konnte.

7. Risikobericht

Risikomanagementsystem der AVW

Entsprechend den unternehmerischen Zielen der AVW ist die Gesellschaft bestrebt, keine unangemessenen Risiken einzugehen. Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sind jedoch sowohl die Gesellschaft selbst als auch ihre Tochterunternehmen verschiedenen Risiken ausgesetzt, die nicht nur im Zusammenhang mit dem laufenden operativen Geschäft, sondern auch in Veränderungen des Markt- und Geschäftsumfeldes begründet sind oder sein können. Daher hat die AVW ein unter Berücksichtigung der Unternehmensgröße und der weitgehend zentralisierten Unternehmensstruktur zielgerichtet auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenes und durch laufende Information des Vorstands die durchgängig aktuelle Bewertung und Initiierung von Handlungsmöglichkeiten und -bedarfen ermöglichendes Risikomanagementsystem entwickelt. Dieses dient dazu, Risiken frühzeitig zu erkennen, rechtzeitig Steuerungsmaßnahmen zu ergreifen, aber auch gleichzeitig auftretende Chancen für das Unternehmen nutzen zu können.

Die drei grundlegenden Elemente des Risikomanagementsystems sind Risikoidentifikation, Risikobewertung und Risikosteuerung. Der Risikoidentifikation liegt ein Risikohandbuch zugrunde, in dem die wesentlichen Risiken identifiziert und klassifiziert werden. Für den Fall, dass im laufenden Geschäft neue, noch nicht im Risikohandbuch identifizierte Risiken auftreten, hat der Vorstand allen Mitarbeitern die Bedeutung einer unverzüglichen und direkten Kommunikation dieser Risiken deutlich gemacht. Organisatorische Strukturen und Größe der AVW erlauben im Bedarfsfall diese unverzügliche und direkte Kommunikation.

Die Risikobewertung erfolgt, sofern sich nicht im Einzelfall der Bedarf für kurzfristig anberaumte Sitzungen ergibt, in turnusmäßigen, mindestens monatlichen Vorstandssitzungen, in denen die Aufbereitung der Risiken anhand festgelegter Berichtsformate für Status, Risiken und Handlungsbedarfen der verfolgten Bauprojekte ebenso wie Aspekte der Gesamtunternehmensführung (IT, Personal, Unternehmensliquidität u.Ä.) besprochen und bedarfsgerechte Maßnahmen und Aktivitäten beschlossen und angewiesen werden. Dadurch, dass in den Vorstandssitzungen jeweils ein Follow-up von Maßnahmen und Status der in der vorherigen Sitzung behandelten Risiken und Chancen fester Tagesordnungspunkt ist, ist die Aktualisierung der risikosteuernden Maßnahmen gewährleistet.

Kostenrisiko

Ausgaben für laufende Investitionsprojekte oder Instandhaltungen können höher ausfallen, gleichwohl sie überwiegend auf der Basis von Erfahrungswerten kalkuliert wurden und Bauaufträge grundsätzlich nur an qualitativ und bonitätsmäßig einwandfreie Unternehmen zum Festpreis vergeben werden.

Bewertungsrisiko

Der Immobilienwert orientiert sich im Wesentlichen am Ertragswert, der wiederum von der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, der Standortsituation, der Entwicklung des langfristigen Kapitalmarktzinses und dem allgemeinen Zustand der Immobilie abhängig ist. Eine negative Änderung der vorgenannten Faktoren wird voraussichtlich zu einem niedrigeren Ertragswert mit der Folge einer Immobilienwertveränderung führen. Diese Wertentwicklung wird entsprechend ergebniswirksam erfasst und kann zu einer höheren Volatilität des Konzernergebnisses führen.

Die vorgenannten beschriebenen Faktoren fließen in eine jährliche Verkehrswertbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein.

Finanzierungs-/Liquiditätsrisiko

In den Bereich des Finanzierungsrisikos fallen alle Maßnahmen von der Beschaffung bis zur Rückzahlung finanzieller Mittel sowie die damit verbundene Gestaltung der Zahlungs-, Informations-, Kontroll- und Sicherungsbeziehungen zwischen Unternehmen und Kapitalgebern. Im Rahmen der Finanzierung können sich Risiken dadurch ergeben, dass Erst- bzw. Anschluss-finanzierungen bei Immobilienprojekten nicht gewährt, Kontokorrentkreditlinien nicht verlängert, von Kreditinstituten Zusatzsicherheiten verlangt werden und aus Eventualverbindlichkeiten eine Inanspruchnahme droht. Soweit umfangreiche und/oder eine Vielzahl von Projekten entwickelt werden und entsprechende Vorlaufkosten entstehen, könnten vorhandene Kontokorrentkreditlinien nicht ausreichend bemessen sein. Hinzu kommt, dass Auftraggeber wie Auftragnehmer der AVW im Rahmen von langfristigen Entwicklungsprojekten unter Umständen Sicherheiten verlangen (z.B. im Wege von Bankavalen, die durch teilweise Verpfändung von Guthaben der AVW unterlegt sind).

Insofern werden Finanzierungen möglichst frühzeitig vorbereitet und verhandelt, wobei zur Risikoreduzierung in der Regel mehrere Kreditinstitute parallel angesprochen werden. Zusätzlich betreibt die AVW eine aktive Steuerung der Bankkreditlinien mit dem Bemühen um die Ausweitung dieser Linien in Zeiten erhöhten Kapitalbedarfs im Vorfeld neu anlaufender Projekte.

Wie im Vorjahr führten im Berichtsjahr neu anlaufende Projekte mit entsprechenden von der AVW vorzufinanzierenden Anlaufkosten zu erheblichem Liquiditätsbedarf, bevor die Projekte mit dem jeweiligen Baubeginn zu Liquiditätszuflüssen aus Erstattung der kumulierten Anlaufkosten führen werden. Dieser Bedarf wurde durch die Inanspruchnahme von teilweise durch Aktionäre besicherten Banklinien überbrückt. Zugleich wurde das Bemühen um einen zeitnahen Baubeginn der jeweiligen neu anlaufenden Projekte weiter verstärkt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zukünftig Konstellationen mit erheblichem Liquiditätsbedarf zur Finanzierung von Projektanlaufkosten wiederholen und zu einer entsprechenden Belastung der Liquiditätssituation führen.

Das Zinsänderungsrisiko bei Projektentwicklungen führt bei einer Steigerung des Zinssatzes zu erhöhten Herstellungskosten, welche wiederum zur Folge haben, dass kalkulierte Deckungsbeiträge geschmälert werden können. Um dem gegenzusteuern, wird grundsätzlich der Exit, d.h. ein Verkauf vor Baubeginn mit dem Ziel, die Zwischenfinanzierung durch die Käuferseite sicherzustellen, angestrebt.

Das Zinsänderungsrisiko bei Bestandsimmobilien ist weitgehend durch den Abschluss von langfristigen Darlehen mit Laufzeiten bzw. Zinsbindungsfristen von zehn Jahren reduzierbar, da die Zinshöhe maßgeblich von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig ist und bestimmt wird. Dabei ist nicht auszuschließen, dass im Zuge einer Verschlechterung der Zinssituation sich dies unmittelbar auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirkt.

Schadensrisiko

Die Objektgesellschaften tragen das Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung der Projekte und Objekte und unter Umständen reichen die fälligen Leistungen der Versicherung zur Schadensdeckung nicht aus. Hintergrund ist, dass nicht für alle theoretisch denkbaren möglichen Schäden ausreichend Versicherungsschutz besteht oder die Versicherer ihre Leistungen verweigern.

Vermietungsrisiko

Es ist möglich, dass bestehende Mietverträge von Mietern nicht mehr erfüllt werden können oder dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen und/oder kalkulierten Mieten nicht erzielt werden. In der Folge würden Einnahmen geringer ausfallen als kalkuliert, so dass für eine Projekt- und Objektgesellschaft diese nicht mehr ausreichend sind, was zum Projektrealisierungsstop oder im ungünstigsten Fall zum Verlust des Objektes führen kann. Über entsprechende Konzeptanpassungen ist bei den Projekten ein Entgegensteuern möglich, und bei den Objekten werden die Umsatzentwicklung der Mieter und die Entwicklung der Außenstände regelmäßig überwacht und analysiert sowie bei auftretenden Negativentwicklungen frühzeitig entsprechende Maßnahmen ergriffen. Mietsicherheiten werden von den Nutzern zur Kompensation des Ausfallrisikos abgefordert.

Akquisitionsrisiko

Als Unternehmen mit dem Tätigkeitsschwerpunkt in der Projektentwicklung ist die AVW auf die Akquisition von Nachfolgeprojekten für sich der Fertigstellung nähernde Aufträge angewiesen. Obwohl die AVW über am Markt anerkannte Kompetenz in der Projektentwicklung verfügt, ist die laufende Akquisition von wirtschaftlich attraktiven Folgeprojekten zur Deckung der Fixkosten erforderlich. Im gegenwärtigen wirtschaftlich schwierigen Umfeld hat die AVW ein besonderes Augenmerk auf dieses Risiko gelegt und die Akquisitionsbemühungen nochmals verstärkt.

Vertriebsrisiko

Es besteht durch Veränderungen des Marktumfeldes, der Wettbewerbssituation und der Zinssatzänderung das Risiko, dass Projekte und Objekte nicht zu den geplanten Immobilienwerten verkauft werden können. Dies kann dazu führen, dass kalkulierte Deckungsbeiträge nicht realisiert werden können, gleichwohl entsprechende Projekte und Immobilientransaktionen aufgrund marktnaher Analysen, aktuelle Erfahrungswerte und zeitnahen Kalkulationen geplant werden.

Obwohl die AVW nur Projekte entwickelt, für die ein Erwerber bereits gefunden ist, bestehen für diese Erwerber in Einzelfällen Rücktrittsrechte zur Absicherung der Erwerber gegen unter Umständen vorhandene projektspezifische Sonderrisiken. Wenn ein Erwerber ein solches Rücktrittsrecht ausübt, kann es dazu kommen, dass das wirtschaftliche Risiko des Projekts bis zur Gewinnung eines neuen Erwerbers auf die AVW zurückfällt.

Im Geschäftsjahr wurde ein wesentlicher Teil der Umsatzerlöse gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen realisiert. Die AVW ist aufgrund der zurzeit vorliegenden Projektpipeline davon überzeugt, dass die in der Zukunft geplanten Umsätze im Wesentlichen gegenüber externen Dritten erwirtschaftet werden. Dennoch besteht ein Risiko, dass die geplanten Umsätze nicht in voller Höhe gegenüber externen Dritten realisiert werden können. Eine Kompensation könnte in diesem Fall durch nahe stehende Personen und Unternehmen herbeigeführt werden, so dass ein Risiko hinsichtlich einer Abhängigkeit zu nahestehenden Personen und Unternehmen besteht.

Ausfallsrisiko des Auftraggebers

Die AVW betreibt Projektentwicklung grundsätzlich auf der Basis eines bestehenden Exits, also mit bereits bei Projektbeginn gegebener Verwertung des Objekts durch Verkauf oder Vermietung, oder im Rahmen eines Auftragsverhältnisses mit dem Eigentümer des Objekts als Bauherrn.

Trotzdem ist nicht ausgeschlossen, dass aufgrund des Ausfalls des Auftraggebers durch Insolvenz oder ähnliches ein bereits laufendes Projekt eingestellt werden muss, verbunden mit dem Risiko für die AVW, die bisher angefallenen und noch nicht weiterberechneten Kosten nicht erlösen zu können oder alternativ das Objekt selbst vermarkten zu müssen.

Risiken aus Rechtstreitigkeiten und sonstigen Verpflichtungen

Zum Stichtag besteht ein Rechtsstreit im Zusammenhang mit einer bereits in Vorjahren erfolgten Veräußerung einer Immobilie. Die von der Gegenseite erhobene Forderung beläuft sich auf insgesamt rund € 3,9 Mio. Die im Vorjahr eingestellten Rückstellungen in Höhe von T€ 1.000 wurden von der AVW im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 750 aufgelöst. Basis dieser Auflösung ist eine Einschätzung eines Anwalts, sowie die vorliegende D&O-Versicherung, die wesentliche Teile des Risikos abdeckt. Es besteht das Risiko, dass die anwaltliche Einschätzung nicht sachgerecht ist und die AVW aus dem Rechtstreit mit einem höheren Wert in Anspruch genommen werden könnte. Eine falsche Einschätzung dieses Risikos würde sich sowohl ertrags- als auch liquiditätswirksam in der Rechnungslegung der AVW niederschlagen.

In 2005 ist die Immobilie Rendsburg, Schiffsbrückengalerie, verkauft worden. Der Kaufvertrag sieht eine Kaufpreisanpassung zugunsten des Käufers für den Fall vor, dass die angenommenen Umsätze des Mieters nicht in der prognostizierten Höhe einlaufen. Es ergibt sich hiernach ein Erstattungsanspruch in Höhe von € 2,3 Mio. zu Gunsten der Käufer. Im vorliegenden Abschluss wurde für das von der AVW eingeschätzte Risiko eine Rückstellung in Höhe von T€ 1.450 gebildet. Derzeit laufen Verhandlungen mit dem Käufer, aus der die Ansprüche aus der noch verbleibenden Differenz in Höhe von T€ 850 voraussichtlich ausgeglichen werden. Auch hierfür bestehen für die AVW Ertrags- und Liquiditätsrisiken.

8. Prognosebericht

8.1. Umfeld

Die Wirtschaftsinstitute erwarten, dass sich die Belebung der Konjunktur zwar fortsetzt, dass sie aber moderat verlaufen wird. Getrieben wird die Erholung weiterhin von den Exporten, die in der Rezession unerwartet stark eingebrochen waren. So wird sie insbesondere von den lebhaften Exporten in den Schwellenländern, aber auch von der sich belebenden Inlandsnachfrage profitieren. Alles in allem dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahresverlauf wie auch im Jahresdurchschnitt 2010 um 1,5 % steigen.

Die Arbeitslosigkeit wird geringfügig abnehmen, da das Erwerbspersonenpotential aufgrund der demografischen Entwicklung zurückgeht. Für 2011 ist mit einer Stagnation der Erwerbstätigkeit und mit einer weiteren Abnahme der Arbeitslosigkeit zu rechnen. Die Verbraucherpreise werden nur moderat steigen, die Inflationsrate wird in diesem Jahr 0,9 % und im kommenden Jahr 1,0 % betragen.

Allerdings ist die Lage im Bankensektor nach wie vor schwierig, auch wenn die Kreditrestriktionen zuletzt nicht weiter verschärft wurden. Jedoch können an den Finanzmärkten immer wieder Probleme auftreten, z.B. wenn aufgrund der hohen Defizite Zweifel an der Solvenz mancher Staaten aufkommen. Nach wie vor wird ein vergleichsweise hoher Einsatz an Eigenkapital für die Realisierung von Projekten gefordert. Dieses enorm hohe Sicherheitsbedürfnis macht rasches handeln kaum möglich, da die Prüfungsabläufe einen hohen zeitlichen Aufwand erfordern. Positiv allerdings sind die immer noch historisch tiefen Bauzinsen, die die jeweiligen Projektkalkulationen positiv beeinflussen.

Nach wie vor bleibt die Immobilienwirtschaft ein stabilisierender Faktor der deutschen Wirtschaft. So sind die Transaktionsvolumina nach wie vor gestiegen. Allerdings trifft die Nachfrage auf ein deutlich geringeres qualitatives Angebot. Dies allerdings wirkt sich positiv auf die entsprechenden Kaufpreisfaktoren aus. Dabei bleiben die Handelsimmobilien die eindeutig bevorzugte Nutzungsklasse.

Der Shopping-Center-Boom ist ungebrochen, allein in den kommenden vier Jahren werden vorliegenden Marktstudien 56 dieser Konsumtempel in der Bundesrepublik neu eröffnet. 1,6 Millionen Quadratmeter zusätzliche Verkaufsfläche werden entstehen, ein Plus von insgesamt 14% oder 3,5% pro Jahr. Beflügelt wird dies auch von Unternehmen, welche sich in der Vergangenheit nur in Mittel- oder Oberzentren bewegten. Mit der Änderung derer Geschäftspolitik wird der Entwicklungsdruck in z.B. Unterzentren zu einer Beschleunigung und damit verbundenem Wachstum führen.

Die Rahmenbedingungen des Pflegemarktes sprechen mehr denn je für ein solides Wachstum. Auf Deutschland mit seiner "Gesellschaft des langen Lebens", wie die alternde Bevölkerung politisch korrekt genannt wird, kommen gewaltige demographische Herausforderungen zu. Nicht nur, weil die Zahl der Pflegebedürftigen - heute sind es bereits 2,13 Millionen - immer weiter wächst, sondern auch, weil es immer weniger junge Menschen gibt, die für sie sorgen können. So werden auch zukünftig immer mehr Plätze der Pflege notwendig sein; dies wird einhergehen mit immer weiter fortschreitender Technisierung.

Neben den Pflegeheimen werden auch andere Arten von Senioreneinrichtungen wie Betreutes Wohnen, Seniorenresidenzen oder spezielle Wohn- und Hausgemeinschaften für Senioren von der demographischen Entwicklung profitieren. Diese neuen Formen werden das lebenswerte Altern in Verbindung mit der medizinische Betreuung sowie der Gemeinschaft der Generationen zur Herausforderung auch an die Immobilienwirtschaft machen.

Der Vorstand sieht sich in der Ausrichtung des Unternehmens mit den Schwerpunkten Handelsimmobilien und Senioreneinrichtungen im weitesten Sinne bestätigt. Diese beiden Ausrichtungen werden auch in der Zukunft die Kerngeschäftsfelder der Gesellschaft darstellen. Die sich weiterhin befüllende Projektpipeline bestätigt diesen Kurs.

8.2. Zielsetzung und Strategie, Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Der Weg der bisherigen Strategie weiter eingehalten. Das Projektentwicklungsgeschäft wird primär in den Hauptsparten Handelsimmobilien und Pflege weiter ausgerichtet. Dabei wird aber ein weiteres Segment der Handelsimmobilen weiter an Bedeutung gewinnen. Die Rede ist hier von der Revitalisierung bestehender Einkaufscenter. Vor dem Hintergrund der zögerlichen und zurückhaltenden Genehmigungslage der Kommunen besteht hier die große Chance, bestehendes Baurecht zu nutzen. Gleichzeitig darf aber nicht unerwähnt bleiben, dass hier wegen möglicher Unsicherheiten bei der Kostenentwicklung größere Risiken bestehen.

Der Bereich der Dienstleistung des Verwaltens bestehender Einkaufscenter für Dritte soll ebenfalls intensiviert werden. Nachdem im abgelaufenen Geschäftsjahr die Strukturen geschaffen wurden, ist die Akquisition in vollem Gang. Dieser Bereich kann so zukünftig zu einer tragenden Säule weiter entwickelt werden.

Insgesamt ist es gelungen, nach dem negativen Ergebnis des Geschäftsjahres 2008/2009 den turn around einzuleiten. Das Kostensenkungsprogramm entfaltet seine nachhaltige Wirkung. Im Bereich des Personalwesens wird der zielstrebige Weg einer qualitativen Verbesserung fortgesetzt. Gerade hier sind noch weitere Reserven zu heben.

Die Bündelung sämtlicher Maßnahmen sowie die konsequente Fortführung des eingeschlagenen erfolgreichen Weges sollte im Ergebnis die positive Entwicklung des Unternehmens bestätigen.

Der Vorstand geht aufgrund der vorliegenden Projektpipeline davon aus, dass die positive Ertragslage des aktuellen Geschäftsjahres sowohl im Geschäftsjahr 2010/2011 als auch im Geschäftsjahr 2011/2012 verbessert werden und damit eine Dividendenfähigkeit hergestellt werden kann.

9. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Berichtsjahres zum 30. April 2010 sind keine Ereignisse eingetreten, die für den Verlauf der Geschäftstätigkeit wesentlich sein könnten.

Buxtehude, den 9. September 2010

(Der Vorstand)

AVW Immobilien AG
Buxtehude
Konzernbilanz zum 30. April 2010

AKTIVA	(Anhang)	30.4.2010 €	30.4.2009 €
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte			
Konzessionen und Lizenzen	1	40.876,00	10.471,00
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)	2	55.980.029,47	60.155.339,47
Sachanlagen			
Technische Anlagen	3	47.934,00	58.948,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3	371.807,50	507.173,50
Finanzielle Vermögenswerte			
Anteile an verbundenen Unternehmen	4	912.110,61	667.610,61
Beteiligungen	4	6.501.063,49	1.622.449,53
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5	1.488.691,69	1.524.906,63
Aktive latente Steuern	12	1.247.204,27	322.067,97
		66.589.717,03	**64.868.966,71**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	6	3.885.902,74	10.147.987,91
Unbebaute Grundstücke	6	121.864,64	121.864,64
Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7	2.200.697,62	2.090.318,02
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	7	2.093.376,96	3.758.842,29
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7	93.294,06	148.686,76
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	7	3.527.165,64	4.218.574,59
Ertragsteuererstattungsansprüche	7	86.638,26	143.671,85
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7	2.180.753,18	1.662.685,66
Rechnungsabgrenzungsposten	8	181.829,27	237.145,66
Liquide Mittel	9	6.776.774,11	9.142.965,53
		21.148.296,48	**31.672.742,91**
		87.738.013,51	**96.541.709,62**

PASSIVA	(Anhang)	30.4.2010 €	30.4.2009 €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	10	12.826.667,00	12.826.667,00
Kapitalrücklage	10	3.076.527,59	3.076.527,59
Gesetzliche Rücklage	10	54.424,35	54.424,35
Konzernbilanzgewinn	10	7.668.524,91	6.409.093,42
		23.626.143,85	**22.366.712,36**
Langfristige Schulden			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15	26.312.398,46	27.258.814,43
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	15	11.422.529,47	11.422.529,47
Sonstige Rückstellungen	14	693.813,00	828.330,00
Minderheitenanteile	11	2.149.386,53	2.222.465,98
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	15	0,00	28.367,82
		40.578.127,46	**41.760.507,70**
Kurzfristige Schulden			
Steuerrückstellungen	13	264.974,00	747.353,00
Sonstige Rückstellungen	14	3.607.660,65	3.299.864,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15	9.064.470,79	12.259.855,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	3.403.829,57	7.360.012,79
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	15	0,00	3.157.473,48
Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen	15	2.437.851,95	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15	139.858,46	101.323,25
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	15	0,00	12.461,44
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	15	4.612.706,70	5.462.899,81
Rechnungsabgrenzungsposten	8	2.390,08	13.246,27
		23.533.742,20	**32.414.489,56**
		87.738.013,51	**96.541.709,62**

AVW Immobilien AG
Buxtehude
Konzerngesamtergebnisrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010

	(Anhang)	1.5.2009 - 30.4.2010 €	1.5.2008 - 30.4.2009 €
Umsatzerlöse	16	28.712.952,98	24.303.995,65
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	17	-8.866.263,94	3.384.192,27
Sonstige betriebliche Erträge	18	2.597.762,29	5.872.409,06
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	19	-7.069.027,07	-22.271.855,48
Rohergebnis		**15.375.424,26**	**11.288.741,50**
Personalaufwand	20	- 4.306.967,50	- 4.970.317,84
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	20	-151.506,58	-200.336,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen	21	-7.990.503,93	-9.354.402,97
Beteiligungsergebnis	22	20.000,00	15.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23	203.977,86	373.182,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	23	-2.118.918,77	-2.048.565,81
Neubewertung der Renditeobjekte	2	-485.000,00	268.012,00
Sonstige Steuern	24	-26.453,34	-61.466,68
Ergebnis vor Ertragsteuern		**520.052,00**	**-4.690.153,69**
Ertragsteuern	25	736.723,56	1.726.330,07
Verlustanteile Minderheiten	11	2.655,93	191.306,09
Konzernergebnis		**1.259.431,49**	**-2.772.517,53**
Sonstiges Ergebnis	10	0,00	0,00
Konzerngesamtergebnis		**1.259.431,49**	**-2.772.517,53**
Ergebnis je Aktie	29	**0,10 €**	**-0,22 €**

AVW Immobilien AG
Buxtehude
Konzernkapitalflussrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010

	(Anhang)	1.5.2009 - 30.4.2010 €	1.5.2008 - 30.4.2009 €
Konzernergebnis		1.259.431,49	-2.772.517,53
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	20	151.506,55	200.336,27
Neubewertung der Renditeobjekte	2	485.000,00	-268.012,00
Erträge aus Fertigungsaufträgen	7	-1.586.605,49	-160.879,96
Veränderung der latenten Steuern	12	-925.136,30	-2.078.408,75
Veränderung der Rückstellungen	13, 14	-309.099,35	1.310.549,70
Verluste und Gewinne aus Abgang von langfristigen Vermögenswerten	1-5	1.607.946,14	-12.465,55
Erträge aus Forderungsverzichten von Aktionären	18	0,00	-4.500.000,00
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	6, 7, 8	9.432.888,42	2.894.271,37
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	15	-6.806.649,70	1.897.170,29
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		**3.309.281,76**	**-3.489.956,16**
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	1, 3	-120.077,07	-229.181,04
Auszahlungen für Investitionen in Renditeobjekte	2	-213.985,00	-2.490.310,00
Auszahlungen für Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte	4, 5	-5.245.602,18	-383.196,25
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögen und Sachanlagen	1, 3	31.767,85	28.298,32
Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	2	2.381.330,00	0,00
Einzahlungen aus Abgängen von langfristigen finanziellen Vermögenswerten	4, 5	90.284,75	259.748,74
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**-3.076.281,65**	**-2.814.640,23**
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	15	2.738.000,00	10.840.171,99
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	15	-5.337.191,53	-3.456.109,44
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**-2.599.191,53**	**7.384.062,55**
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	9	-2.366.191,42	1.079.466,16
Liquide Mittel am Anfang der Periode	9	9.142.965,53	8.063.499,37
Liquide Mittel am Ende der Periode	9	**6.776.774,11**	**9.142.965,53**

AVW Immobilien AG
Buxtehude

Konzernanhang für das Geschäftsjahr
vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010

Grundsätze der Rechnungslegung

Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss zum 30. April 2010 der AVW Immobilien AG, Buxtehude (im Folgenden auch kurz „AVW“ oder „Gesellschaft“ genannt), wurde freiwillig in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315 a Abs. 1 HGB erstellt.

Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Bei der Erstellung des Abschlusses wurden alle zum 30. April 2010 verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen angewendet. Dabei waren folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard (IFRS) bzw. Interpretation (IFRIC)	
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben (geändert)
IAS 1	Darstellung des Abschlusses (geändert)
IAS 23	Fremdkapitalkosten (geändert)
IFRIC 9 und IAS 39	Neubeurteilung eingebetteter Derivate / Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2008

Durch die erstmalige Anwendung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ in seiner geänderten Form wird die Entwicklung des Eigenkapitals, die nicht auf Transaktionen mit den Anteilseignern in ihrer Eigentümerstellung zurückzuführen ist, in einer Gesamtergebnisrechnung (Gewinn- und Verlustrechnung und Aufstellung der im sonstigen Ergebnis erfolgs-neutral mit dem Eigenkapital verrechneten Gewinne und Verluste) gleichwertig dargestellt. Die Eigenkapitalveränderungsrechnung fokussiert sich nunmehr auf Transaktionen mit Anteilseignern in ihrer Funktion als Eigentümer. Die Erstanwendung des überarbeiteten IAS 1 führt teilweise nur zu einer veränderten Darstellung ansonsten gleich bleibender Vorschriften zur Bilanzierung und Bewertung der Geschäftsvorfälle.

Die Erweiterungen des IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ führten zu zusätzlichen Angaben bezüglich verwendeter Bewertungsmethoden von Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert sowie zu Art und Ausmaß von Risiken im Anhang.

Die übrigen Erstanwendungen der neuen Rechnungslegungsvorschriften haben sich auf den Abschluss nicht ausgewirkt.

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union

vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

Standard (IFRS) bzw. Interpretation (IFRIC)	
IFRS 1	Erstmalige Anwendung der IFRS (Änderungen)
IFRS 2	Aktienbasierte Vergütung (Änderungen)
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse (Änderungen)
IFRS 9	Finanzinstrumente
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (Änderungen)
IAS 27	Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS (Änderungen)
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung (Änderungen)
IFRIC 9	Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung
IFRIC 12	Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen
IFRIC 15	Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien
IFRIC 16	Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb
IFRIC 17	Sachausschüttungen an Eigentümer
IFRIC 18	Übertragungen von Vermögenswerten an Kunden
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2009 und 2010

Die AVW erwartet aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Das Geschäftsjahr der AVW läuft vom 1. Mai eines Jahres bis zum 30. April des Folgejahres. Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen enden ebenfalls auf den Stichtag 30. April. Den Abschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu Grunde. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Die Beträge werden im Wesentlichen in Tausend Euro (T€) angegeben. Durch die Angabe in T€ können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts Tostedt eingetragene AVW Immobilien AG hat ihren Sitz in 21614 Buxtehude, Kottmeierstraße 1, Bundesrepublik Deutschland. Die AVW entwickelt, finanziert, baut und verwaltet Immobilien mit innovativen Nutzungskonzepten, um so den Wert der Objekte zu mehren und langfristig zu sichern. Das Engagement konzentriert sich auf Mittel- und Oberzentren. Das Investitionsvolumen liegt grundsätzlich zwischen € 10 Mio. und € 50 Mio. Im Vordergrund steht die Entwicklung von Handelsimmobilien wie SB-Warenhäusern, Fachmarktzentren, Shoppingcenter und Betreiberimmobilien sowie von Senioren- und Hotelanlagen.

Der vorliegende Konzernabschluss wird im Anschluss an die Billigung in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung der Gesellschaft, die am 22. September 2010 stattfindet, zur Veröffentlichung freigegeben.

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen einbezogen, bei denen der AVW direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte zusteht. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die AVW die Möglichkeit der Beherrschung erlangt. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden diese als zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen bilanziert, da ihre beizulegenden Zeitwerte nicht verlässlich bestimmbar sind.

Neben dem Mutterunternehmen AVW wurden nachfolgende Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss zum 30. April 2010 einbezogen:

Tochterunternehmen	Beteiligung (in %)
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Erste Objekt KG, Buxtehude	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebzehnte Objekt KG, Buxtehude	100
Verwaltung INTERCO Objektmanagement GmbH, Buxtehude	100
AVW Markthalle Sedanplatz Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude	100
AVW Bremen Sedanplatz GmbH & Co. KG, Buxtehude	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfzehnte Objekt KG, Buxtehude	100
AVW Akquisitions- und Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebenunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	100
Frank Albrecht Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage Buxtehude KG, Buxtehude	94,9
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage an der alten Saline KG, Buxtehude	94,9
AVW Family Entertainment GmbH & Co. Wolfenbüttel KG, Buxtehude	74
Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH & Co. KG, Buxtehude	80
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zwölfte Objekt KG, Buxtehude	80
Systemgastronomie Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe)	70
AVW Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude	80

Zum 30. April 2010 wird die Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe), an der der Konzern mit 50% der Stimmrechte beteiligt ist, im Wege der Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Für das quotenkonsolidierte Unternehmen sind zum 30. April 2010 folgende zusammengefasste Finanzinformationen nach IFRS vorhanden (Angaben in Höhe der Beteiligungsquote des Konzerns):

Quotenkonsolidiertes Unternehmen	Kurzfristige Vermögenswerte T€	Langfristige Vermögenswerte T€	Kurzfristige Schulden T€	Langfristige Schulden T€	Erträge T€	Aufwendungen T€
Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG	163 (Vj. 139)	2.164 (Vj. 2.009)	61 (Vj. 122)	1.847 (Vj. 1.817)	163 (Vj. 172)	147 (Vj. 276)

Zum 30. April 2010 wird die Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH, Winsen (Luhe), an der der Konzern mit 33,33% der Stimmrechte beteiligt ist, als assoziiertes Unternehmen unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Für dieses Unternehmen sind zum 30. April 2010 folgende zusammengefasste Finanzinformationen nach IFRS vorhanden (Angaben in Höhe der Beteiligungsquote des Konzerns):

Assoziiertes Unternehmen	Gesamtbetrag der Vermögenswerte T€	Gesamtbetrag der Schulden T€	Erträge des Geschäftsjahres T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH	164 (Vj. 141)	163 (Vj. 139)	54 (Vj. 58)	-21 (Vj. -17)

Das assoziierte Unternehmen wird wie im Vorjahr auf Grund der bisher aufgelaufenen anteiligen Verluste mit einem Equity-Wert von T€ 0 ausgewiesen. Der im Geschäftsjahr nicht erfasste anteilige Verlust beläuft sich auf T€ 21 (Vj. T€ 17). Kumuliert betragen die nicht erfassten Verluste T€ 213 (Vj. T€ 209).

Im Ergebnis hat sich der Konsolidierungskreis im Vergleich zum Vorjahr wie folgt geändert:

- Mit Wirkung zum 26. April 2010 wurden 94,9% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfunddreißigste Objekt KG, Buxtehude, veräußert. Der Kaufpreis betrug T€ 80. Die weiteren 5,1% der Anteile werden unter der Position Beteiligungen ausgewiesen.
- Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 10. Dezember 2009 wurde die AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zweiundvierzigste Objekt KG, Buxtehude, aufgelöst. Die Eintragung der Auflösung im Handelsregister erfolgte am 21. Dezember 2009.

An den nachfolgenden Gesellschaften, die aus Konzernsicht sämtlich von untergeordneter Bedeutung sind, hält die AVW unmittelbar oder mittelbar mindestens 20% der Stimmrechte:

Gesellschaft	Beteiligung (in %)	Eigenkapital (HGB) (in T€)	Ergebnis (HGB) (in T€)
AVW Vermögensverwaltungs GmbH, Buxtehude	100,00	88 [1)]	11 [1)]
Verwaltung FEC Stade GmbH, Buxtehude	100,00	22 [1)]	-1 [1)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreißigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	1 [2)]	-10 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	21 [2)]	-3 [2)]
Mobile World Bremen GmbH & Co. KG, Buxtehude	100,00	2 [2)]	-9 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	4 [2)]	-10 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	4 [2)]	-10 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	21 [2)]	13 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	61 [2)]	15 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	17 [2)]	8 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	2 [2)]	-6 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	2 [2)]	-6 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	2 [2)]	-9 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	2 [2)]	-6 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neunundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	1 [2)]	-2 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundfünfzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	1 [2)]	-2 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zweiundfünfzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	1 [2)]	-2 [2)]
Verwaltung Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH, Buxtehude	80,00	59 [1)]	0[1)]
AVW ProHandel Projektentwicklungsgesellschaft für Handelseinrichtungen mbH, Buxtehude	80,00	33 [1)]	0 [1)]
BGW Baugrundstück Winsen GmbH & Co. KG, Buxtehude	69,64	545 [1)]	-10 [1)]
AVW - Albrecht Gemeinnützige Stiftung GmbH, Buxtehude	34,00	14 [1)]	-1 [1)]

1) Stand zum 31. Dezember 2009
2) Stand zum 30. April 2010

Die Bilanzierung von Unternehmenserwerben erfolgt nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit den erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden und Eventualschulden (entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten) zum Erwerbszeitpunkt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Werden Anteile an bereits zuvor bzw. danach voll konsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften (Share Deal) wird wie ein vergleichbarer unmittelbarer Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet, weil diese Transaktionen integraler Bestandteil des Hauptgeschäfts des Konzerns sind. Dadurch wird dessen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zutreffend dargestellt. Dies bedeutet, dass der Verkaufspreis der Anteile zuzüglich der abgehenden Schulden abzüglich abgehender Forderungen der Immobilienobjektgesellschaft als Umsatzerlös, der Buchwert der abgehenden Immobilien unter den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ausgewiesen wird.

Gemeinschaftsunternehmen werden auf quotaler Basis in den Konzernabschluss einbezogen. Die Vermögensgegenstände und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge der gemeinschaftlich geführten Unternehmen entsprechen der Beteiligungsquote der AVW an diesen Unternehmen. Die quotale Kapitalkonsolidierung erfolgt analog zur Vorgehensweise bei der Vollkonsolidierung.

Unternehmen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann, (assoziierte Unternehmen) werden nach der Equity-Methode bewertet.

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen zwischen den vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden herausgerechnet.

Konzernfremde Anteile anderer Gesellschafter am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis werden in der Konzernbilanz als Verbindlichkeit unter der Position „Minderheitenanteile“ und in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Gewinn- bzw. Verlustanteile Minderheitenanteile“ ausgewiesen.

Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsatz

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten und unter Annahme der Unternehmensfortführung erstellt. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger und, soweit zutreffend, außerplanmäßiger Abschreibungen (Wertminderungen) bewertet. Die Abschreibungen werden linear über eine Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren vorgenommen. Immaterielle Vermögensgegenstände mit unbegrenzten Nutzungsdauern liegen nicht vor.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)

Unter den Renditeobjekten werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden noch zur Veräußerung bestimmt sind. Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden unter den kurzfristigen Vermögenswerten gezeigt. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden.

Die Renditeobjekte werden im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Die Folgebewertung erfolgt mit den beizulegenden Zeitwerten, wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden. Die beizulegenden Zeitwerte wurden durch externe und unabhängige Gutachter auf Basis von Marktdaten nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Die Gutachter verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien.

Eine planmäßige Abschreibung der Immobilien erfolgt nicht. Im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien liegen nicht vor.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis zwanzig Jahren der Vermögenswerte vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt, mindestens jedoch einmal jährlich am Bilanzstichtag.

Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden in die folgenden Kategorien unterteilt:

1. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (financial assets at fair value trough profit an loss – „FTPL“)
2. Darlehen und Forderungen (loans and Receivables – „LaR“)
3. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available for sale financial Assets – „AfS“)

Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag.

Zu 1.)

Diese Kategorie hat zwei Unterkategorien: Finanzielle Vermögenswerte, welche von Beginn an als zu Handelszwecken gehalten eingeordnet wurden, und solche, die von Beginn an als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten“ klassifiziert wurden. Ein finanzieller Vermögenswert wird dieser Kategorie zugeordnet, wenn er prinzipiell für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft bestimmt wurde. Derivative Finanzinstrumente werden ebenfalls in der Kategorie „als zu Handelszwecken gehalten“ eingeordnet, es sei denn, es handelt sich hierbei um Derivate, die als Sicherungsinstrument eingestuft und als solche effektiv sind. Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst. Im Geschäftsjahr waren dieser Kategorie, wie auch im Vorjahr, keine finanziellen Vermögenswerte zuzuordnen.

Zu 2.)

Darlehen und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die Forderungen zu handeln. Kurzfristige Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten enthalten. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Zu 3.)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind Vermögenswerte, die weder zu Handelszwecken noch zu den bis zur Endfälligkeit zu haltenden finanziellen Vermögenswerten eingestuft werden und keine Kredite und Forderungen sind. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste in einer separaten Position innerhalb des Eigenkapitals erfasst werden. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Für Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und deren beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, gelten hiervon abweichende Sondervorschriften. Diese finanziellen Vermögenswerte sind zu Anschaffungskosten zu bewerten. Dies gilt bei der AVW für die Anteile an nicht in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen Unternehmen und Beteiligungen.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden, wird grundsätzlich durch die Anwendung von Bewertungsmethoden ermittelt. Die AVW trifft hierfür Annahmen, die auf den Marktgegebenheiten am Bilanzstichtag basieren.

Der beizulegende Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten wird durch die Abzinsung der zukünftigen vertraglich vereinbarten Zahlungsströme mit dem gegenwärtigen Marktzinssatz, der der AVW für vergleichbare Finanzinstrumente gewährt wurde, ermittelt.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Für die Bilanzierung der Anteile an assoziierten Unternehmen wird die Equity-Methode angewendet. Anders als bei der Vollkonsolidierung werden bei der Equity-Methode keine Vermögenswerte und Schulden bzw. Aufwendungen und Erträge des assoziierten Unternehmens in den Konzernabschluss übernommen. Der Beteiligungsbuchwert wird entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben, solange dieser nicht negativ ist. Anteilige Erträge und Aufwendungen aus dem assoziierten Unternehmen werden entsprechend in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Forderungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Forderungen, die im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen, Vermietungen und Dienstleistungen resultieren, werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie ggf. unter Abzug von Wertminderungen bewertet.

Liegen bei Forderungen objektive Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechnungskonditionen eingehen werden, wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Eine Ausbuchung der Forderungen erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden. Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird im Ergebnis erfasst.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet.

Fertigungsaufträge

Ein Fertigungsauftrag ist definiert als ein Vertrag über die kundenspezifische Fertigung eines Vermögenswerts. Kundenforderungen aus zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossenen Fertigungsaufträgen sind mit ihren Herstellungskosten zuzüglich eines ihrem Fertigstellungsgrad entsprechenden Gewinnaufschlags aktiviert, soweit das Ergebnis des Fertigstellungsauftrages verlässlich geschätzt werden kann. Übrige unfertige Kundenaufträge sind in Höhe der entstandenen Herstellungskosten aktiviert, soweit diese voraussichtlich durch Erlöse gedeckt sind.

Der Konzern wendet die „Percentage of Completion“ Methode an, um die Auftragserlöse über die Dauer des Auftrags zu erfassen. Der Fertigstellungsgrad entspricht dem Prozentsatz der bis zum Bilanzstichtag angefallenen Auftragskosten im Vergleich zu den erwarteten Gesamtkosten des Auftrags.

Der Konzern weist alle laufenden Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne bzw. abzüglich der erfassten Verluste die Summe der Teilrechnungen übersteigen, als Vermögenswert aus. Der Konzern zeigt für alle laufenden Fertigungsaufträge mit passivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die Summe der Teilrechnungen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne bzw. abzüglich der erfassten Verluste übersteigt, eine Verbindlichkeit.

Laufende und latente Ertragsteuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die tatsächlichen Ertragsteuererstattungsansprüche und Ertragsteuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zu Grunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zukünftig zur Verfügung steht. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die zum Bilanzstichtag feststehenden Steuersätze berücksichtigt. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden saldiert ausgewiesen.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (liquide Mittel)

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten umfassen Bargeld, auf Abruf bereite Bankeinlagen, andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten. In der Bilanz werden ausgenutzte Kreditlinien als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Schulden gezeigt.

Kosten einer Eigenkapitaltransaktion

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst.

Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z.B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Minderheitenanteile

Der Konzern ist an einer größeren Anzahl von Personengesellschaften beteiligt, an denen Minderheiten beteiligt sind. Bei Personengesellschaften ist aufgrund der Kündigungsrechte der Kommanditisten die Gesellschafterposition grundsätzlich als Schuld zu bilanzieren. Dies betrifft aus Konzernsicht die Minderheitenanteile an den Tochtergesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaft. Zum Entstehungszeitpunkt dieser Schuld wird sie nach dem Barwert des Abfindungsanspruchs des Gesellschafters bewertet. Dies ist in der Regel der Betrag seiner Einlage.

In der Folge wird die Schuld entsprechend dem Ergebnis der Gesellschaft vor Erfassung der Änderung dieser Schuld im Ergebnis fortgeschrieben. Die Veränderung der Schuld, soweit sie nicht auf Einlagen und Entnahmen beruht, wird erfolgswirksam erfasst. Führte die Fortschreibung zu einem rechnerischen Anspruch gegen den Gesellschafter, wird sie ausgesetzt bis die Fortschreibung wieder eine Schuld gegenüber dem Gesellschafter ergibt.

Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung auf Grund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung wahrscheinlich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet, wird die Erstattung als gesonderter Vermögensgegenstand erfasst, sofern der Zufluss der Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich der Erstattung ausgewiesen. Ist der aus der Diskontierung resultierende Zinseffekt wesentlich, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der, sofern im Einzelfall erforderlich, die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Fall einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellung als Finanzaufwand erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Bei der erstmaligen Erfassung der finanziellen Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Bankkredite zur Immobilienfinanzierung, sonstige Darlehen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen, werden diese mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung werden die Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten (Kategorie „financial liabilities at amortised cost – FLAC“) bewertet.

Leasing

Unter die Definition eines Leasingverhältnisses als eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt, können auch Mietverhältnisse subsumiert werden, die über eine bestimmte Grundmietzeit abgeschlossen wurden. Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert, wenn durch die Leasingvereinbarung im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

Somit liegen im Konzern im Wesentlichen Operating-Leasingverhältnisse vor, in denen der Konzern als Leasinggeber auftritt. Das wirtschaftliche Eigentum an den vermieteten Immobilien und damit die Aktivierungspflicht verbleiben beim Konzern. Die Erfassung der Erträge aus Leasingverhältnissen entspricht der Erfassung der Mieterträge. Die betreffenden Leasingverhältnisse basieren im Wesentlichen auf Standardmietverträgen zur Vermietung von Immobilien. Mietzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen für einzelne Leasingverhältnisse, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst, es sei denn, eine andere systematische Grundlage entspricht eher dem zeitlichen Nutzenverlauf für den Leasingnehmer. Die betreffenden Leasingverhältnisse basieren im Wesentlichen auf Standardmietverträgen zur Anmietung von Geschäftsräumen sowie für Leasingverträge bei Sachanlagen.

Eventualverbindlichkeiten

Diese sind definiert als mögliche Verpflichtungen, deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten eines oder mehrerer unsicherer künftiger Ereignisse erst noch bestätigt wird, die nicht vollständig unter der Kontrolle des Unternehmens stehen. Verpflichtungen, bei denen ein Abfluss von Ressourcen unwahrscheinlich ist oder ein Abfluss von Ressourcen nicht verlässlich beziffert werden kann, sind unter diesem Posten zusammengefasst. Eventualverbindlichkeiten sind nicht in der Bilanz auszuweisen, werden jedoch im Anhang gesondert angegeben.

Ertragserfassung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an die Gesellschaft fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie).

Mieterträge aus Immobilien innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte, die regelmäßig bei Erwerb und auch bei Veräußerung vermietet sind, werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst. Umsätze aus der Betreuungstätigkeit werden bilanziert, sobald das Honorar aus der Leistung rechtlich entstanden ist.

Die AVW schließt mit Kunden regelmäßig Werkverträge über langfristige Projekte, die sowohl Fertigungskomponenten im Sinne des IAS 11 als auch sonstige Dienstleistungen im Sinne des IAS 18 umfassen. Die Erträge und Aufwendungen aus diesen Verträgen werden nach dem Fertigstellungsgrad erfasst (Teilgewinnrealisierung). Die Kundenverträge können somit die Erbringung gesondert identifizierbarer Komponenten eines einzelnen Geschäftes enthalten. Falls Komponenten separat berücksichtigt werden, wird der Gesamterlös auf Basis der relativen beizulegenden Zeitwerte auf die identifizierbaren Komponenten verteilt.

Der jeweilige Fertigstellungsgrad bei Fertigungsaufträgen wird im Verhältnis der bisher angefallenen zu den erwarteten Gesamtkosten des Fertigungsauftrages ermittelt. Ein sich ergebender positiver Saldo zwischen dem realisierten Gewinn und den für diese Bauvorhaben vereinnahmten Anzahlungen wird als Forderung, ein negativer Saldo wird als Verpflichtung ausgewiesen. Bei Dienstleistungsgeschäften erfolgt die Ermittlung des Fertigstellungsgrads auf Basis der zum Stichtag erbrachten Leistungen als Prozentsatz der zu erbringenden Gesamtleistung.

Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem der Konzern operiert, und ist daher die funktionale Währung. Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Differenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Fremdwährungsgewinne oder Fremdwährungsverluste erfasst.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen und Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch externe Gutachter ermittelten beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Renditeobjekte), werden Annahmen im Zusammenhang mit der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes, wie z.B. die anzuwendenden Kapitalisierungszinssätze und nachhaltige Mieteinnahmen, getroffen. Der Betrag der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag T€ 55.980 (Vj. T€ 60.155). Dabei wurden im Berichtsjahr Neubewertungen in Höhe von T€ - 485 (Vj. T€ 268) vorgenommen.
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen und bei den Forderungen aus Fertigungsaufträgen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise und die prognostizierten Gewinne Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der zum Verkauf bestimmten Grundstücke T€ 3.886 (Vj. T€ 10.148). Der Buchwert der Forderungen aus Fertigungsaufträgen beläuft sich auf T€ 2.093 (Vj. T€ 3.759). Der Buchwert der Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen beläuft sich auf T€ 2.438 (Vj. T€ 0).
- Im vorliegenden Abschluss wurden bei den sonstigen Rückstellungen, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Prozessrisiken und Mietgarantien, verschiedene Annahmen getroffen. Dabei hat das Management alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der lang- und kurzfristigen sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf T€ 4.301 (Vj. T€ 4.128).

- Im Rahmen der Bildung aktiver latenter Steuern sind die zukünftigen steuerlichen Ergebnisse des Konzerns zu prognostizieren. Auf Basis der Unternehmensplanung der AVW für die kommenden drei Jahre wurde angenommen, dass diese Vermögenswerte, soweit nicht konkrete rechtliche Risiken hinsichtlich des Bestands der Verlustvorträge erkennbar sind, zukünftig nutzbar sind. Der bilanzierte Betrag der aktiven latenten Steuern beläuft sich, nach Saldierung mit passiven latenten Steuern, zum Bilanzstichtag auf T€ 1.247 (Vj. T€ 322).

Erläuterungen zur Bilanz

1. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte bestehen aus Konzessionen und Lizenzen (EDV-Software). Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Konzessionen und Lizenzen **T€**
1.5.2008	313
Zugänge	2
Abgänge	0
30.4.2009	315
Zugänge	53
Abgänge	0
30.4.2010	368

Kumulierte Abschreibungen	**Konzessionen und Lizenzen** **T€**
1.5.2008	294
Zugänge	11
Abgänge	0
30.4.2009	305
Zugänge	22
Abgänge	0
30.4.2010	327
Buchwert 30.4.2010	**41**
Buchwert 30.4.2009	**10**

2. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)

Die Renditeobjekte betreffen zum Stichtag folgende Immobilien:

- Senioren- und Pflegezentrum Buxtehude
- Family Entertainment Center Wolfenbüttel
- Seniorenpflegezentrum Lüneburg
- Markthalle Sedanplatz Bremen
- Immobilie Gründerzentrum Winsen
- Hotel Golden Tulip Hamburg

Die Immobilien sind zum Bilanzstichtag mit folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet:

- Senioren- und Pflegezentrum Buxtehude: T€ 7.054 (Vj. T€ 7.283), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 9.203 sowie eine selbstschuldnerische Bürgschaft von Herrn Frank Albrecht in Höhe von T€ 7.578;
- Family Entertainment Center Wolfenbüttel: T€ 7.152 (Vj. T€ 7.509), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 7.669, eine selbstschuldnerische Bürgschaft von Herrn Frank Albrecht über T€ 2.556 sowie eine selbstschuldnerische unbefristete Mietbürgschaft in Höhe von T€ 605 von Herrn Frank Albrecht;
- Seniorenpflegezentrum Lüneburg: T€ 6.155 (Vj. T€ 6.298), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 6.500 sowie die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen;
- Markthalle Bremen-Vegesack: T€ 1.124 (Vj. T€ 1.171), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 1.200;
- Immobilie Gründerzentrum Winsen (anteilig in Höhe der Beteiligungsquote von 50%): T€ 1.785 (Vj. T€ 1.818), die Absicherung erfolgt über Hypotheken von T€ 1.900.

Das unter dieser Position ausgewiesene Objekt Airbus First Flight (Hotel Golden Tulip), dessen zivilrechtliche Eigentümerin die AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Hotel Airbus First Flight KG, Buxtehude, ist, wurde im Rahmen einer Anteilsveräußerung im Geschäftsjahr 2005 durch die AVW an eine konzernfremde Gesellschaft übertragen. Da durch das im Zusammenhang mit dem Verkauf abgeschlossene Andienungsrecht der Erwerberin an die AVW (Put-Option) bzw. das gleichzeitige Ankaufsrecht der AVW gegenüber der Erwerberin (Call-Option) die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Objekt zunächst bei der AVW verbleiben, geht das wirtschaftliche Eigentum an der Immobilie erst zum Stichtag der Ausübung bzw. des Verfalls der Optionsrechte zum 31. Dezember 2016 über. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Renditeliegenschaft weiter innerhalb des Konzerns zu bilanzieren.

Die Entwicklung der Renditeliegenschaften stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Renditeobjekte	30.4.2010 T€	30.4.2009 T€
Stand am Anfang der Periode	60.155	61.633
Zugänge	214	2.490
Abgänge	-3.904	-4.236
Bewertungsgewinne	45	1.200
Bewertungsverluste	-530	-932
Stand am Ende der Periode	**55.980**	**60.155**

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden, neben den als Bewertungsgewinn- bzw. Bewertungsverlust berücksichtigten Veränderungen des beizulegenden Zeit-
wertes, in der Gewinn- und Verlustrechnung folgende Beträge erfasst:

Position	30.4.2010 T€	30.4.2009 T€
Umsatzerlöse (Mieterträge)	2.552	3.297
Sonstige betriebliche Aufwendungen (Neben- und Verwaltungskosten)	-676	-889
Zinsaufwendungen	-1.359	-1.337
Sonstige Steuern	-25	-43
Gesamt	**492**	**1.028**

Die betrieblichen Aufwendungen entfallen nahezu ausschließlich auf vermietete Immobilien. Die den leer stehenden Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung.

3. Sachanlagen

Bei den Sachanlagen bestehen (bis zur vollständigen Bezahlung) die üblichen Eigentumsvorbehalte. Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Technische Anlagen und Maschinen T€	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaustattungen T€	Summe T€
1.5.2008	72	2.844	**2.916**
Zugänge	5	222	**227**
Abgänge	0	-87	**-87**
30.4.2009	77	2.979	**3.056**
Zugänge	1	67	**68**
Abgänge	0	-180	**-180**
30.4.2010	78	2.866	**2.944**

Kumulierte Abschreibungen	Technische Anlagen und Maschinen T€	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaustattungen T€	Summe T€
1.5.2008	7	2.365	**2.372**
Zugänge	11	178	**189**
Abgänge	0	-71	**-71**
30.4.2009	18	2.472	**2.490**
Zugänge	12	118	**130**
Abgänge	0	-96	**-96**
30.4.2010	30	2.494	**2.524**
Buchwert 30.4.2010	**48**	**372**	**420**
Buchwert 30.4.2009	**59**	**507**	**566**

4. Langfristige finanzielle Vermögenswerte

Die in dieser Position enthaltenen Anteile an verbundenen Unternehmen (unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht konsolidierte Tochterunternehmen) und Beteiligungen haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Anteile an verbundenen Unternehmen T€	Beteiligungen T€	Summe T€
1.5.2009	668	1.622	**2.290**
Zugänge	245	5.002	**5.247**
Abgänge	-1	-122	**-123**
30.4.2010	**912**	**6.502**	**7.414**

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen wurden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt, da ein Zeitwert der Anteile nicht verlässlich bestimmt werden konnte bzw. davon auszugehen ist, dass der Zeitwert mit den Anschaffungskosten übereinstimmt. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen handelt sich um Investitionen in nicht notierte Eigenkapitalinstrumente (Anteile an Kapital- und Personengesellschaften), deren Wert nicht aus einem Börsen- oder sonstigen Marktpreis abgeleitet werden kann.

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten verpfändete Bankguthaben über T€ 1.576 (Vj. T€ 1.437), die als Sicherheit für Bankverbindlichkeiten und Mietgarantien mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr verpfändet wurden. Die Bankguthaben werden mit Zinssätzen zwischen 0,7% und 1,25% verzinst. Sie wurden in Verbindung mit Mietgarantien angelegt, die eine Laufzeit bis 2011, 2016 bzw. 2019 haben.

6. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke betreffen Immobilien des Konzerns, die kurzfristig veräußert werden sollen. Bei den unter den anderen Vorräten ausgewiesenen unbebauten Grundstücken handelt es sich um Grundstücke, die für Vorratszwecke erworben wurden.

Die Buchwerte der im Berichtsjahr veräußerten zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte betrugen zum Stichtag T€ 19.291 (Vj. T€ 22.272). Als Sicherheit wurden Vorräte mit einem Buchwert von T€ 3.491 (Vj. T€ 9.776) durch Grundschulden verpfändet.

Im Vorjahr wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen Wertminderungen auf Immobilien des Vorratsvermögens auf Grund gesunkener Nettoveräußerungswerte in Höhe von T€ 34 vorgenommen. Die Buchwerte dieser Immobilien, die das Segment Bestandshaltung betreffen, betrugen nach Wertminderung im Vorjahr T€ 1.350.

Zudem wurden nur im Vorjahr Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 503 bei den Vorräten aktiviert. Der hierbei angesetzte durchschnittliche Finanzierungskostensatz betrug 5,25%.

7. Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Mietforderungen sowie Kaufpreisforderungen gegen Erwerber von Immobilien.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung der Forderungen aus Fertigungsaufträgen:

Forderungen aus Fertigungsaufträgen	30.4.2010 T€	30.4.2009 T€
Kumulierter Umsatz	2.093	3.759
Kumulierter Aufwand	-855	-1.537
Realisierte Gewinne	**1.238**	**2.222**
Kumulierte Anzahlungen	0	0
Buchwerte Objekte	855	1.537
Summe	**2.093**	**3.759**

Die in der Berichtsperiode insgesamt erfassten Auftragserlöse betragen T€ 7.437 (Vj. T€ 1.527), der in der Berichtsperiode entstandene Gewinn beträgt T€ 1.587 (Vj. T€ 161).

Die Forderungen gegen die aus Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen Unternehmen resultieren in der Regel aus dem laufenden Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Bei den Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen gegen die

- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG, Buxtehude von T€ 1.602 (Vj. T€ 729) und gegen die
- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfunddreißigste Objekt KG, Buxtehude von T€ 435 (Vj. T€ 0) und gegen die
- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiunddreißigste Objekt KG, Buxtehude: T€ 178 (Vj. T€ 215)

aus erbrachten Bauleistungen und gewährten Darlehen.

Die Ertragsteuererstattungsansprüche betreffen im Wesentlichen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag der AVW Immobilien AG in Höhe von T€ 52 (Vj. T€ 110).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	30.4.2010 T€	30.4.2009 T€
Darlehensforderungen	1.238	880
Verpfändete Guthaben bei Kreditinstituten	500	500
Erstattungsansprüche Umsatzsteuer	24	84
Übrige	419	199
Gesamt	**2.181**	**1.663**

Wie im Vorjahr wurden finanzielle Vermögenswerte (Guthaben bei Kreditinstituten) über T€ 500 als Sicherheit für Bankverbindlichkeiten und Mietgarantien verpfändet. Die Guthaben werden mit einem Zinssatz von 0,7% verzinst. Die Verpfändung ist jederzeit kündbar.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte weisen folgende Altersstruktur auf:

Altersstrukturübersicht 30.4.2010	Bestand ohne Wertberichtigung T€	Nicht überfällig T€	wertgemindert T€	Weniger als 90 Tage überfällig	Mehr als 90 Tage überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.679	717	477	148	1.336
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	2.093	2.093	0	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	93	93	0	0	0
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	3.527	3.527	0	0	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.181	2.051	0	5	125

Altersstrukturübersicht 30.4.2009	Bestand ohne Wertberichtigung T€	Nicht überfällig T€	wertgemindert T€	Weniger als 90 Tage überfällig	Mehr als 90 Tage überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.300	901	1.210	160	1.029
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	3.759	3.759	0	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	149	149	0	0	0
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	4.219	4.219	0	0	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.663	1.613	9	41	0

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

	2010 T€	2009 T€
Stand 1.5.	942	524
Zuführung	116	484
Auflösung	581	66
Stand 30.4.	477	942

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen Wertminderungen auf Forderungen (Wertberichtigungen und Forderungsausfälle) auf Grund mangelnder Bonität der Schuldner in Höhe von T€ 553 (Vj. T€ 767) erfasst. Die Buchwerte dieser Forderungen betragen nach Wertminderung T€ 258 (Vj. T€ 1.210). Die Wertminderungen betreffen im Wesentlichen das Segment Projektentwicklung/Bau.

8. Aktive und passive Rechnungsabgrenzungsposten

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden verschiedene auf das folgende Geschäftsjahr entfallende Aufwendungen ausgewiesen. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Wesentlichen erhaltene Mietvorauszahlungen.

9. Liquide Mittel

Die Position beinhaltet im Wesentlichen Bankguthaben bei inländischen Kreditinstituten sowie Kassenbestände. Zur Entwicklung der Finanzlage des Konzerns wird in diesem Zusammenhang auch auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen.

10. Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital beträgt € 12.826.667,00 und besteht aus 12.826.667 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Die Aktien lauten auf den Inhaber. Der Vorstand ist nach Maßgabe des Hauptversammlungsbeschlusses vom 22. Mai 2006 ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 22. Mai 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu insgesamt € 5.772.000,00 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Zudem besteht nach Maßgabe des Hauptversammlungsbeschlusses vom 22. Mai 2006 eine Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen bis zu € 5.772.000,00 durch Ausgabe auf den Inhaber lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital).

Die Kapitalrücklage beinhaltet das Agio aus der im Geschäftsjahr 2007/2008 durchgeführten Barkapitalerhöhung (T€ 4.040) abzüglich der in diesem Zusammenhang angefallenen Kosten (T€ 1.358) unter Abzug von Ertragsteuervorteilen (T€ 394).

Die gesetzliche Rücklage wurde nach den Vorschriften des § 150 AktG gebildet.

Der Konzernbilanzgewinn beinhaltet die thesaurierten Ergebnisse aus Vorjahren (Gewinn- und Verlustvortrag) sowie das Konzernergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres.

11. Minderheitenanteile

Der Ausgleichsposten für Fremdanteile betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen.

12. Aktive latente Steuern

Die Zusammensetzung der aktiven latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

Latente Steuern	**30.4.2010 T€**	**30.4.2009 T€**
Steuerliche Verlustvorträge	3.956	3.186
Bilanzierung Fertigungsaufträge	-379	-10
Bewertung Renditeobjekte	-2.087	-2.309
Übrige	-243	-545
Gesamt	**1.247**	**322**

13. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten im Wesentlichen Gewerbesteuerverpflichtungen und haben sich im Geschäftsjahr folgendermaßen entwickelt:

	Stand 1.5.2009 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 30.4.2010 T€
Steuerrückstellungen	747	-437	-294	249	265

14. Sonstige Rückstellungen

Die unter den lang- und kurzfristigen Schulden ausgewiesenen sonstigen Rückstellungen stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

Sonstige Rückstellungen	Stand 1.5.2009 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 30.4.2010 T€
Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien	1.634	-883	-20	1.634	2.365
Personalbereich	504	-498	-6	773	773
Prozessrisiken	1.000	0	-750	0	250
Umsatzsteuernachzahlungen	147	0	0	0	147
Übrige	843	-165	-140	228	766
Gesamt	**4.128**	**-1.546**	**-916**	**2.635**	**4.301**

Die Rückstellungen für Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien beinhalten Verpflichtungen aus Garantiezusagen, die den Erwerbern im Rahmen von Immobilienverkäufen durch die AVW gegeben wurden.

Die Rückstellungen im Personalbereich beinhalten im Wesentlichen Vorstandstantiemen sowie Kosten für ausstehenden Urlaub.

Die Prozessrisiken beinhalten einen Rechtstreit im Zusammenhang mit einer bereits in Vorjahren veräußerten Immobilie.

Die Rückstellungen für Umsatzsteuernachzahlungen wurden im Zusammenhang mit laufenden Rechtsstreitigkeiten mit der Finanzverwaltung gebildet und entsprechen der erwarteten Inanspruchnahme.

15. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeobjekten bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen bei Renditeobjekten werden in der Regel langfristig, Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart.

Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen von einigen Jahren. Im Vergleich der aktuellen Zinsstrukturen mit den Konditionen der bestehenden verzinslichen Darlehen ist zu erwarten, dass die Zeitwerte der Bankdarlehen im Wesentlichen den bilanzierten Buchwerten entsprechen.

Die Zinssätze der Objektfinanzierungskredite betragen zum 30. April 2010 zwischen 4,60% und 5,83% p.a. (Vj. 2,29% bis 6,75%). Die Tilgung der Finanzierung erfolgt in der Regel bei Verkauf des Objekts, während der Zeit der Vermietung (vor Verkauf) betragen die Tilgungssätze analog zum Vorjahr zwischen 1% und 3% p.a. Mit Ausnahme eines Kontokorrentsaldos von T€ 1.000 (Vj. T€ 3.981) weisen alle anderen Bankverbindlichkeiten Festzinsvereinbarungen auf.

Von den unter den langfristigen Schulden ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sämtlich eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen, haben nachfolgende Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

Langfristige Verbindlichkeiten	30.4.2010 T€	30.4.2009 T€
Finanzierung Seniorenwohnanlage Buxtehude	7.523	7.895
Finanzierung Family Entertainment Center Wolfenbüttel	5.059	5.523
Finanzierung Seniorenwohnanlage Lüneburg	5.326	5.508
Finanzierung Gründerzentrum, Winsen (Luhe)	1.586	1.630
Finanzierung Markthalle, Bremen	893	945
Finanzierung Getränkemarkt, Schleswig	759	804
Finanzierung Dethleffsenweg, Glücksburg	450	458
Finanzierung Systemgastronomie, Winsen	309	339
Gesamt	**21.905**	**23.102**

Die Verbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung von Grundvermögen. Sie sind in voller Höhe besichert durch Grundpfandrechte auf das durch die entsprechenden Verbindlichkeiten finanzierte Grundvermögen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen aus in Anspruch genommenen Bauleistungen.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen empfangene Kaufpreiszahlungen von Erwerbern von Immobilien.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen:

Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen	30.4.2010 T€	30.4.2009 T€
Kumulierter Umsatz	9.102	0
Kumulierter Aufwand	-6.532	0
Realisierte Gewinne	**2.570**	**0**
Kumulierte Anzahlungen	-11.540	0
Buchwerte Objekte	6.532	0
Summe	**-2.438**	**0**

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und gegenüber Beteiligungsunternehmen resultieren aus dem laufenden Lieferungs- und Leistungsverkehr mit diesen Gesellschaften.

Die Zusammensetzung der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ist nachfolgend dargestellt:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	30.4.2010 T€	30.4.2009 T€
Darlehen Herr Martin Schrader	1.500	0
Darlehen Herr Frank Albrecht	1.275	1.132
Umsatzsteuer-, Lohn- und Kirchensteuerverbindlichkeiten	791	418
Bewohnerdarlehen bei Bestandsimmobilien	690	804
Kaufpreis und Nebenkosten Objekt Bornheide	0	2.488
Übrige	357	621
Gesamt	**4.613**	**5.463**

Im Vorjahr wurde ein Teilbetrag der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von T€ 1.132 durch Grundschulden besichert.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

16. Umsatzerlöse

Zur Zusammensetzung der Umsatzerlöse, die sämtlich im Inland erbracht wurden, wird auf die Segmentberichterstattung verwiesen. Zum Bilanzstichtag beträgt das Volumen der Mietverträge für Immobilien mit der AVW als Vermieterin mit einer unkündbaren Restlaufzeit T€ 24.508 (Vj. T€ 27.101). Davon ist ein Teilbetrag von T€ 1.819 (Vj. T€ 2.027) innerhalb eines Jahres, ein Teilbetrag von T€ 6.017 (Vj. T€ 6.696) nach mehr als einem aber innerhalb von fünf Jahren und ein Teilbetrag von T€ 16.671 (Vj. T€ 18.378) nach mehr als fünf Jahren fällig.

17. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen

Der Ausweis betrifft die Bestandsverminderung (Vj. Bestandserhöhung) der im Bau befindlichen Objekte.

18. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Erträge	30.4.2010 T€	30.4.2009 T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	2.061	202
Erlöse aus der Forfaitierung von Forderungen	280	0
Weiterbelastete Kosten und Kostenumlagen	122	370
Versicherungsentschädigungen	23	315
Zuschüsse für die Eröffnung einer Immobilie	0	352
Darlehensverzicht Aktionär	0	4.500
Übrige	112	133
Gesamt	**2.598**	**5.872**

19. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Position beinhaltet im Wesentlichen die Bestandseinsätze der verkauften Grundstücke für das laufende Geschäftsjahr und weitere Kosten für bezogene Bauleistungen.

20. Personalaufwand und Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Der Personalaufwand untergliedert sich wie folgt:

Personalaufwand	30.4.2010 T€	30.4.2009 T€
Löhne und Gehälter	3.879	4.470
Soziale Abgaben und Altersversorgung	428	500
Gesamt	**4.307**	**4.970**

Die sozialen Abgaben enthalten in etwa zur Hälfte Zahlungen zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Die Abschreibungen betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf Sachanlagen.

21. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	30.4.2010 T€	30.4.2009 T€
Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien	2.189	1.651
Verluste aus dem Abgang von langfristigen Vermögenswerten	1.608	0
Verwaltungs- und Beratungskosten	1.439	1.497
Bewirtschaftungskosten	870	1.104
Wertminderungen auf Forderungen	553	767
Provisionen und Gewährleistungen	461	542
Kfz-Kosten	244	209
Werbe- und Reisekosten	191	1.384
Zuführung Rückstellung Prozessrisiken	0	1.000
Wertminderungen Grundstücke	0	296
Übrige	436	904
Gesamt	**7.991**	**9.354**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen von T€ 461 (Vj. T€ 654) erfasst.

22. Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis resultiert aus Gewinnausschüttungen der aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidierten Tochterunternehmen AVW Vermögensverwaltungs GmbH von T€ 20 (Vj. T€ 15).

23. Zinserträge und Zinsaufwendungen

Die Zinserträge in Höhe von T€ 204 (Vj. T€ 373) betreffen im Wesentlichen Zinserträge aus Festgeldern in Höhe von T€ 8 (Vj. T€ 109) sowie Zinserträge aus Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von T€ 116 (Vj. T€ 200).

Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 2.119 (Vj. T€ 2.049) betreffen überwiegend Zinsen im Zusammenhang mit der Finanzierung von zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie der Renditeliegenschaften. Daneben enthalten die Zinsaufwendungen Avalprovisionen in Höhe von T€ 355 (Vj. T€ 155) und Geldbeschaffungskosten von T€ 10 (Vj. T€ 2).

24. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Grundsteuern.

25. Ertragsteuern

Die Aufwendungen für Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	30.4.2010 T€	30.4.2009 T€
Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag	-73	-47
Gewerbesteuer	-115	-305
Latente Steuern	925	2.078
Steuerertrag	**737**	**1.726**

Die Überleitungsrechnung vom theoretischen zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt. Das theoretische Steuerergebnis ermittelt sich als Produkt aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern bewertet mit dem theoretischen Steuersatz von 29,31%.

Überleitungsrechnung	30.4.2010 T€	30.4.2009 T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	520	-4.690
Theoretisches Steuerergebnis	-153	1.375
Nachträglicher Steuerertrag/-aufwand für Vorjahre	363	-316
Periodenfremde Steuereffekte aus Verlustvorträgen	770	-375
Änderungen durch eine steuerliche Außenprüfung	0	1.069
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht abziehbare Aufwendungen	-243	-27
Tatsächliches Steuerergebnis	**737**	**1.726**

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	30.4.2010 %	30.4.2009 %
Körperschaftsteuer	15,00	15,00
Solidaritätszuschlag	0,83	0,83
Gewerbesteuer	13,48	13,48
Gesamt	**29,31**	**29,31**

Im Konzern bestehen zum Stichtag insgesamt steuerliche Verlustvorträge von rund € 1,9 Mio. (Vj. rund € 2,4 Mio.) zur Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und von rund € 15,0 Mio. (Vj. rund € 14,1 Mio.) zur Gewerbesteuer, die nicht aktiviert wurden, da eine Nutzung aus heutiger Sicht nicht hinreichend sicher ist.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag in der Bilanz und der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln setzt sich aus den Kassenbeständen von T€ 3 (Vj. T€ 3) und den Guthaben bei Kreditinstituten von T€ 6.774 (Vj. T€ 9.140) zusammen. Von den Guthaben bei Kreditinstituten sind T€ 2.076 (Vj. T€ 6.312) nicht frei verfügbar.

Nachfolgende Zahlungsströme sind in der Kapitalflussrechnung enthalten:

Cashflows	30.4.2010 T€	30.4.2009 T€
Erhaltene Zinsen	204	373
Gezahlte Zinsen	-2.119	-2.049
Erstattete Ertragsteuern	363	0
Gezahlte Ertragsteuern	-476	-288
Erhaltene Dividenden	20	15

Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung ist integraler Teil des Konzernanhangs. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird sie in einer separaten Tabelle vor dem Konzernanhang dargestellt.

Die Segmentberichterstattung orientiert sich an den im Konzern vorhandenen Geschäftsbereichen. Dabei werden die Segmente verwendet, nach denen die Unternehmensleitung Teilbereiche im Konzern unterscheidet (interne Organisations- und Managementstruktur).

Sämtliche Geschäfte wurden wie im Vorjahr im Inland, überwiegend im Norddeutschen Raum, erzielt. Auf eine regionale Segmentierung wird daher verzichtet.

Die einzelnen Segmente sind nachfolgend dargestellt:

- Das Segment „Projektentwicklung/Bau“ umfasst die Geschäftsbereiche „Projektentwicklung“ und „Baudurchführung und Baubetreuung“. Im Geschäftsbereich „Projektentwicklung“ erfolgt zunächst auf Grundlage von konkreten Nutzungsvorstellungen und entwickelten Konzeptionen die erforderliche Grundstücksidentifikation und Sicherung über entsprechende Kaufoptionen. Dabei werden parallel baurechtliche Möglichkeiten zur Grundstücknutzung mit den planungshoheitlichen Trägern abgeklärt. Ferner werden Vorabstimmungen direkt mit etwaigen Nutzern/Mietern vorgenommen bzw. Markt- und Nachfrageanalysen berücksichtigt. Der Geschäftsbereich „Baudurchführung und Baubetreuung“ beinhaltet die Durchführung und Koordination der Baumaßnahmen mit dem jeweiligen Bauherrn. Sie beinhaltet die Bauantragstellung, die Begleitung der Baugenehmigungsverfahren, die Bauerrichtung und die Übergabe an die jeweiligen Mieter und Bauherren. Dabei beauftragt die AVW Architekten, Ingenieure sowie Bauunternehmen im planerischen und erstellenden Bereich.
- Im Segment bzw. Geschäftsbereich „Bestandshaltung“ werden die eigenen Immobilien der AVW vermietet und verwaltet. Dies umfasst auch die zwischenzeitliche Vermietung der grundsätzlich zur Veräußerung bestimmten Immobilien.
- Das Segment bzw. der Geschäftsbereich „Immobilien- und Centermanagement“ umfasst zunächst die kaufmännische und technische Objektverwaltung, die Identifikation geeigneter Mietergruppen sowie die Betreuung der jeweiligen Mieter. Dabei werden sowohl eigene als auch fremde Immobilien verwaltet und betreut. Das Centermanagement beinhaltet darüber hinaus Dienstleistungen für die Betreiber von Einkaufs- und Fachmarktzentren außerhalb der allgemeinen Immobilienverwaltung. Das im Vorjahr noch als eigenes Segment „Vermietung“ ausgewiesene Segment wurde aufgrund der Parallelität der Tätigkeiten und der Segmentgrenzenunterschreitung nach IFRS 8.13 dem Segment „Immobilien- und Centermanagement“ zugeordnet. Eine Anpassung der Vorjahreswerte ist hierbei berücksichtigt worden.

Der Außenumsatz zeigt den Umsatz der Unternehmensbereiche mit konzernexternen Unternehmen. Der Innenumsatz repräsentiert die Umsätze mit konzerninternen Unternehmensbereichen, bei denen die Verrechnungspreise marktorientiert festgelegt werden.

Wesentliche Kunden, mit denen mindestens 10% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden, waren im abgelaufenen Geschäftsjahr die AVW Vermögensverwaltung Vierzigste Objekt KG in Höhe von T€ 2.482 (Vj. T€ 1.023) sowie die Gerontologisches Versorgungszentrum Marcusallee GmbH & Co. KG in Höhe T€ 2.861 (Vj. T€ 504). Im Vorjahr wurden zudem mit der AVW Vermögensverwaltung 25. Objekt KG im Rahmen des Verkaufs des Objektes Mediterraneo Umsätze in Höhe von T€ 3.955 sowie mit einem weiteren Kunden im Rahmen des Verkaufs der Seniorenwohnanlage Stade Umsatzerlöse von in Höhe von T€ 3.797 erzielt. Die Umsatzerlöse betreffen sämtlich das Segment Projektentwicklung/Bau.

Als Segmentergebnis wird das Ergebnis nach Finanz-. und Bewertungsergebnissen, Ertragsteuern und nach Minderheitenanteilen angegeben.

In der Spalte „alle sonstigen Segmente“ werden den obigen Segmenten nicht zugeordnete Aufwendungen und Erträge dargestellt. Zu den nicht zugeordneten Aufwendungen zählen dabei im Wesentlichen die Kosten der allgemeinen Verwaltung (z.B. Kosten der allgemeinen Geschäftsführung, Rechnungswesen, Controlling) sowie periodenfremde Positionen. Das Segmentergebnis aus allen sonstigen Segmenten in Höhe von T€ - 4.266 (Vj. T€ - 702) resultiert im Wesentlichen aus Mietgarantieaufwendungen und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien von T€ 2.123 (Vj. T€ 1.551), Personalkosten von T€ 1.120 (Vj. T€ 1.467) sowie nicht zuordnenbaren Gemeinkosten von T€ 2.872 (Vj. T€ 1.673).

In der Spalte „Überleitung“ werden Erträge und Aufwendungen bzw. Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den Segmenten eliminiert bzw. hinzugefügt.

Sonstige Angaben

29. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird das Konzernergebnis durch die gewichtete Zahl der ausstehenden Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte potentielle Aktien auftreten (Wandelanleihen und Aktienoptionen). Der Konzern hat keine verwässernden Aktienerwerbsvereinbarungen abgeschlossen. Damit entsprechen sich das verwässerte und unverwässerte Ergebnis je Aktie. Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie	30.4.2010	30.4.2009
Konzernergebnis (in €)	1.259.431,49	-2.772.517,53
Anzahl ausgegebener Aktien (gewichtet in Stück)	12.826.667	12.826.667
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	**0,10**	**-0,22**

30. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wesentlich sind, stellen sich wie folgt dar:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	bis 1 Jahr T€	bis 5 Jahre T€
Bauverpflichtungen	3.480	12.304
Verpflichtungen aus Mietverträgen	304	21
Verpflichtungen aus Lizenz- und Wartungsverträgen	38	5
Leasing Betriebs- und Geschäftsausstattung	135	157
Gesamt	**3.957**	**12.487**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen über mehr als fünf Jahre bestanden wie auch im Vorjahr nicht.

Die Verpflichtungen aus Mietgarantien belaufen sich zum 30. April 2010 auf T€ 26.375 (Vj. T€ 30.953), davon T€ 5.365 (Vj. T€ 6.745) innerhalb eines Jahres, T€ 15.579 (Vj. T€ 24.208) zwischen einem und fünf Jahren und T€ 5.431 (Vj. T€ 0) mit mehr als fünf Jahren. Hiervon entfallen T€ 13.867 (Vj. T€ 15.947) auf die Tochtergesellschaft Verwaltung Interco Objektmanagement GmbH aus einer Mietgarantie im Zusammenhang mit dem Verkauf eines gegenwärtig vollständig vermieteten Objekts.

Des Weiteren bestehen aus Sicht des Konzerns nachfolgende Eventualverbindlichkeiten:

Eventualverbindlichkeiten	30.4.2010 T€	30.4.2009 T€
Bürgschaften	4.637	4.370
Bürgschaftsaufträge	16.204	14.598
Ablöseverpflichtungen	825	857
Gesamt	**21.666**	**19.825**

31. Wesentliche Grundsätze des Finanzrisikomanagements und Finanzinstrumente

Finanzrisikofaktoren

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Zinsrisiko.

Die Finanzinstrumente der Gesellschaft beinhalten überwiegend Zahlungsmittel und Forderungen, die aus der betrieblichen Tätigkeit resultieren. Da die Forderungen und Zahlungsmittel in Euro bestehen, existiert kein Fremdwährungsrisiko. Der Hauptzweck der finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Er finanziert sich überwiegend über Bankdarlehen und Zwischenkredite in Bezug auf den Erwerb und den Bau von Immobilien. Daneben gibt es noch wesentliche finanzielle Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Rückstellungen aus Mietgarantien.

Das Risikomanagement erfolgt gemäß vom Vorstand verabschiedeter Leitlinien. Der Vorstand identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten des Konzerns.

Ausfallrisiko

Der Konzern ist grundsätzlich aus dem operativen Geschäft einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Der größte Teil der Forderungen betreffen Forderungen aus Generalübernehmer- bzw. Projektentwicklungsverträgen und ein kleinerer Teil Forderungen aus dem Vermietungsgeschäft.

Das Risiko aus den Generalübernehmer-/Projektentwicklungsverträgen wird durch verschiedene Maßnahmen begrenzt. Zuerst einmal wird auf eine gute Bonität der Auftraggeber geachtet. Des Weiteren entspricht der Zahlungsplan aus den Verträgen in etwa dem erbrachten Leistungsvolumen und/oder es wird eine Absicherung durch Patronatserklärungen und Bankbürgschaften vereinbart. Schließlich würde das Objekt bzw. die Objektgesellschaft an den Konzern zurückfallen, wenn der Auftraggeber seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und das Objekt kann dann anderweitig verwertet werden.

Das Risiko von Ausfällen im Bereich des Vermietungsgeschäfts wird durch den Mieter-Mix und Mieterbonität minimiert. Der Eingang der monatlichen Mietzahlungen wird monatlich überwacht.

Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Das maximale theoretische Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben.

Im Bereich der Forderungen aus Generalübernehmer-/Projektentwicklungsverträgen liegen insoweit Risikokonzentrationen vor, als dass stets nur einige wenige Projekte zeitgleich in Bearbeitung sind. So entfallen die Forderungen aus Fertigungsaufträgen in Höhe von T€ 2.093 im Geschäftsjahr ausschließlich auf das Projekt Fachmarktzentrum Meißen. Im Vorjahr entfielen die Forderungen aus Fertigungsaufträgen in Höhe von T€ 3.759 mit T€ 2.836 auf das Projekt Rothenburgsort. Weitere Forderungen bezüglich dieses Projektes waren mit T€ 2.167 in den Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen enthalten.

Der Buchwert aller finanziellen Vermögenswerte stellt, unter Einbeziehung der Eventualverbindlichkeiten, soweit diese nicht auf Tochterunternehmen entfallen, das maximale Ausfallrisiko für den Konzern dar.

Liquiditätsrisiko

Der Konzern verfügt über ein Finanzplanungsinstrumentarium zur Überwachung und Steuerung der aktuellen und zukünftigen Liquiditätssituation, wie sie sich aus der Umsetzung der Konzernstrategie und der Konzernplanung darstellt. Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung. Ausgangspunkt ist ein dreijähriger Finanzplan, der zusammen mit der jeweiligen Jahresplanung im November bzw. Dezember für das folgende Geschäftsjahr erstellt wird. Die Jahresplanung ist in Monatszeiträume gegliedert. Am Ende eines jeden Monats erfolgt ein Abgleich der Liquiditätsströme des abgelaufenen Monats mit erforderlichenfalls vorgenommener Anpassung der Planung für Folgemonate.

Zum Stichtag weisen die finanziellen Verpflichtungen des Konzerns nachfolgend dargestellte Fristigkeiten auf. Die Darstellung erfolgt auf Basis der vertraglich vereinbarten, undiskontierten Zins- und Tilgungszahlungen:

30.4.2010	Bis 1 Jahr T€	1-2 Jahre T€	2-3 Jahre T€	3-4 Jahre T€	4-5Jahre T€	> 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.582	9.736	792	828	868	19
Sonstige Rückstellungen	4.032	179	42	22	15	11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.404	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	140	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0	0	0	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.613	0	0	0	0	0

30.4.2009	Bis 1 Jahr T€	1-2 Jahre T€	2-3 Jahre T€	3-4 Jahre T€	4-5Jahre T€	> 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.382	2.333	2.333	2.333	2.333	33.088
Sonstige Rückstellungen	2.981	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.360	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.019	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	12	0	0	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.044	0	0	0	0	0

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 990 (Vj. T€ 4.525). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

Der Konzern ist für weitere Projekte auch auf die Gewährung von Bankkrediten angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht zu diesen Konditionen oder überhaupt nicht möglich ist. Wesentliche Bankkredite des Konzerns sind zudem kurzfristig kündbar.

Im Zusammenhang mit erhaltenen Bankbürgschaften wurden Festgelder sowie Girokonten über T€ 2.076 (Vj. T€ 6.312) an das jeweilige Kreditinstitut verpfändet.

Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie wirken sich zum einen auf die Höhe der künftigen Zinsaufwendungen der AVW aus und zum anderen beeinflussen sie den beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten. Da der Konzern nur unwesentliche verzinsliche Vermögenswerte hält, resultiert hieraus kein signifikantes Zinsrisiko. Das Zinsrisiko des Konzerns entsteht hauptsächlich durch kurz- und langfristige Verbindlichkeiten. Aus den festverzinslichen Verbindlichkeiten entsteht ein marktbedingtes Zinsrisiko. Die Art der Finanzierung der Objekte erfolgt dabei in Abhängigkeit von deren geplanter Verwendung und stellt sich wie folgt dar:

- Renditeobjekte werden mit Laufzeiten von fünf bis zehn Jahren bei fester Verzinsung finanziert;
- Zum Verkauf bestimmte Grundstück werden mit Laufzeiten zwischen zwei und fünf Jahren bei fester Verzinsung finanziert;
- Objekte im Bau oder Grund und Bode werden kurzfristig bei variabler Verzinsung finanziert (EURIBOR auf Basis ein oder drei Monate).

Auf Grund des geringen Umfangs an Krediten mit variabler Verzinsung zum Bilanzstichtag von T€ 1.000 (Vj. T€ 3.981) wurde auf eine Sensitivitätsanalyse verzichtet.

Klassen der Finanzinstrumente nach IFRS 7

Die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten lassen sich in Bewertungskategorien mit den folgenden Buchwerten und beizulegenden Zeitwerten untergliedern. Dabei werden zum Stichtag wie im Vorjahr keine finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt, die Bewertung erfolgt mit den fortgeführten Abschaffungskosten.

30.4.2010 in T€	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwendungs bereich von IFRS 7	Beizulegender Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte				
Anteile an verbundenen Unternehmen	AfS	912	0	N/A
Beteiligungen	AfS	6.501	0	N/A
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	1.489	0	1.489
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	2.201	0	2.201
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	93	0	93
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	LaR	3.527	0	3.527
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	2.181	24	2.157
Liquide Mittel	LaR	6.777	0	6.777
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	35.377	0	35.377
Minderheitenanteile	FLAC	2.149	0	2.149
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	FLAC	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.404	0	3.444
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	140	0	140
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	FLAC	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLAC	4.613	791	3.822

30.4.2009 in T€	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwendungs bereich von IFRS 7	Beizulegender Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte				
Anteile an verbundenen Unternehmen	AfS	668	0	N/A
Beteiligungen	AfS	1.622	0	N/A
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	1.525	0	1.525
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	2.090	0	2.090
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	149	0	149
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	LaR	4.219	0	4.219
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	1.663	84	1.579
Liquide Mittel	LaR	9.143	0	9.143
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	39.519	0	39.519
Minderheitenanteile	FLAC	2.222	0	2.222
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	FLAC	28	0	28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	7.360	0	7.360
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	101	0	101
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	FLAC	12	0	12
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLAC	5.463	418	5.463

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Die beizulegenden Zeitwerte von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten werden – soweit vorhanden – in folgender Hierarchie erfasst:

- Der beizulegende Zeitwert finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten mit Standardlaufzeiten und -bedingungen, die auf aktiven liquiden Märkten gehandelt werden, wird unter Bezugnahme auf die notierten Marktpreise bestimmt.
- Der beizulegende Zeitwert anderer finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten wird in Übereinstimmung mit allgemein anerkannten Bewertungsmodellen basierend auf Discounted-Cashflow-Analysen und unter Verwendung von Preisen bei beobachtbaren aktuellen Markttransaktionen und Händlernotierungen für ähnliche Instrumente bestimmt.

Die Zinskonditionen für die bestehenden festverzinslichen Darlehen zur Finanzierung von Immobilienobjekten entsprechen im Wesentlichen auch noch den Marktkonditionen der AVW zum Bilanzstichtag. Nennenswerte Abweichungen zwischen den Buchwerten und den Zeitwerten der Darlehen zum Bilanzstichtag bestehen nicht.

Andere finanzielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte aufgrund fehlender aktiver Märkte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht konsolidierte Tochterunternehmen mit nur geringen Geschäftsaktivitäten, die im Immobilienbereich tätigt sind. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Die Forderungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikoadäquaten Marktzinses.

Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten

Neben den bereits dargestellten Wertminderungen auf Forderungen (vgl. Nr. 7) und den Beteiligungserträgen (Nr. 22) waren folgende Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten zu verzeichnen:

- Im Geschäftsjahr wurden Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nach der Effektivzinsmethode berechnet und nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, in Höhe von T€ 2.119 (Vj. T€ 2.049) erfasst.
- Die Aufwendungen aus Gebühren und Provisionen, die nicht in die Berechnung des Effektivzinssatzes einbezogen wurden und aus finanziellen Schulden resultieren, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert kategorisiert worden sind, betrugen T€ 10 (Vj. T€ 2).

Die Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten, die in voller Höhe auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte entfallen, und die Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, die in voller Höhe auf finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, entfallen, sind in den Angaben zum Zinsergebnis (vgl. Nr. 23) enthalten.

Kapitalmanagement

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements des AVW Konzerns ist es sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldenfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Die finanzielle Sicherheit wird im Wesentlichen mit der Kennzahl Eigenkapitalquote gemessen. Bestandteil dieser Kenngröße sind die Bilanzsumme des Konzernabschlusses sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene Eigenkapital. Angestrebt wird eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur.

Kapitalstruktur	30.4.2010	30.4.2009
Eigenkapital in T€	23.626	22.367
Bilanzsumme in T€	87.738	96.542
Eigenkapitalquote in %	26,9%	23,2%

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr, wie auch im Vorjahr, erfüllt.

32. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen

Geschäftsbeziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Mit dem Gemeinschaftsunternehmen Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG bestanden im Geschäftsjahr, wie im Vorjahr keine Geschäftsbeziehungen über die Ausübung von Verwaltertätigkeiten und ähnlichen Dienstleistungen mit einem Honorarvolumen von rund T€ 8 hinaus.

An- und Verkäufe von Immobilien mit dem Mehrheitsaktionär Herrn Frank Albrecht

Beim Verkauf des Objekts Mediterraneo hatte die AVW dem Erwerber eine Mietgarantie eingeräumt. Nachdem dieses Objekt im Vorjahr vom ursprünglichen Erwerber auf eine Herrn Frank Albrecht nahe stehende Gesellschaft übertragen wurde, besteht nunmehr eine Mietgarantieverpflichtung der AVW mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2014, für die zum Stichtag eine Rückstellung von T€ 100 (Vj. T€ 190) gebildet wurde. Ferner bestehen ein Centermanagement- und ein Verwaltervertrag der AVW für dieses Objekt, aus dem der AVW jährliche Erlöse von T€ 128 (Vj. T€ 144) entstehen.

Am 29. April 2008 hatte die AVW im Rahmen eines Share Deals einen Anteil von 94,9% an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierzigste Objekt KG an einen konzernexternen Investor veräußert. Die Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierzigste Objekt KG betreffen das Objekt Rotheburgsorter Marktplatz in Hamburg. Der Kaufpreis für den Anteil von 94,9% betrug € 1,00 für ein Kommanditkapital von T€ 95, mit einer Einzahlungsverpflichtung für die noch ausstehenden Einlagen in Höhe von T€ 95. Im Rahmen des Kaufvertrages über die Anteile wurde zwischen der AVW und dem Investor auch eine Erstvermietungsgarantie abgegeben. Diese Anteile wurden zum 30. September 2009 vom Investor an Herrn Frank Albrecht weiterveräußert. Der Kaufpreis betrug ebenfalls € 1,00 für 94,9% der Anteile und einem Kommanditkapital in Höhe von T€ 95 und einer Einzahlungsverpflichtung für noch ausstehende Einlagen in Höhe von T€ 95. Die im Rahmen des Kaufvertrages vom 29. April 2008 abgegebene Erstvermietungsgarantie ist durch die Weiterveräußerung der Anteile an Herrn Frank Albrecht übergegangen. Da mit einer Inanspruchnahme aus der Erstvermietung nicht gerechnet wird, wurde hierfür keine Rückstellung gebildet.

Mit Vertrag vom 25. Januar 2010 erwarb Herr Frank Albrecht von der AVW 94,9% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfzigste Objekt KG, Buxtehude. Das Kommanditkapital, von dem T€ 1 einbezahlt waren, betrug zum Übertragungsstichtag T€ 10. Der Kaufpreis für den Kommanditanteil betrug T€ 1. Gleichzeitig wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 25. Januar 2010 die Gesellschaft in „EKZ Bornheide GmbH & Co. KG“ umfirmiert und eine Kapitalerhöhung durch die Gesellschafter beschlossen.

Mit Grundstückskaufvertrag vom 16. Februar 2010 wurde das bebaute Grundstück Bornheide mit bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen von der AVW an die EKZ

Bornheide GmbH & Co. KG, Buxtehude, zu einem Kaufpreis lt. Kaufvertrag in Höhe von T€ 2.381 zuzüglich etwaiger Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Notargebühren veräußert. Dieses Grundstück hatte die AVW am 30. April 2009 von einem konzernexternen Veräußerer ebenfalls zu einem Kaufpreis lt. Kaufvertrag von T€ 2.381 zuzüglich etwaiger Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Notargebühren erworben.

Mit Kauf- und Übertragungsvertrag vom 26. April 2010 wurden 94,9% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfunddreißigste Objekt KG von der AVW an Herrn Frank Albrecht veräußert. Der Kaufpreis für das Kommanditkapital in Höhe von T€ 95 betrug ebenfalls T€ 95.

Mit Kauf- und Übertragungsvertrag vom 26. April 2010 wurden 94,9% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebenundvierzigste Objekt KG von der AVW an Herrn Frank Albrecht veräußert. Der Kaufpreis für das Kommanditkapital in Höhe von T€ 95 betrug ebenfalls T€ 95.

Mit Gesellschaften, die Herrn Frank Albrecht nahe stehen, wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt Umsatzerlöse aus der Errichtung von Immobilien sowie aus Projektentwicklungs- und Dienstleistungsverträgen von T€ 7.467 (Vj. T€ 0) erzielt.

Darlehens- und Bürgschaftsverpflichtungen von Herrn Frank Albrecht

Zum Stichtag bestehen Darlehensverbindlichkeiten des Konzerns gegenüber Herrn Albrecht bzw. seiner Familie von T€ 1.275 (Vj. T€ 1.132), die mit 6% p.a. verzinst werden und kurzfristig gewährt sind. Im Vorjahr erfolgte durch Herrn Albrecht ein Verzicht auf Darlehensforderungen gegen die AVW von T€ 4.500.

In Höhe von insgesamt T€ 9.107 (Vj. T€ 8.962) hat Herr Frank Albrecht Bürgschaften bzw. Verpflichtungserklärungen zu Gunsten von Gesellschaften abgegeben, die in den Konzernabschluss einbezogen werden.

Sonstige Leistungsbeziehungen und Forderungen und Verbindlichkeiten in Bezug auf Herrn Frank Albrecht

Die AVW gewährt der RREIT Retail Real Estate Investment Team AG, Hamburg (RREIT, vormals Neue Event AG), an der Herr Albrecht beteiligt ist, Zuschüsse in Bezug auf Verluste aus Untervermietung der Flächen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in diesem Zusammenhang Aufwendungen von T€ 159 (Vj. T€ 159) erfasst. Darüber hinaus wurde ein Kooperationsvertrag geschlossen, in dem die RREIT mit der Vermittlung von Kaufinteressenten für die Projekte und Bestandimmobilien der AVW sowie mit der Akquisition geeigneter Grundstücke und Projektierungen beauftragt wurde.

Es bestanden mit verschiedenen Gesellschaften, an denen Herr Frank Albrecht oder seine Familie Beteiligungen mit einem wesentlichen Einfluss halten, Leistungsbeziehungen. Hieraus resultierte aus Konzernsicht im Berichtsjahr ein Ertrag in Höhe von T€ 762 (Vj. T€ 911). Außerdem hat Herr Frank Albrecht mit der AVW einen Beratervertrag abgeschlossen. Hieraus resultierte aus Konzernsicht im Berichtsjahr ein Aufwand in Höhe von T€ 10 (Vj. T€ 34).

Zum Konzernbilanzstichtag bestehen noch Darlehensforderungen des Konzerns in Höhe von T€ 2.043 (Vj. T€ 783) sowie Forderungen in Höhe von T€ 2.757 (Vj. T€ 729) und Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 443 (Vj. T€ 9) gegenüber Herrn Albrecht persönlich bzw. ihm nahe stehenden Gesellschaften.

33. Personalstand

Im Konzern waren zum 30. April 2010, inklusive der zwei (Vj. drei) Vorstände, insgesamt 56 (Vj. 68) Mitarbeiter und im Jahresdurchschnitt 62 (Vj. 74) Mitarbeiter beschäftigt.

34. Mitglieder des Aufsichtsrates

Folgende Personen gehörten im Berichtsjahr dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Herr Kurt Lindemann, Kaufmann, Quarnstedt, Vorsitzender (seit 6. Mai 2009),
- Herr Andreas Dethleffsen, Kaufmann, Flensburg, stellvertretender Vorsitzender,
- Herr Jörn Reinecke, Kaufmann, Hamburg,
- Herr Rainer Esch, Architekt und Ingenieur, Buxtehude,
- Frau Claressa Büsing, Arbeitnehmervertreterin, Tostedt und
- Herr Jens Heimann, Arbeitnehmervertreter, Stade.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betrugen im Berichtszeitraum T€ 72 (Vj. T€ 72).

35. Mitglieder des Vorstandes

Zu Mitgliedern des Vorstandes waren im abgelaufenen Geschäftsjahr bestellt:

- Herr Willy Koch, Vorstandsvorsitzender, Detmold,
- Herr Udo Wilhelm Schuster, Vorstand Projektentwicklung und Bau, Berlin,
- Herr Ralf J. Luschnat, Finanzvorstand, Buxtehude (bis 23. September 2009) und
- Herr Joachim Schwarz, Vorstandssprecher, Hamburg, (bis 27. Juli 2009).

Die Gesamtbezüge des Vorstands betrugen im Berichtszeitraum T€ 1.016 (Vj. T€ 959), einschließlich erfolgsabhängiger Vergütungen und Nebenleistungen wie z.B. die private Kfz-Nutzung. Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Vorstands betrugen im Berichtszeitraum T€ 247 (Vj. T€ 315).

36. Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2009/2010 innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von T€ 97 (Vj. T€ 132) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von T€ 95 (Vj. T€ 95) und Honorare für sonstige Leistungen in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 37).

37. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Ablauf des Berichtsjahres zum 30. April 2010 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Buxtehude, den 9. September 2010

(Der Vorstand)

AVW Immobilien AG
Buxtehude

Konzerneigenkapitalentwicklung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010

	(Anhang)	Gezeichnetes Kapital €	Kapital-rücklage €	Gesetzliche Rücklage €	Konzernbilanz-gewinn €	Gesamt €
Stand 1. Mai 2008	10	**12.826.667,00**	**3.076.527,59**	**54.424,35**	**9.181.610,95**	**25.139.229,89**
Konzerngesamtergebnis		0,00	0,00	0,00	-2.772.517,53	-2.772.517,53
Stand 30. April 2009	10	**12.826.667,00**	**3.076.527,59**	**54.424,35**	**6.409.093,42**	**22.366.712,36**
Konzerngesamtergebnis		0,00	0,00	0,00	1.259.431,49	1.259.431,49
Stand 30. April 2010	10	**12.826.667,00**	**3.076.527,59**	**54.424,35**	**7.668.524,91**	**23.626.143,85**

AVW Immobilien AG
Buxtehude

Konzernsegmentberichterstattung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010

	1.5.2009-30.4.2010						1.5.2008-30.4.2009					
	Projektentwicklung/ Bau	Bestandshaltung	Immobilien- und Centermanagement	Alle sonstigen Segmente	Überleitung	Konzern	Projektentwicklung/ Bau	Bestandshaltung	Immobilien- und Centermanagement	Alle sonstigen Segmente	Überleitung	Konzern
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Externe Umsätze	22.808.328,18	3.764.974,83	2.068.614,12	71.035,85	0,00	**28.712.952,98**	18.155.642,86	3.547.195,05	2.288.528,72	312.629,02	0,00	**24.303.995,65**
Intersegmentäre Umsätze	393.246,25	1.148.133,99	39.660,00	0,00	-1.581.040,24	**0,00**	5.000,00	0,00	0,00	105.992,38	-110.992,38	**0,00**
Umsatzerlöse	**23.201.574,43**	**4.913.108,82**	**2.108.274,12**	**71.035,85**	**-1.581.040,24**	**28.712.952,98**	**18.160.642,86**	**3.547.195,05**	**2.288.528,72**	**418.621,40**	**-110.992,38**	**24.303.995,65**
Segmentergebnis	**6.041.873,56**	**-574.325,71**	**-115.681,45**	**-4.266.338,00**	**173.903,09**	**1.259.431,49**	**-4.937.633,23**	**345.429,46**	**-489.666,21**	**-701.901,52**	**3.011.253,97**	**-2.772.517,53**
davon												
Erträge Auflösung Rückstellungen und Verbindlichkeiten	1.059.588,77	6.378,29	100,93	994.697,31	0,00	**2.060.765,30**	340,85	163.044,40	0,00	38.641,41	0,00	**202.026,66**
Erträge Forderungsverzicht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	0,00	0,00	0,00	4.500.000,00	0,00	**4.500.000,00**
Planmäßige Abschreibungen	-5.814,00	-49.619,51	0,00	-96.073,07	0,00	**-151.506,58**	-6.407,00	-97.643,10	0,00	-96.286,17	0,00	**-200.336,27**
Zinserträge	14.117,20	317.244,58	5.026,58	139.948,07	-272.358,57	**203.977,86**	283,57	139.049,42	19.885,23	396.347,50	-182.383,34	**373.182,38**
Zinsaufwendungen	-16.180,73	-1.705.725,92	-18.750,53	-650.620,16	272.358,57	**-2.118.918,77**	-41.006,99	-1.516.761,42	-18.749,88	-654.430,86	182.383,34	**-2.048.565,81**
Neubewertung der Renditeobjekte	0,00	-485.000,00	0,00	0,00	0,00	**-485.000,00**	0,00	268.012,00	0,00	0,00	0,00	**268.012,00**
Ertragsteuern	0,00	-371.651,47	-28.850,71	1.137.225,74	0,00	**736.723,56**	-4.500,00	-712.779,53	-31.506,97	1.947.297,44	527.819,13	**1.726.330,07**
Segmentvermögen	15.819.202,24	88.873.544,22	1.772.558,06	10.588.989,52	-29.316.280,53	**87.738.013,51**	28.474.847,27	87.812.133,37	1.186.696,46	11.213.426,42	-32.145.393,90	**96.541.709,62**
Segmentschulden	6.846.689,14	53.181.167,71	844.683,99	16.779.949,06	-13.540.620,24	**64.111.869,66**	30.924.826,53	44.995.285,27	442.134,19	9.491.403,21	-11.678.651,94	**74.174.997,26**
Segmentinvestitionen	0,00	204.404,75	5.309,40	5.360.369,85	9.580,25	**5.579.664,25**	1.587,26	3.531.102,10	74.969,71	29.308,20	-534.279,98	**3.102.687,29**

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der AVW Immobilien AG, Buxtehude, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalentwicklung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden 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 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 im 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 zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 14. September 2010

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cronemeyer	Thiel
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

AVW Immobilien AG
Kottmeierstraße 1 · 21614 Buxtehude
Telefon: +49 (0) 4161 64 24-0 · Telefax: +49 (0) 4161 66 0 32
E-Mail: info@avw-ag.de · www.avw-ag.de
ISIN: DE000508890 · WKN: 508890