Geschäftsbericht 2010/2011

AVW Immobilien AG

AVW
IMMOBILIEN AG

Inhaltsverzeichnis

Brief an Aktionäre	1
Bericht des Aufsichtsrates	2
Lagebericht	4
Bilanz	21
Gewinn- und Verlustrechnung	22
Kapitalflussrechnung	23
Anhang	24
Eigenkapitalentwicklung	64
Segmentberichterstattung	65
Bestätigungsvermerk	66

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 Tätigkeitsumfeld unseres Unternehmens. Die Wettbewerbsstärken liegen in der umfassenden Marktkenntnis, hohen Reputationen, der langjährigen Erfahrung und Kompetenz unserer Mitarbeiter sowie im breiten Leistungsspektrum.

Nach wie vor beträgt das bevorzugte Investitionsvolumen je Objekt zwischen 10 und 50 Millionen Euro. Es ist unser grundsätzliches 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 gegebenenfalls das Center-Management für die erstellten Objekte.

Im Einzelnen haben sich die Projekte und Bauvorhaben folgendermaßen entwickelt:

Das Seniorenpflegeheim am Rhododendronpark in der Marcusallee in Bremen wurde fertiggestellt und sowohl dem Eigentümer als auch dem Betreiber übergeben.

Die Fertigstellung des Stadtteilzentrums Rothenburgsorter Marktplatz in Hamburg schreitet zügig voran. Hier wird die AVW Immobilien AG ihre neue Zentrale auf Hamburger Grund haben. Der Einzug ist für Ende 2011 geplant.

Ebenso zügig schreitet der Bau des Fachmarktzentrums in Meißen voran. Trotz des verzögerten Baustarts werden die ersten Mieteinheiten bereits in 2011 übergeben und eröffnet.

Die beiden weiteren Fachmarktzentren in Weinheim mit einem Investitionsvolumen von ca. 41 Millionen Euro sowie in Selb (innerstädtisch) in Oberbayern mit einem Volumen von ca. 18 Millionen Euro dokumentieren die weitere erfolgreiche nationale Ausrichtung der AVW Immobilien AG.

Diese sehr guten projektbezogenen Ergebnisse werden weiter verstärkt durch das konsequente und nachhaltige Kostensenkungsprogramm.

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

Buxtehude, im September 2011

(Vorstand)

Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr
Vom 1. Mai 2010 bis zum 30. April 2011

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 2010/2011 zu vier ordentlichen Sitzungen am18. Juni,22. September und13. Dezember 2010 sowie am23. März 2011 zusammen. 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 Fachmarktzentrum Meißen, Fachmarktzentrum Selb, Fachmarktzentrum Weinheim sowie Fertigstellung des Rothenburgsorter Marktplatzes;
- Personalentscheidungen bezüglich des Vorstands, u.a. der Widerruf der Bestellung von Herrn Udo Wilhelm Schuster zum Mitglied des Vorstands, daraus folgend die Einzelvertretungsberechtigung von Herrn Willy Koch;
- die Vorbereitung der ordentlichen Hauptversammlung am 03. November 2010;
- Gründung der AVW Grund AG am 13.12.2010 mit dem Zweck der zentralen Finanzdienstleistung für die AVW Group, insbesondere der Ausgabe einer Hypothekenanleihe.

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 2010/2011 folgende personelle Veränderungen:

- Die Bestellung von Herrn Udo Wilhelm Schuster zum Mitglied des Vorstands ist am 22. September 2010 widerrufen worden.

Die Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde in der Hauptversammlung der AVW Immobilien AG am 03. November 2010 zum Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011 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 2010 bis 30. April 2011 sowie jeweils der zugehörige Lagebericht bzw. Konzernlagebericht wurden vom Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Rechtzeitig vor der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 20. September 2011 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 2010 bis 30. April 2011 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 2011

Kurt Lindemann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

AVW Immobilien AG
Buxtehude

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr
vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011

1. Gesamtwirtschaft

1.1. Wirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit +3,6% stieg das preisbereinigte Bruttoinlandprodukt (BIP) so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Dies ergaben erste Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Im Vorjahr hatte Deutschland noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt. Das preisbereinigte BIP war 2009 um 4,7% eingebrochen (Quelle: www.destatis.de).

Bemerkenswert im Jahr 2010 war, dass die Wachstumsimpulse nicht nur vom Außenhandel, sondern auch aus dem Inland kamen. Insbesondere in Ausrüstungen (Maschinen, Geräte und Fahrzeuge) wurde deutlich mehr investiert als im Vorjahr (+ 9,4%); allerdings waren hier 2009 auch die stärksten Rückgänge zu verzeichnen gewesen. Die Bauinvestitionen nahmen weniger stark zu (+ 2,8%); sie waren im Krisenjahr auch bei weitem nicht so stark eingebrochen. In erster Linie ist diese Erhöhung einem kräftigen Anstieg bei den Wohnbauten (+4,4%) zuzuschreiben. Die Konsumausgaben konnten im Jahr 2010 ebenfalls gesteigert werden. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 0,5%, die staatlichen sogar um 2,2% (Quelle: www.destatis.de).

Die Arbeitslosenquote für Deutschland sank nach Angaben des statistischen Bundesamtes von 8,1% (April 2010) auf 7,3% (April 2011). Der aktuelle Stand im Juli 2011 liegt sogar bei 7,0% (Quelle: www.destatis.de).

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland lag im Juni 2011 um 2,3% höher als im Juni 2010. Damit blieb die Inflationsrate den fünften Monat in Folge über der Zwei-Prozent-Marke. Im Mai 2011 hatte die Inflationsrate ebenfalls bei 2,3% gelegen, nach dem Jahreshoch von 2,4% im April 2011. Im Vergleich zum Vormonat Mai 2011 stieg der Verbraucherpreisindex um 0,1%. Das vorläufige Ergebnis für Juni 2011 wird damit bestätigt (Quelle: www.destatis.de).

Die Inflationsbefürchtungen sind weltweit gestiegen. Laut der CESifo-Gruppe (die aus dem Center for Economic Studies (CES), dem ifo Institut für Wirtschaftsforschung und der CESifo GmbH (Münchener Gesellschaft zur Förderung der Wirtschaftswissenschaften) besteht) wird in diesem Jahr mit einem Preisanstieg von 3,8% im Weltdurchschnitt gerechnet, während zu Jahresanfang noch von einem Anstieg von 3,4% ausgegangen worden war. Wohl wegen der zunehmenden Inflationsgefahren wird von deutlich mehr Ifo World Economic Survey Experten (WES-Experten) mit steigenden Zinsen im Laufe der nächsten sechs Monate gerechnet (Quelle: www.cesifo-group.de).

Der ifo Indikator für das Weltwirtschaftsklima ist weiter gestiegen, wenn auch nur leicht. Der Anstieg resultierte ausschließlich aus einer günstigeren Einschätzung der derzeitigen Lage. Die Erwartungen für die nächsten sechs Monate dagegen schwächten sich etwas ab, bleiben aber

immer noch zuversichtlich. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass sich die konjunkturelle Erholung der Weltwirtschaft in den nächsten sechs Monaten (bis November 2011) fortsetzen wird, wenn auch abgeschwächt (Quelle: www.cesifo-group.de).

Das ifo Geschäftsklima für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands hat sich im Juli 2011 merklich verschlechtert (auf 112,9 Punkte). Im Juli 2010 betrug der Wert noch 111,0 Punkte. Wenngleich die Geschäftserwartungen nach unten weisen, befindet sich die deutsche Wirtschaft noch immer in einem Sommerhoch. Einzig im Bauhauptgewerbe hat sich das Geschäftsklima weiter verbessert. Die Tendenz der Lagebeurteilung ist eindeutig nach oben gerichtet. Hinsichtlich der Geschäftsentwicklung im kommenden halben Jahr sind die befragten Bauunternehmen ähnlich zuversichtlich wie im Juni (Quelle: www.cesifo-group.de).

1.2. Finanzwirtschaftliches Umfeld

Nach einer kontinuierlichen Aufwärtsbewegung 2010 stieg der DAX bis Mitte Februar 2011 auf ein erstes Jahreshoch 2011 von 7.411 Punkten. Die Atomkatastrophe in Japan ließen den deutschen Leitindex kurzzeitig um mehrere Punkte einbrechen. Nur einen Monat nach dem ersten Jahreshoch notierte der DAX Mitte März auf dem Höhepunkt der Japankrise leicht über 6.500 Punkte, ehe eine kräftige Aufwärtsbewegung zum zweiten Jahreshoch einsetzte, die am 11. Mai mit 7.495 Punkten endete. Vor allem positive Konjunkturaussichten sowie sehr gute Quartalsbilanzen der DAX-Konzerne waren Motor dieser schnellen Erholung. Diese Entwicklung wurde jedoch schnell durch die sich verschärfende EU-Schuldenkrise mit Fokus zunächst auf Griechenland sowie die Debatte um die Anhebung der Schuldengrenze in den USA abgebremst (Quelle: www.n-tv.de).

Die positive Wirtschaftsentwicklung in der Eurozone im Berichtszeitraum führte auch zu einem freundlichen Kursverlauf des Euro gegenüber dem Dollar. Notierte der Euro zu Jahresbeginn um die USD 1,30, stieg die Leitwährung bis Mai auf fast USD 1,50. Im Anschluss pendelte der Wechselkurs zwischen USD 1,40 und USD 1,47. So stabil der Euro sich gegenüber dem Dollar trotz Schuldenkrise zeigte, so schwach und volatil bewegte er sich gegenüber dem Schweizer Franken. In den ersten Monaten des Jahres oszillierte der Kurs zwischen CHF 1,28 und CHF 1,32. Ab Mai fiel der Kurs merklich bis auf CHF 1,02, ehe er sich auf CHF 1,18 erholte (Quelle: www.finanzen.net).

2. Branche und Marktumfeld

Gegen den europäischen Trend ist die Attraktivität Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr konstant hoch geblieben: 12% der befragten Manager bezeichnen Deutschland als einen der drei Top-Standorte weltweit. Großbritannien und Frankreich sind in der Gunst ausländischer Investoren hingegen gesunken und erhalten nur noch 4 bzw. 3% der Stimmen. Westeuropa insgesamt gilt unter Investoren dennoch immer noch als attraktives Investitionsziel: Im Ranking der wichtigsten Weltregionen belegt es mit 35% (Vorjahr 38%) den zweiten Platz hinter China (38%) (Quelle: www.ey.com).

Im Jahr eins nach der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise kam es 2010 zu einer deutlichen Erholung der deutschen Ökonomie. Nachdem 2009 das reale (preisbereinigte) Bruttoinlandsprodukt so stark wie noch nie seit Gründung der Bundesrepublik sank (-4,7%), gab es 2010 einen realen Anstieg von 3,6% zu verzeichnen. Der krisenbedingte Einbruch ist damit noch nicht überwunden, aber die deutsche Wirtschaft scheint auf einem guten Weg dorthin zu sein. Denn auch für das Jahr 2011 werden Wachstumsraten zwischen 2% und 3% prognostiziert (Quelle: www.bfw-bund.de).

Im Zuge des konjunkturellen Aufschwungs kam es auch auf dem Arbeitsmarkt zu einer erfreulichen Entwicklung. Die Zahl der Erwerbstätigen lag 2010 bei 40,4 Millionen Personen und erreichte damit einen neuen Rekordwert. Dabei sank die Arbeitslosenquote von 8,1% in 2009 auf 7,7% in 2010, was der tiefste Stand seit der Wiedervereinigung ist (Quelle: www.bfw-bund.de).

Während der Krise bewies die Immobilienwirtschaft ihren stabilisierenden Einfluss auf die deutsche Wirtschaft. 2009 sank der Sektor „Baugewerbe“ real um nur 1,8% und der Sektor „Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen“ um 1,2%. Als Vergleichswert kann der Sektor „Verarbeitendes Gewerbe“ dienen, der 2009 um drastische 18,1% einbrach. Wie die deutsche Wirtschaft insgesamt konnte sich auch die Immobilienwirtschaft 2010 positiv entwickeln: Das Baugewerbe wuchs um 1,7% und erreichte damit fast wieder das Vorkrisenniveau. Vollständig überwunden hat den konjunkturellen Einbruch der Sektor „Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen“, der 2010 um 1,9% wuchs. Erfreulich war ebenfalls die Entwicklung der Bauinvestitionen 2010: Sie nahmen real um 2,8% zu und machten dabei den krisenbedingten Rückgang aus dem vorherigen Jahr (minus 1,5%) mehr als wett. Während die Bauinvestitionen im Wohnbau überdurchschnittlich um 4,3% zunahmen, war die Investitionssteigerung dagegen im gewerblichen Nichtwohnbau mit 0,3% eher gering (Quelle: www.bfw-bund.de).

Zum zweiten Mal in Folge stiegen 2010 die Baugenehmigungen an. Die Anzahl der genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nahm im Vergleich zu 2009 um 5,5% auf 187.667 Wohneinheiten zu. Dies war damit der stärkste prozentuale Anstieg seit 2003. Im Gewerbebau kann dagegen noch von keiner konjunkturellen Erholung gesprochen werden. Die genehmigten Nutzflächen sanken bei Büro- und Verwaltungsgebäuden um drastische 37,5% auf 1,93 Millionen Quadratmeter und bei Hotels und Gaststätten um 14,6% auf 493.000 Quadratmeter. Ein Grund für diesen großen Rückgang ist sicherlich, dass in den Jahren vor der Krise (2007 und 2008) wegen zu optimistischer Erwartungen zu viel gebaut wurde und nun viele Büro- und Gewerbeimmobilien leer stehen. Nur für die Handels- und Lagergebäude (plus 9,9% auf 8,94 Millionen m²) wurde mehr Nutzfläche genehmigt (Quelle: www.bfw-bund.de). Von 2000 bis 2010 erhöhten sich die Baukosten um fast 20%. Im letzten Jahr verteuerten sich die Baukosten überdurchschnittlich um 2,1%. Diese gestiegenen und weiter steigenden Baukosten begründen sich nicht nur durch veränderte Kundenwünsche, sondern vor allem durch aufwändigere bautechnische Anforderungen infolge höherer EnEV-Vorgaben. Für das aktuelle Jahr erwarten die Unternehmen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft einen Anstieg der Miet- und Kaufpreise im Bereich der Wohnimmobilien. Bei Gewerbeimmobilien zum Erwerb und zur Vermietung werden dagegen nahezu konstante (Miet-)Preise erwartet (Quelle: www.bfw-bund.de).

2.1. Handelsimmobilien/Shopping Center

Mit weitem Abstand haben Handelsimmobilien im 1. Quartal 2011 das Geschehen auf dem Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland dominiert. Ihr Anteil erreichte laut Jones Lang LaSalle mit 3,8 Mrd. Euro 65% des Transaktionsvolumens mit Gewerbeimmobilien (5,8 Mrd. Euro). Im Fokus stehen dabei Shopping-Center, auf die etwa 50% des Volumens entfällt. Das Interesse an Handelsimmobilien bleibt ungebrochen.

Das Transaktionsvolumen im Segment Fachmärkte beziffert Jones Lang LaSalle mit 1,1 Mrd. Euro. Der größte Deal war das Paket aus 45 Metro-Cash & Carry-Märkte für 700 Mio. Euro an Cerberus. Fachmärkte erreichen im 1. Quartal einen Anteil von etwa 30% am Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien.

Beim gleichfalls sehr begehrten Segment Geschäftshäuser begrenzt derzeit vor allem das knappe Angebot die Entwicklung. Der Grund: Die Mehrzahl der Immobilien gehört langfristig orientierten Privateigentümern und institutionellen Investoren, die selten verkaufen wollen. So summierte sich das Transaktionsvolumen im Segment Geschäftshäuser auf 480 Mio. Euro (=13% am Handelsimmobiliensegment). Die bestehende lebhafte Nachfrage konnte insgesamt nicht befriedigt werden. Aber immerhin konnte das Investitionsvolumen des 1. Quartals 2010 laut Jones Lang LaSalle noch um 160 Mio. Euro übertroffen werden.

Beim Segment Supermärkte und Discounter rechnen die Experten erst im Jahresverlauf 2011 mit einer Geschäftsbelebung. Bis auf den Verkauf eines kleineren Supermarkt-Portfolios hat sich bisher noch wenig getan. Auch hier bildet das limitierte Angebot den begrenzenden Faktor. Vom Angebot wird es abhängen, ob es in dieser Asset-Klasse – genauso wie 2010 – im Verlauf des Jahres noch gelingt, einen Anteil von 11% am Gesamtvolumen zu erreichen. Im Vorjahr gehörte u.a. etwa der Verkauf eines Aldi-Portfolios an die Allianz Real Estate zu den spektakulären Deals.

Im Segment Warenhäuser prägten zuletzt einzelne Deals das Geschehen. Mit 250 Mio. Euro liegt das Volumen im 1. Quartal 2011 leicht über Vorjahresniveau (240 Mio. Euro) (Quelle: www.rohmert-medien.de).

2.2. Sozial-/Seniorenimmobilien

Seniorenimmobilien wie Pflegeheime, betreutes Wohnen oder luxuriöse Rentnerresidenzen gelten seit Jahren als krisensichere Geldanlagen mit attraktiven Renditen. Das hat einen einfachen Grund: Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wird sich die Zahl der über 80-Jährigen bis 2020 fast verdoppeln und bis 2050 fast verdreifachen. Mit Zunahme der Hochbetagten steigt zugleich das Risiko, pflegebedürftig zu werden.

Studien über den Pflegeheimmarkt, beispielsweise der HSH Real Estate oder des Europäischen Pflegeverbandes ECHO, gehen von einem zusätzlichen Bedarf an 120.000 bis 220.000 Pflegeheimbetten bis 2020 aus. Die Deutsche Bank rechnet sogar mit einer Verdoppelung bis Verfünffachung der Nachfrage. Pflegeheime versprechen zudem eine vergleichsweise sichere Rendite. Sofern sie den Vorschriften der Heimgesetze von Bund und/oder Ländern entsprechen, garantiert der Gesetzgeber die Zulassung und gewährt einen verbrieften Anspruch auf Heimentgelte. Vorausgesetzt, das Heim ist durch die Pflegekasse zugelassen, trägt das Sozialamt die Kosten, wenn der Bewohner dazu nicht in der Lage ist. Darüber hinaus werden die Heime üblicherweise gleich für 20 Jahre oder länger fest an einen Betreiber verpachtet, der die Pflege und den Service im Heim übernimmt. Diese Kombination aus steigender Nachfrage und sicheren Mieteinnahmen lässt sich glänzend vermarkten - zumal Immobilien ohnehin gefragt sind, seit die Finanzkrise andere Anlagemöglichkeiten zum Teil unattraktiv gemacht hat. In diesem Spezialsegment tummeln sich zudem überwiegend institutionelle Anleger, wie Pensionskassen, Versicherungen, Vermögensverwalter, Versorgungswerke und Banken (Quelle: www.oekotest.de).

2.3. Wohnimmobilien

Seit dem Beginn der Finanzkrise 2007/2008 und den damit verbundenen Unsicherheiten auf den Kapital- und gewerblichen Immobilienmärkten sind Investoren weltweit auf der Suche nach Anlageformen, die Wertsicherheit bieten und gleichwohl eine Verzinsung des eingesetzten Ka-

pitals über dem Zinsniveau von Staatsanleihen und über dem Niveau der Inflationsrate erreichen. Sowohl inländische als auch ausländische, private und institutionelle Investoren scheinen das Rendite-Risiko-Profil von deutschen Wohnimmobilien als attraktiv einzuschätzen. CB Richard Ellis verzeichnete in Deutschland 2008 einen leichten Rückgang der Nachfrage nach Mietwohnhäusern. 2009 und vor allem 2010 stieg das Interesse an Zinshäusern jedoch wieder signifikant an. Auch in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres zeichnet sich der Trend zu einer sich verfestigenden Nachfrage nach deutschen Wohninvestments ab (Quelle: www.cbre.de).

Der Wohnungsneubau ist in Deutschland über viele Jahre hinweg geschrumpft. Dem Wiedervereinigungsboom und der Stimulierung durch die Einführung der Eigenheimzulage folgte ein Einbruch bei den Wohnungsbauaktivitäten. Wurden 1997 noch rund eine halbe Million Wohnungen neu errichtet, waren es 2010 nur noch rund 140.100 neu gebaute Wohnungen. Dabei nahmen die Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 3,0%, die von Wohnungen in Einfamilienhäusern um 2,7% zu. Gegenüber 2009 legte der Wohnungsneubau damit insgesamt um 2,6% leicht zu, jedoch ist der Markt von einer Trendwende noch weit entfernt. In Zweifamilienhäusern wurde dagegen ein Rückgang um 2,8% registriert. Auch wenn die Anzahl der Genehmigungen die Talsohle verlassen hat und die im ifo Konjunkturtest befragten Wohnungsbaufirmen von einer erheblich verbesserten Geschäftslage berichten, sieht das ifo-Institut für Deutschland weiterhin keine echte Belebung. Dies liegt daran, dass auch 2012 die Fertigstellungszahlen für Deutschland die Marke von rund 200.000 Wohnungen weiterhin merklich unterschreiten werden (Quelle: www.cbre.de).

3. Kurzporträt der AVW Immobilien AG (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 nahezu 1 Mrd. € realisiert. Es wird die gesamte Wertschöpfungskette von der Projektentwicklung bis zum Immobilien- und Centermanagement abgedeckt.

Durch die 33jährige 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 Betreiberimmobi-

lien 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. Nach der im Jahr 2010 beschlossenen bundesweiten Ausdehnung der Geschäftstätigkeit ist das Unternehmen bereits mit verschiedenen Objekten über die Grenzen Norddeutschlands hinaus aktiv, und stellt die bundesweite Expansion in den kommenden Jahren verstärkt in den Vordergrund. Seit dem 18. März 2008 ist die AVW an der Frankfurter Wertpapierbörse im Open Market (Teilbereich Entry Standard) notiert.

Die AVW leitet nach der im vorletzten Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossenen Neuausrichtung sowie der schnellen und ebenfalls erfolgreichen bundesweiten Ausweitung ihrer Aktivitäten nunmehr die nächste Phase ihrer Unternehmensexpansion ein. Aktuell erfolgt die Ausgabe einer Unternehmensanleihe mit einem besonders umfassenden Sicherheitenkonzept für den Anleger über die neugegründete 100%ige Tochtergesellschaft AVW Grund AG mit Sitz in Hamburg, im Volumen von bis zu € 50,83 Mio. Die Creditreform Rating Agentur hat die bis 2015 laufende Anleihe mit dem Rating BBB- (Investmentgrade) versehen. Für die Zahlung von Kapital und Zinsen aus der Anleihe garantiert die AVW Immobilien AG.

Die AVW Grund AG wird im zunehmenden Maße für den Erwerb und die Bestandshaltung abgeschlossener Immobilienprojekte verantwortlich sein. Sie wird ein ausgewogenes Portfolio aus Renditeobjekten und neuen, innovativen Immobilienprojekten erwerben, wertsteigernd verwalten und am Markt platzieren. Darüber hinaus ist die AVW Grund AG innerhalb des Konzerns im Wesentlichen für die Liquiditätssteuerung, Finance Structure sowie Presse- und Öffentlichkeitsarbeit (PR) / Investor Relations (IR) zuständig.

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 Bestandsge-

schäft. 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.

Für den Geschäftsbereich Finanzierung ist innerhalb des AVW Konzerns im Wesentlichen die AVW Grund AG zuständig. Diese hat mit Zeichnungsfrist vom 18. Mai bis 18. November 2011 eine Anleihe über ein Gesamtvolumen von Mio. € 50,83 emittiert. Die Anleger der Anleihe erhalten hierfür einen Zinssatz von 6,1% p.a. Der Emissionserlös in Höhe von Mio. € 50,83 wird über einen Treuhänder zur Zahlung von insgesamt vier erworbenen Objekten verwendet. Bis Ende des Berichtszeitraums wurden zwei Objekte vollständig über den Treuhänder abgewickelt.

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

Von dem konjunkturellen Anstieg des Baugewerbes hat auch die AVW profitiert. So konnte im Geschäftsjahr 2011 das Projekt Seniorenanlage Marcusallee in Bremen fertiggestellt werden. Des Weiteren befinden sich die Projekte Meißen und Rothenburgsort in einer fortgeschrittenen Bauphase. Die Gesamtleistung als Summe der Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen ist von T€ 19.847 im Vorjahr auf T€ 31.939 um T€ 12.092 gestiegen. 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€ 24.923 (Vj. T€ 7.437) zur Gesamtleistung beigetragen. Die Steigerung des Konzerngesamtergebnisses von T€ 1.259 auf T€ 3.735 ist bei einem nahezu gleichen Betriebsergebnis in Höhe von T€ 2.904 im Vergleich zum Vorjahr von T€ 2.900 im Wesentlichen auf das Bewertungsergebnis aus den Renditeobjekten in Höhe von T€ 4.470 (Vj. Bewertungsverlust von T€ -485) zurückzuführen.

5.1. Projektentwicklung

Den ganz überwiegenden Teil des Konzernumsatzes trägt die AVW Immobilien AG als Konzernobergesellschaft bei. Diese erzielt wiederum über 90% ihres Umsatzes im Bereich Bau und Projektentwicklung. Hier konnte das Projekte Seniorenanlage Marcusallee in Bremen im Geschäftsjahr komplett abgewickelt und endabgerechnet werden. Nicht bis zum Ende des Geschäftsjahres endabgerechnet waren insbesondere die laufenden Projekte Geschäftszentrum Rothenburgsorter Marktplatz und Fachmarktzentrum Meißen. Diese wurden im Rahmen der Teilgewinnrealisierung berücksichtigt.

Umsatzbeiträge aus den Tochtergesellschaften betrafen insbesondere Pachterträge aus den Objekten Seniorenwohnanlage Buxtehude T€ 1.009 (Vj. T€ 1.009), Seniorenwohnanlage Lüneburg 645 (Vj. T€ 645) sowie dem Family Entertainment Center Wolfenbüttel T€ 461 (Vj. 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.

Die durch die AVW Grund AG zum Ende des Geschäftsjahres erworbenen Immobilienobjektgesellschaften wurden durch die Mittel aus der Anleihe sowie durch Darlehen von nahe stehenden Personen finanziert.

5.3. Personal

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr, einschließlich der Mitglieder des Vorstands, durchschnittlich 55 (Vj. 62) Mitarbeiter.

5.4. Sonstige wichtige Ereignisse

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. Im Vorjahr wurde hierfür eine Rückstellung in Höhe von T€ 1.450 berücksichtigt. Im Geschäftsjahr wurde der Erstattungsanspruch in Höhe von T€ 2.347 von der AVW AG in voller Höhe ausgezahlt. Die Differenz in Höhe von T€ 897 führte zu einem Aufwand, der unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wird.

Die AVW Grund AG hat mit Datum vom 27. April 2011 an vier Objektgesellschaften jeweils eine Mehrheitsbeteiligung erworben. Diese Anteilserwerbe wurden im Konzernabschluss wie ein Erwerb einer Renditeliegenschaft dargestellt. Aus diesen Objekten resultierte zum 30. April 2011 ein Ertrag aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften in Höhe von T€ 4.198. Da es sich bei diesen Transaktionen im Wesentlichen um Geschäfte mit nahestehenden Personen handelte, verweisen wir diesbezüglich auf den Konzernanhang unter Punkt 32.

Im laufenden Geschäftsjahr hat der Vorstand im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat die Sitzverlegung der Gesellschaft von Buxtehude an den Rothenburgsorter Marktplatz nach Hamburg angekündigt. Die Verlagerung des Firmensitzes ist für den Dezember 2011 geplant und bedarf der Zustimmung durch die Hauptversammlung.

6. Lage des Konzerns

6.1. Vermögens- und Finanzlage

		30.04.2011	30.04.2010
Bilanzsumme	T€	132.503	87.738
Anteil der langfristigen Vermögenswerte an der Bilanzsumme	%	86,2	75,9
Eigenkapital	T€	27.361	23.626
Eigenkapitalquote	%	20,7	26,9
Langfristige Schulden	T€	37.294	40.578
Kurzfristige Verbindlichkeiten	T€		
(einschließlich Rückstellungen)	T€	67.848	23.534
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	T€	13.947	3.309
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	T€	-45.280	-3.076
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	T€	26.790	-2.599

Die Vermögensseite des Konzerns ist zum Bilanzstichtag im Wesentlichen geprägt von dem Anstieg der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Renditeobjekte). Gegenüber dem Vorjahr sind die Renditeobjekte von T€ 55.980 um T€ 51.103 auf T€ 107.083 gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den neu erworbenen Objekten Mediterraneo (T€ 27.225), Bad Oldesloe (T€ 10.790), Ratzeburg (T€ 7.300) und Bornheide (T€ 5.515).

Trotz des positiven Konzerngesamtergebnisses in Höhe von T€ 3.735 (Vj. T€ 1.259) ist die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr von 26,9% auf 20,7% gesunken. Wesentliche Ursache dieser Reduzierung ist der Anstieg der Bilanzsumme aufgrund des bereits beschriebenen Erwerbs von Renditeobjekten und der damit im Zusammenhang stehenden Finanzierungen. Die langfristigen Schulden konnten gegenüber dem Vorjahr um T€ 3.284 abgebaut werden. Die kurzfristigen Schulden haben sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere durch den Erwerb der Renditeobjekte um T€ 44.314 erhöht.

Gegenüber dem Vorjahr konnte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit um T€ 10.638 auf T€ 13.947 gesteigert werden. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ -45.280 resultiert überwiegend aus den Auszahlungen für Investitionen in Renditeobjekte in Höhe von T€ -46.274. Im Zusammenhang mit den Auszahlungen für Investitionen in Renditeobjekte sind auch die Kredite angestiegen. Dies führte im Wesentlichen zu dem positiven Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ 26.790.

6.2. Ertragslage

		2010/2011	2009/2010
Gesamtleistung	T€	31.939	19.847
Materialaufwand	T€	21.088	7.069
Rohergebnis	T€	11.728	15.376
Mitarbeiter inklusive Vorstand	Anzahl	55	62
Personalaufwand pro Kopf	T€	67	69
Betriebsergebnis	T€	2.904	2.900
Bewertungsergebnis Renditeobjekte	T€	4.470	-485
Finanzergebnis	T€	-1.854	-1.895
Ergebnis vor Steuern	T€	5.520	520
Ertragsteuern (Vorjahr: Ertrag)	T€	-1.917	737

Die Summe aus Umsatzerlösen und Bestandsveränderungen abzüglich der Materialaufwendungen (Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen) beläuft sich im Berichtsjahr auf T€ 10.850 nach T€ 12.778 im Vorjahr. Bezogen auf die Gesamtleistung wurde im Geschäftsjahr eine Marge von 34,0% nach 64,4% im Vorjahr erzielt. Die Reduzierung der Marge betrifft im Wesentlichen die im Zusammenhang mit der Bautätigkeit erhöhten Materialaufwendungen.

Das Betriebsergebnis, berechnet als Summe aus Rohergebnis, Personalaufwand, Abschreibungen sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen und sonstigen Steuern, konnte im Geschäftsjahr 2010/2011 mit T€ 2.904 auf Vorjahresniveau gehalten werden. Die Reduzierung des Rohergebnisses um T€ 3.647 von T€ 15.375 im Vorjahr auf T€ 11.728 konnte dabei im Wesentlichen durch die Reduzierung der sonstigen Betriebsaufwendungen (T€ 2.962) sowie der Personalkosten (T€ 694) kompensiert werden.

Das Bewertungsergebnis im Bereich der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Renditeobjekte) in Höhe von T€ 4.470 konnte gegenüber dem Vorjahr (Bewertungsverluste von T€ -485) deutlich gesteigert werden. Wesentliche positive Bewertungsergebnisse konnten bei den Objekten Mediterraneo (T€ 2.373), Bad Oldesloe (T€ 630), Ratzeburg (T€ 605) sowie Bornheide (T€ 589) erzielt werden.

Das im Vergleich zum Vorjahr leicht verbesserte Finanzergebnis, bestehend aus dem Beteiligungsergebnis, dem Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, Zinserträgen und Zinsaufwendungen, betrifft im Wesentlichen den Anstieg des Beteiligungsergebnisses in Höhe von T€ 53. Das Zinsergebnis in Höhe von T€ -1.918 bewegt sich auf Vorjahresniveau (T€ -1.915).

6.3. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme des Konzerns ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 44.765 (51%) gestiegen. Der Wesentliche Anstieg ist dabei auf die im Geschäftsjahr erworbenen Renditeobjekte zurückzuführen. Dies führte dazu, dass sich die Eigenkapitalquote trotz eines Anstiegs des Konzernergebnisse (nach Steuern) in Höhe von T€ 3.735 (Vj. T€ 1.259) von 26,9% auf 20,7% reduzierte.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnte im Vergleich zum Vorjahr von 3.309 um T€ 10.638 auf T€ 13.947 gesteigert werden. Die mit dem Erwerb der Renditeobjekte Mediterraneo, Bad Oldesloe, Ratzeburg und Bornheide zusammenhängende Investition in Renditeobjekten führten im Geschäftsjahr zu einem negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ -45.280 ergab.

Korrespondierend ergab sich im Wesentlichen mit der Aufnahme der Kredite im Zusammenhang mit dem Erwerb der Renditeobjekte ein positiver Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ 26.790.

Die Ertragslage stellt sich aufgrund des Konzernergebnisses in Höhe von T€ 3.735 (Vj. T€ 1.259) weiterhin positiv dar. Trotz der Reduzierung des Rohergebnisses von T€ 15.375 im Vorjahr auf T€ 11.728 konnte das Betriebsergebnis in Höhe von T€ 2.904 auf Vorjahresniveau (T€ 2.900) gehalten werden. Wesentliche Ergebniseffekte waren hierbei die Reduzierung der sonstigen Betriebsaufwendungen in Höhe von T€ 2.962 sowie der Personalaufwendungen in Höhe von T€ 694. Bei einem Finanzergebnis in Höhe von T€ -1.854 (Vj. T€ -1.895) auf Vorjahresniveau und einem Bewertungsergebnis in Höhe von T€ 4.470 (Vj. Bewertungsverlust T€ -485) und unter Berücksichtigung von Steuern und Minderheitenanteile konnte dabei das Konzernergebnis deutlich gesteigert werden.

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 Bauauf-

träge 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. Anschlussfinanzierungen 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 Kom-

pensation 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.

Im Rahmen der Veräußerung von Projekten gewährte die AVW verschiedene Mietgarantien zu Gunsten der Erwerber. Das gesamte Volumen der Mietgarantien beträgt zum Stichtag konzernweit T€ 37.391 (Vj. T€ 26.374). Auch wenn die AVW gegenwärtig nur in geringem Umfang mit einer Inanspruchnahme rechnet, könnten sich zukünftig bei einer Inanspruchnahme aus den Mietgarantien wesentliche Ergebnis- und Liquiditätsbelastungen ergeben.

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€ 250 wurde im Abschluss unverändert ausgewiesen, da sich aus dem Rechtstreit keinerlei neue Erkenntnisse ergeben haben. Basis dieser Einschätzung der im Abschluss ausgewiesenen Rückstellung ist die eigene Erwartungshaltung die Einschätzung eines Anwalts, sowie die vorliegende D&O-Versicherung, die wesentliche Teile des dieses 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 niederschlagen.

8. Prognosebericht

8.1. Allgemeine Wirtschaft

Angesichts der Börsenturbulenzen im August haben sich die Konjunkturaussichten in den letzten Monaten eingetrübt. Der Geschäftsklimaindex des ifo-Instituts, der als wirtschaftlicher Frühindikator gilt, sank im August unerwartet deutlich um 4,2% auf 108,7 Punkte. Das war das größte Minus innerhalb eines Monats seit November 2008, als sich die Finanzkrise bereits deutlich abgezeichnet hatte. Bereits im vergangenen Monat war der Geschäftsklimaindex um 1,6 Punkte auf 112,9 Punkte abgerutscht. Sowohl die Aussichten für die kommenden sechs Monate als auch die Geschäftslage wurden schlechter als im Vormonat eingeschätzt (Quelle: www.zeit.de).

Trotz dieser Eintrübung zeigten sich die meisten Ökonomen weiterhin optimistisch. Die Bundesbank bekräftigte zuletzt ihre Prognose von 3,0% Wachstum und bestätigte damit die Schätzung der Bundesregierung im Frühjahrsgutachten von 2,8% für 2011 (Quelle: www.tagesschau.de).

Wie die Bundesbank erklärte, könnte die Nervosität an den weltweiten Finanzmärkten und die Staatsschuldenkrise die Entwicklung zwar bremsen, alles in allem aber spreche nach wie vor vieles für einen intakten Aufschwung der Weltwirtschaft und ein robustes globales Wachstum auch im kommenden Jahr. An dieser Einschätzung konnten auch die aus Marktsicht enttäuschenden Zahlen zum zweiten Quartal nichts ändern.

Hiernach stagnierte im zweiten Quartal das Bruttoinlandsprodukt. Es war – preis-, saison- und kalenderbereinigt – nur um 0,1% höher als im ersten Vierteljahr (Quelle: www.destatis.de). Für 2012 sagt das Institut für Weltwirtschaft eine nachlassende Konjunktur voraus. Das Bruttoinlandsprodukt werde 2012 lediglich um 1,6% zulegen (Quelle: www.rp-online.de).

8.2. Immobilien- und Baubranche

Anfang des Jahres zeigte sich der Branchenverband IVD optimistisch über die weitere Geschäftsentwicklung in der Immobilienbranche. In seinem Marktausblick ging er von mit steigenden Preisen in allen Bereichen aus. Da auch die Erschwinglichkeit für Wohneigentum stabil bleibe, sei 2011 ein sehr guter Zeitpunkt für Immobilieninvestitionen. Der IVD erwartet steigende Preise bei Neuvermietungen zwischen einem und 2,5%. Besonders in den guten Innenstadtlagen der Großstädte könnten die Mietpreissteigerungen noch deutlicher ausfallen. Zurückzuführen sei diese Entwicklung auf die immer größer werdende Kluft zwischen Wohnungsangebot und -bedarf.

Nach Schätzungen des IVD müssten 2011 etwa 200.000 neue Wohnungen gebaut werden, um den Bedarf des kommenden Jahres zu decken. Für 2011 geht der IVD von einem Neubaudefizit von 40.000 Einheiten aus. Der Wohnungsbedarf nehme in Großstädten durch den hohen Zuzug von Arbeitskräften und die zunehmende Zahl an Ein- und Zweipersonen-Haushalten überproportional zu. Die Neuvertragsmieten des Jahres 2011 werden daher weiter steigen. Auch die Bedeutung der Immobilie als Kapitalanlage sieht der Branchenverband zunehmen. Vor allem das erste Halbjahr sollte zum Erwerb von Wohneigentum aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der relativ konstanten Preise günstig sein (Quelle: www.ivd.net).

Die Neubauten im ersten Halbjahr bestätigen diesen Trend. Im Bauhauptgewerbe zeichnete sich im ersten Halbjahr 2011 ein spürbarer Umsatzanstieg ab. Mit Ausnahme des Junis hat sich in allen übrigen Monaten der Umsatz verbessert, so dass insgesamt ein baugewerbliches Umsatzplus von 15,3% erzielt werden konnte. Die Auftragseingänge des Bauhauptgewerbes stiegen preisbereinigt um 4,2% gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Gewinner dieser positiven Entwicklung war mit einem Plus von 11,3% an Aufträgen insbesondere der Hochbau, wogegen der Tiefbau einen Rückgang um -2,7% verzeichnen musste. Die Zahl der tätigen Personen ist in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4% gestiegen (Quelle: www.destatis.de).

Im ersten Halbjahr 2011 wurde gemäß Angaben des statistischen Bundesamts in Deutschland der Bau von 108 600 Wohnungen genehmigt. Das waren 27,9% oder 23 700 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Somit verstärkte sich der bereits im Jahr 2010 beobachtete positive Trend (+ 5,5% gegenüber 2009) bei den Genehmigungen im Wohnungsbau. In Wohngebäuden wurden im ersten Halbjahr 2011 insgesamt 94 900 Neubauwohnungen genehmigt, das war ein Plus von 28,9%. Insbesondere Einfamilienhäuser (+ 30,4%) und Mehrfamilienhäuser (+ 30,2%), profitierten hiervon überdurchschnittlich (Quelle: www.destatis.de).

Auf dem Handelsimmobilienmarkt zeigen sich laut Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft erfreuliche Entwicklungen. Die anhaltende gesamtwirtschaftliche Belebung und eine wachsende Kaufkraft der Deutschen machen den Handelsimmobilienmarkt zu einem vertrauensvollen Marktumfeld für Investoren. Zudem profitieren Handelsimmobilien von Umschichtungen einiger

bürolastiger Anlageportfolios. Handelsimmobilien können zur Belebung der Innenstädte beitragen – wenn sie von den Projektentwicklern, Kommunen und Bürgern gemeinsam realisiert werden (Quelle: www.zia-deutschland.de).

Auch bescheinigt das Gutachten dem Büroimmobilienmarkt positive Aussichten. Die Zahl der Bürobeschäftigten wird weiter steigen, das Risiko von Mietausfällen und Leerstand sinkt und das gewerbliche Investmentvolumen pendelt sich auf einem normalen Niveau ein. Auch wenn viele Investoren weiterhin Core-Immobilien in A-Städten bevorzugen, belegt das Gutachten, dass sich die oftmals vernachlässigten B-, C- und D-Standorte weitaus besser entwickeln. In den Metropolen Deutschlands werden die Spitzenrenditen 2011 hingegen entweder auf einem stabilen Niveau bleiben oder sinken.

	München	**Berlin**	**Hamburg**	**Frankfurt**	**Köln**
Rückblick 2010: Spitzenrendite für Core-Büroimmobilien	4,95%	5,3%	5,0%	5,1%	5,4%
Ausblick 2011: Spitzenrendite für Core-Büroimmobilien	leichter Rückgang	stabilisiert sich	leichter Rückgang	stabilisiert sich	leichter Rückgang

(Quelle: www.zia-deutschland.de).

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

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens, sich zu einer bundesweiten Expansion zu bekennen und sich auf die Schwerpunktfelder Handelsimmobilien und Pflegeeinrichtungen zu konzentrieren, hat sich als absolut richtig erwiesen. In diesen Segmenten finden auch zukünftig die größten Wachstumsmärkte statt.

Die Objekte unseres Unternehmens zeigen, dass es trotz einer schwierigen Genehmigungslage immer wieder möglich ist, neue Objekte zu positionieren.

Darüber hinaus existiert ein enormer Bedarf an zur Revitalisierung anstehenden Einkaufszentren. So besteht allein in diesem Segment nach einer Studie von Sonae Seerra bei ca. 200 Centern in Deutschland enormer Handlungsbedarf und dies allein bei Centern mit einer Fläche ab 10.000 m². Hinzu kommen noch die zur Revitalisierung anstehenden Kaufhäuser und die Immobilien mit einer Fläche unter 10.000 m².

Die Risiken in diesen Segmenten liegen allerdings bei den teilweise überhöhten Kaufpreisvorstellungen der derzeitigen Immobilieneigentümer. Ebenso bergen Revitalisierungsobjekte ein höheres Maß an Kostenunsicherheit, da nicht alle Maßnahmen im Detail bis zum letzten Punkt in der Voruntersuchung abgebildet werden können.

Der Bereich der Dienstleistung der bestehenden Einkaufscenter wird nach wie vor ausgebaut werden. Auch hier ist entsprechender Handlungsbedarf an qualifiziertem Management. Nachdem die Grundstrukturen bereits gelegt sind, ist jetzt über einen Feinschliff im Management die Grundlage geschaffen, dass auch dieses Segment zukunftsorientiert ausgebaut werden kann.

So werden wir das Objekt Meißen und den Rothenburgsorter Marktplatz auch zukünftig von unserem Unternehmen aus verwalten.

Insgesamt befindet sich das Unternehmen auf einem weiteren stabilen Wachstumspfad. Das Kostensenkungsprogramm entfaltet jetzt die volle Wirkung. Neben den Einsparprogrammen hat sich aber auch die Produktivität deutlich erhöht. Vor diesem Hintergrund und der sich abzeichnenden weiteren anschwellenden Produktpipeline sieht der Vorstand auch für die Geschäftsjahre 2011/2012 und 2012/2013 das Unternehmen auf einem guten Weg und rechnet mit einer weiterhin positiven Ergebnisentwicklung.

9. Nachtragsbericht

Das Aufsichtsratsmitglied Jörn Reinecke hat nach dem Bilanzstichtag sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats der AVW niedergelegt.

Der Vorstand plant eine überdurchschnittliche Dividende für das Geschäftsjahr 2010/2011 auszuzahlen. Diese Auszahlung bedarf jedoch noch der Zustimmung des Aufsichtsrates und der Hauptversammlung.

Weitere Ereignisse, die für den Verlauf der Geschäftstätigkeit wesentlich sein könnten, sind nach Ablauf des Berichtsjahres zum 30. April 2011 nicht eingetreten.

Buxtehude, den 9. September 2011

(Der Vorstand)

AVW Immobilien AG
Buxtehude
Konzernbilanz zum 30. April 2011

A K T I V A	(Anhang)	30.4.2011 €	30.4.2010 €
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte			
Konzessionen und Lizenzen	1	1.211.815,00	40.876,00
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)	2	107.082.529,47	55.980.029,47
Sachanlagen			
Technische Anlagen	3	36.923,00	47.934,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3	796.365,70	371.807,50
Finanzielle Vermögenswerte			
Anteile an verbundenen Unternehmen	4	705.110,61	912.110,61
Beteiligungen	4	3.674.734,87	6.501.063,49
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5	751.549,17	1.488.691,69
Aktive latente Steuern	12	0,00	1.247.204,27
		114.259.027,82	**66.589.717,03**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	6	4.066.716,74	3.885.902,74
Unbebaute Grundstücke	6	122.144,64	121.864,64
Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7	2.652.880,44	2.200.697,62
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	7	2.963.054,75	2.093.376,96
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7	91.495,76	93.294,06
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	7	889.851,98	3.527.165,64
Ertragsteuererstattungsansprüche	7	44.478,22	86.638,26
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7	4.908.832,99	2.180.753,18
Rechnungsabgrenzungsposten	8	271.710,98	181.829,27
Liquide Mittel	9	2.232.976,66	6.776.774,11
		18.244.143,16	**21.148.296,48**
		132.503.170,98	**87.738.013,51**

P A S S I V A	(Anhang)	30.4.2011 €	30.4.2010 €
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	11.403.821,19	7.668.524,91
		27.361.440,13	**23.626.143,85**
Langfristige Schulden			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15	22.601.944,00	26.312.398,46
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	15	11.422.529,47	11.422.529,47
Sonstige Rückstellungen	14	352.931,36	693.813,00
Minderheitenanteile	11	2.811.969,97	2.149.386,53
Passive latente Steuern	12	104.459,67	0,00
		37.293.834,47	**40.578.127,46**
Kurzfristige Schulden			
Steuerrückstellungen	13	745.369,00	264.974,00
Sonstige Rückstellungen	14	1.698.478,73	3.607.660,65
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15	41.439.418,89	9.064.470,79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	5.828.325,38	3.403.829,57
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	15	30.654,06	0,00
Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen	15	0,00	2.437.851,95
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15	78.207,76	139.858,46
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	15	56.748,32	0,00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	15	17.955.083,27	4.612.706,70
Rechnungsabgrenzungsposten	8	15.610,97	2.390,08
		67.847.896,38	**23.533.742,20**
		132.503.170,98	**87.738.013,51**

AVW Immobilien AG
Buxtehude
Konzerngesamtergebnisrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011

	(Anhang)	1.5.2010 - 30.4.2011 €	1.5.2009 - 30.4.2010 €
Umsatzerlöse	16	31.757.914,45	28.712.952,98
Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen	17	180.814,00	-8.866.263,94
Sonstige betriebliche Erträge	18	878.064,70	2.597.762,29
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	19	-21.088.470,66	-7.069.027,07
Rohergebnis		**11.728.322,49**	**15.375.424,26**
Personalaufwand	20	- 3.613.264,32	- 4.306.967,50
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	20	-147.921,77	-151.506,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen	21	-5.028.196,05	-7.990.503,93
Beteiligungsergebnis	22	72.700,00	20.000,00
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	22	-9.400,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23	203.569,31	203.977,86
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	23	-2.121.176,23	-2.118.918,77
Neubewertung der Renditeobjekte	2	4.470.090,77	-485.000,00
Sonstige Steuern	24	-34.982,64	-26.453,34
Ergebnis vor Ertragsteuern		**5.519.741,56**	**520.052,00**
Ertragsteuern	25	-1.917.425,23	736.723,56
Verlustanteile Minderheiten	11	132.979,95	2.655,93
Konzernergebnis		**3.735.296,28**	**1.259.431,49**
Sonstiges Ergebnis	10	0,00	0,00
Konzerngesamtergebnis		**3.735.296,28**	**1.259.431,49**
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	29	**0,29 €**	**0,10 €**

AVW Immobilien AG
Buxtehude
Konzernkapitalflussrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011

	(Anhang)	1.5.2010 - 30.4.2011	1.5.2009 - 30.4.2010
		€	€
Konzernergebnis		3.735.296,28	1.259.431,49
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	20	147.921,77	151.506,55
Neubewertung der Renditeobjekte	2	-4.470.090,77	485.000,00
Erträge aus Fertigungsaufträgen	7	-5.797.904,46	-1.586.605,49
Erträge aus assoziierten Unternehmen	22	0,00	0,00
Veränderung der latenten Steuern	12	1.351.663,94	-925.136,30
Veränderung der Rückstellungen	13, 14	-1.769.668,56	-309.099,35
Verluste aus Abgängen von langfristigen Vermögenswerten	1-5	0,00	1.607.946,14
Erträge aus Forderungsverzichten von Aktionären	18	0,00	0,00
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	6, 7, 8	4.844.402,88	9.432.888,42
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	15	15.905.322,55	-6.806.649,70
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		**13.946.943,63**	**3.309.281,76**
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	1, 3	-1.776.306,00	-120.077,07
Auszahlungen für Investitionen in Renditeobjekte	2	-46.273.942,98	-213.985,00
Auszahlungen für Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte	4, 5	-24.081,78	-5.245.602,18
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögen und Sachanlagen	1, 3	43.898,00	31.767,85
Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	2	0,00	2.381.330,00
Einzahlungen aus Abgängen von langfristigen finanziellen Vermögenswerten	4, 5	2.749.944,15	90.284,75
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**-45.280.488,61**	**-3.076.281,65**
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	15	35.803.938,13	2.738.000,00
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	15	-9.014.190,60	-5.337.191,53
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	10	0,00	0,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**26.789.747,53**	**-2.599.191,53**
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	9	-4.543.797,45	-2.366.191,42
Liquide Mittel am Anfang der Periode	9	6.776.774,11	9.142.965,53
Liquide Mittel am Ende der Periode	9	**2.232.976,66**	**6.776.774,11**

AVW Immobilien AG
Buxtehude

Konzernanhang für das Geschäftsjahr
vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011

Grundsätze der Rechnungslegung

Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss zum 30. April 2011 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 des Konzerns.

Bei der Erstellung des Abschlusses wurden alle zum 30. April 2011 verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen angewendet. Dabei waren folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard (IFRS) bzw. Interpretation (IFRIC)	
IFRS 1	Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards (geändert)
IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütungen (geändert)
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse (geändert)
IFRS 5	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche (geändert)
IAS 27	Konzern- und Einzelabschluss (geändert)
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen (geändert)
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung (geändert)
IFRIC 15	Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien
IFRIC 17	Sachausschüttungen an Eigentümer (neu)
IFRIC 18	Übertragungen von Vermögenswerten durch einen Kunden (neu)
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2009

Die Erstanwendungen der neuen Rechnungslegungsvorschriften haben sich auf den Konzernabschluss nicht wesentlich 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 International Financial Reporting Standards (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 01. Juli 2010)
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 01. Juli 2010)
IFRS 9	Finanzinstrumente (neu, verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre ab 01. Januar 2013)
IAS 24	Angaben zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 01. Januar 2011)
IFRIC 14	IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkungen (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 01. Januar 2011)
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente (neu, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 01. Juli 2010)
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 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 im Wesentlichen ebenfalls auf den Stichtag 30. April. Eine Ausnahme bilden nur die neu erworbenen Objektgesellschaften sowie die AVW Grund AG, die ihre Jahresabschlüsse auf den Stichtag 31.12. aufstellen. Für die Einbeziehung in den Konzernabschluss werden für die abweichenden Stichtage Zwischenabschlüsse auf den Stichtag 30. April aufgestellt. 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 20. September 2011 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 2011 einbezogen:

Tochterunternehmen	Beteiligung (in %)
AVW Grund AG, Hamburg	100
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
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG	94,99
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierte Objekt KG	94,99
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreizehnte Objekt KG	94,99
EKZ Bornheide GmbH & Co. KG	94,99
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 2011 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 2011 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	50 (Vj. 163)	2.041 (Vj. 2.164)	97 (Vj. 61)	1.826 (Vj. 1.847)	152 (Vj. 163)	65 (Vj. 147)

Zum 30. April 2011 wird die Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH, Winsen (Luhe), an der der Konzern mit 33% der Stimmrechte beteiligt ist, als assoziiertes Unternehmen unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Für dieses Unternehmen sind zum 30. April 2011 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	152 (Vj. 164)	151 (Vj. 163)	51 (Vj. 54)	-13 (Vj. -21)

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€ 13 (Vj. T€ 21). Kumuliert betragen die nicht erfassten Verluste T€ 226 (Vj. T€ 213).

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

- Die bisher unter den aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung berücksichtigten Vorratsgesellschaften AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiundvierzigste Objekt KG, Buxtehude, sowie die AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsundvierzigste Objekt KG, Buxtehude (jeweilige Beteiligung 100%), wurden zum 30. April 2011 erstmalig in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Im Rahmen der erstmaligen Konsolidierung wurden Vermögenswerte mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 73 sowie Schulden in Höhe von T€ 31 im Konzernabschluss berücksichtigt.
- Darüber hinaus hat die im Geschäftsjahr neu gegründete Tochtergesellschaft AVW Grund AG im Rahmen der Emittierung einer Anleihe Beteiligungen an folgenden Gesellschaften erworben, die erstmalig in den Konsolidierungskreis aufgenommen wurden:

    1. EKZ Bornheide GmbH & Co. KG, Buxtehude (89,89%-Beteiligung)
    2. AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Vierte Objekt KG (Bad Oldesloe), Buxtehude (94,99%-Beteiligung)
    3. AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG, Buxtehude (89,89%-Beteiligung)
    4. AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Dreizehnte Objekt KG (Ratzeburg), Buxtehude (94,99%-Beteiligung)

Da es sich bei dem Erwerb dieser Objektgesellschaften nicht um einen eigene Geschäftsbetriebe im Sinne von IFRS 3 handelt, wurden die Transaktionen als Erwerb von Renditeobjekten im

Konzernabschluss erfasst. Aus der erstmaligen Neubewertung der Renditeliegenschaften resultierte insgesamt ein Ertrag in Höhe von T€ 4.198.

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	79 [1)]	21 [1)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreißigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	1 [2)]	-3 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	1 [2)]	-3 [2)]
Mobile World Bremen GmbH & Co. KG, Buxtehude	100,00	1 [2)]	-3 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	1 [2)]	-2 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	-3 [2)]	-3 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	-3 [2)]	35 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	1 [2)]	10 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	1 [2)]	4 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	1 [2)]	8 [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)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundfünfzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	10 [2)]	0 [2)]
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsundfünfzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	10 [2)]	0 [2)]
Verwaltung Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH, Buxtehude	80,00	55 [1)]	1[1)]

AVW ProHandel Projektentwicklungsgesellschaft für Handelseinrichtungen mbH, Buxtehude	80,00	33 [1)]	0 [1)]
BGW Baugrundstück Winsen GmbH & Co. KG, Buxtehude	69,64	531 [1)]	-14 [1)]
AVW - Albrecht Gemeinnützige Stiftung GmbH, Buxtehude	34,00	15 [1)]	0 [1)]

1) Stand zum 31. Dezember 2010
2) Stand zum 30. April 2011

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, Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst. 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 Erwerb und die Veräußerung von Immobilienobjektgesellschaften (Share Deal), die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellen, werden 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 zehn 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.

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 Ertragssteuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die tatsächlichen Ertragssteuererstattungsansprüche und Ertragssteuerschulden 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 Ertragssteuervorteile, 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 der Minderheiten grundsätzlich als Schuld zu bilanzieren. 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.

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 einen externen 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€ 107.083 (Vj. T€ 55.980). Dabei wurden im Berichtsjahr Neubewertungen in Höhe von T€ 4.470 (Vj. T€ -485) 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€ 4.067 (Vj. T€ 3.886). Der Buchwert der Forderungen aus Fertigungsaufträgen beläuft sich auf T€ 2.963 (Vj. T€ 2.093). Der Buchwert der Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen beläuft sich auf T€ 0 (Vj. T€ 2.438).
- 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€ 2.051 (Vj. T€ 4.301).

- 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 passiven latenten Steuern beläuft sich, nach Saldierung mit aktiven latenten Steuern, zum Bilanzstichtag auf T€ 104 (Vj. aktive latente Steuern T€ 1.247).

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€**
1.5.2009	315
Zugänge	53
Abgänge	0
30.4.2010	368
Zugänge	1.214
Abgänge	0
30.4.2011	1.582

Kumulierte Abschreibungen	**Konzessionen und Lizenzen T€**
1.5.2009	305
Zugänge	22
Abgänge	0
30.4.2010	327
Zugänge	43
Abgänge	0
30.4.2011	370
Buchwert 30.4.2011	**1.212**
Buchwert 30.4.2010	**41**

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
- Einkaufszentrum Mediterraneo
- Einkaufszentrum Bornheide
- Wohn- und Geschäftshaus sowie Getränkemarkt Bad Oldesloe
- Verbraucher- und Getränkemarkt Ratzeburg

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

- Senioren- und Pflegezentrum Buxtehude: T€ 8.903 (Vj. T€ 9.207), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 9.203 sowie eine selbstschuldnerische Bürgschaft von Herrn Frank Albrecht in Höhe von T€ 3.200;
- Family Entertainment Center Wolfenbüttel: T€ 6.776 (Vj. T€ 7.152), 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€ 6.005 (Vj. T€ 6.155), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 6.500 sowie die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen;
- Markthalle Bremen-Vegesack: T€ 1.083 (Vj. T€ 1.124), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 1.200;
- Immobilie Gründerzentrum Winsen (anteilig in Höhe der Beteiligungsquote von 50%): T€ 1.749 (Vj. T€ 1.785), die Absicherung erfolgt über Hypotheken von T€ 1.900.
- Einkaufszentrum Mediterraneo: T€ 16.893 (Vj. T€ 0), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 18.700;
- Einkaufszentrum Bornheide: T€ 3.330 (Vj. T€ 0), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 3.530 sowie die Abtretung der Miet- und Pachtzinsforderungen;
- Wohn- und Geschäftshaus sowie Getränkemarkt Bad Oldesloe: T€ 7.825 (Vj. T€ 0), die Absicherung erfolgt über zwei Grundschulden in Höhe von T€ 8.436 sowie über zwei brieflose Grundschulden in Höhe von T€ 1.432;
- Verbraucher- und Getränkemarkt Ratzeburg: T€ 4.633 (Vj. T€ 0), die Absicherung erfolgt über eine brieflose Grundschulden in Höhe von T€ 5.292.

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	**30.4.2011 T€**	**30.4.2010 T€**
Stand am Anfang der Periode	55.980	60.155
Zugänge	46.633	214
Abgänge	0	-3.904
Bewertungsgewinne	4.688	45
Bewertungsverluste	-218	-530
Stand am Ende der Periode	**107.083**	**55.980**

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

Position	**30.4.2011 T€**	**30.4.2010 T€**
Umsatzerlöse (Mieterträge)	2.380	2.552
Sonstige betriebliche Aufwendungen (Neben- und Verwaltungskosten)	-525	-676
Zinsaufwendungen	-1.303	-1.359
Sonstige Steuern	-24	-25
Gesamt	**528**	**492**

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

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeliegenschaften im Rahmen der Bewertung durch die Sachverständigen verwendet wurden:

	30.4.2011 Spanne	**30.4.2010 Spanne**
Liegenschaftszins in %	5,0 bis 7,5	5,5 bis 7,5
Restnutzungsdauer in Jahren	26 bis 76	27 bis 77
Instandhaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	6,0 bis 14,0	6,0 bis 14,0
Verwaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	2	2
Mietausfallwagnis in % vom Jahresrohertrag	2,0 bis 4,0	2,0 bis 4,0

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 Geschäftsausstattungen T€	Summe T€
1.5.2009	77	2.979	**3.056**
Zugänge	1	67	**68**
Abgänge	0	-180	**-180**
30.4.2010	78	2.866	**2.944**
Zugänge	0	563	**563**
Abgänge	0	-261	**-261**
30.4.2011	78	3.168	**3.246**

Kumulierte Abschreibungen	Technische Anlagen und Maschinen T€	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen T€	Summe T€
1.5.2009	18	2.472	**2.490**
Zugänge	12	118	**130**
Abgänge	0	-96	**-96**
30.4.2010	30	2.494	**2.524**
Zugänge	11	94	**105**
Abgänge	0	-216	**-216**
30.4.2011	41	2.372	**2.413**
Buchwert 30.4.2011	**37**	**796**	**833**
Buchwert 30.4.2010	**48**	**372**	**420**

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**
Zugänge	22	53	**75**
Abgänge	-229	-2.880	**-3.109**
30.4.2011	**705**	**3.675**	**4.380**

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 und deren Veräußerung gegenwärtig nicht geplant ist.

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten verpfändete Bankguthaben über T€ 752 (Vj. T€ 1.576), die als Sicherheit für Bankverbindlichkeiten und Mietgarantien mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr verpfändet wurden. Die Bankguthaben werden mit einem Zinssatz von 0,6% verzinst. Sie wurden in Verbindung mit Mietgarantien angelegt, die eine Laufzeit bis 2016 haben.

6. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke betreffen Immobilien des Konzerns, die kurzfristig veräußert werden sollen. Unter den anderen Vorräten werden unbebaute Grundstücken ausgewiesen.

Die Buchwerte der im Berichtsjahr veräußerten zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte betrugen zum Stichtag T€ 0 (Vj. T€ 19.291). Als Sicherheit wurden Vorräte mit einem Buchwert von T€ 3.491 (Vj. T€ 3.491) durch Grundschulden verpfändet.

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	**30.4.2011 T€**	**30.4.2010 T€**
Kumulierter Umsatz	28.974	2.093
Kumulierter Aufwand	-19.368	-855
Realisierte Gewinne	**9.606**	**1.238**
Kumulierte Anzahlungen	-26.011	0
Buchwerte Objekte	19.368	855
Summe	**2.963**	**2.093**

Die in der Berichtsperiode insgesamt erfassten Auftragserlöse betragen T€ 17.779 (Vj. T€ 7.437), der in der Berichtsperiode entstandene Gewinn beträgt T€ 5.798 (Vj. T€ 1.587).

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

- Prime Commercial Properties (Bremen) GmbH & Co. KG, Buxtehude von T€ 422 (Vj. T€ 425),
- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierzigste Objekt KG, Buxtehude von T€ 276 (Vj. T€ 0) und

- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiunddreißigste Objekt KG, Buxtehude von T€ 187 (Vj. T€ 178)

aus erbrachten Bauleistungen, Verwaltungs- und Centermanagement sowie gewährten Darlehen.

Die Ertragssteuererstattungsansprüche betreffen im Wesentlichen anrechenbare Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von T€ 44 (Vj. T€ 52).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	**30.4.2011 T€**	**30.4.2010 T€**
Verpfändete Guthaben bei Kreditinstituten	3.001	500
Darlehensforderungen	1.531	1.238
Erstattungsansprüche Umsatzsteuer	16	24
Übrige	361	419
Gesamt	**4.909**	**2.181**

Finanzielle Vermögenswerte (Guthaben bei Kreditinstituten) über T€ 3.001 (Vj. T€ 500) wurden als Sicherheit für Bankverbindlichkeiten und Mietgarantien verpfändet. Die Guthaben werden mit einem Zinssatz von 0,7 und 0,8% verzinst. Die Verpfändung ist jederzeit kündbar.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte weisen folgende Altersstruktur auf:

Altersstrukturübersicht 30.4.2011	**Bestand ohne Wertberichtigung T€**	**Nicht überfällig T€**	**wertgemindert T€**	**Weniger als 90 Tage überfällig**	**Mehr als 90 Tage überfällig**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.932	1.297	279	248	1.108
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	2.963	2.963	0	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	91	91	0	0	0
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	890	467	0	0	423
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.909	4.568	0	24	317

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

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

	2010/2011 T€	2009/2010 T€
Stand 1.5.	477	942
Zuführung	199	116
Auflösung	397	581
Stand 30.4.	279	477

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen Wertminderungen auf Forderungen (Wertberichtigungen und Forderungsausfälle) auf Grund mangelnder Bonität der Schuldner in Höhe von T€ 631 (Vj. T€ 553) erfasst. Die Buchwerte dieser Forderungen betragen nach Wertminderung T€ 338 (Vj. T€ 258). Die Wertminderungen betreffen im Wesentlichen das Segment Bestandshaltung.

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 und einen gezahlten Baukostenzuschuss.

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 bis zum 2. November 2015 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 6.413.000,00 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2010). Das Grundkapital ist um bis zu € 6.413.000,00 durch Ausgabe von bis zu 6.413.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2010).

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Options- oder Wandlungsrechten bzw. die zur Optionsausübung oder Wandlung Verpflichteten aus Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder einem Unternehmen, an dem die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich beteiligt ist, bis zum 2. November 2015 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 3. November 2010 ausgegeben bzw. garantiert worden sind, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen, oder, soweit sie zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichtet sind, ihre Verpflichtungen zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, soweit nicht andere Erfüllungsformen eingesetzt werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des vorstehend bezeichneten Ermächtigungsbeschlusses jeweils zu bestimmenden Options- bzw. Wandlungspreis. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie aufgrund der Ausübung von Options- oder Wandlungsrechten bzw. der Erfüllung von Options- oder Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung zu ändern.

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. Passive latente Steuern

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

Latente Steuern	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Bewertung Renditeobjekte	3.647	2.087
Bilanzierung Fertigungsaufträge	1.069	379
Steuerliche Verlustvorträge	-3.180	-3.956
Übrige	-1.432	243
Gesamt	**104**	**-1.247**

13. Steuerrückstellungen

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

	Stand 1.5.2010 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 30.4.2011 T€
Steuerrückstellungen	265	-21	0	501	745

14. Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen	Stand 1.5.2010 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 30.4.2011 T€
Personalbereich	773	-498	-135	448	588
Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien	2.365	-2.139	0	53	279
Prozessrisiken	250	0	0	0	250
Umsatzsteuernachzahlungen	147	0	-147	0	0
Negative Marktwerte Derivate	0	0	0	220	220
Übrige	766	-140	-10	98	714
Gesamt	**4.301**	**-2.777**	**-292**	**819**	**2.051**

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

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

Die Rückstellung für negative Marktwerte Derivate beinhaltet eine zum Ende des Geschäftsjahres erworbene Zinsswapvereinbarungen über nominal T€ 17.680, die eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2014 hat und durch die ein variabler Bankkredite in eine feste Verzinsung gewandelt werden. Besondere Bewertungs- und Liquiditätsrisiken aus diesem Derivat sind nicht ersichtlich, da kurzfristig eine Refinanzierung des zu Grunde liegenden Kredits und damit eine Beendigung des Zinsswaps geplant sind. Das Derivat wurde nicht nach den Grundsätzen des Hedge-Accountings sondern erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert erfasst. Auf Grund des erst zum Ende des Geschäftsjahres erfolgten Erwerbs ergaben sich keine Ergebniseffekte.

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 2011 zwischen 2,3% und 5,7% p.a. (Vj. 4,6% bis 5,8%). 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 4% p.a. Die Zinsen der Bankverbindlichkeiten sind fest und variabel vereinbart.

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	**30.4.2011 T€**	**30.4.2010 T€**
Finanzierung Seniorenwohnanlage Buxtehude	7.107	7.523
Finanzierung Markthalle, Bremen	880	893
Finanzierung Family Entertainment Center Wolfenbüttel	0	5.059
Finanzierung Seniorenwohnanlage Lüneburg	0	5.326
Finanzierung Gründerzentrum, Winsen (Luhe)	0	1.586
Finanzierung Getränkemarkt, Schleswig	0	759
Finanzierung Dethleffsenweg, Glücksburg	0	450
Finanzierung Systemgastronomie, Winsen	0	309
Gesamt	**7.987**	**21.905**

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 zum Vorjahresstichtag:

Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Kumulierter Umsatz	0	9.102
Kumulierter Aufwand	0	-6.532
Realisierte Gewinne	**0**	**2.570**
Kumulierte Anzahlungen	0	-11.540
Buchwerte Objekte	0	6.532
Summe	**0**	**-2.438**

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	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Kaufpreise aus Anteilskäufen AVW Grund AG	10.149	0
Darlehen AVW Zwischenfinanzierungs GbR	4.350	0
Darlehen Herr Frank Albrecht	1.300	1.275
Darlehen Herr Martin Schrader	900	1.500
Bewohnerdarlehen bei Bestandsimmobilien	662	690
Umsatzsteuer-, Lohn- und Kirchensteuerverbindlichkeiten	366	791
Übrige	228	357
Gesamt	**17.955**	**4.613**

Ein Teilbetrag der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von T€ 4.350 (Vj. T€ 1.132) wurde 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€ 55.364 (Vj. T€ 24.508). Davon ist ein Teilbetrag von T€ 7.907 (Vj. T€ 1.819) innerhalb eines Jahres, ein Teilbetrag von T€ 22.866 (Vj. T€ 6.017) nach mehr als einem aber innerhalb von fünf Jahren und ein Teilbetrag von T€ 24.591 (Vj. T€ 16.671) nach mehr als fünf Jahren fällig.

17. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen

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

18. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Erträge	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	475	2.061
Weiterbelastete Kosten und Kostenumlagen	124	122
Versicherungsentschädigungen	43	23
Erlöse aus der Forfaitierung von Forderungen	0	280
Übrige	236	112
Gesamt	**878**	**2.598**

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	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Löhne und Gehälter	3.198	3.879
Soziale Abgaben und Altersversorgung	415	428
Gesamt	**3.613**	**4.307**

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	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Verwaltungs- und Beratungskosten	1.572	1.439
Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien	1.341	2.189
Bewirtschaftungskosten	864	870
Wertminderungen auf Forderungen	661	553
Kfz-Kosten	181	244
Werbe- und Reisekosten	145	191
Provisionen und Gewährleistungen	7	461
Verluste aus dem Abgang von langfristigen Vermögenswerten	0	1.608
Übrige	257	436
Gesamt	**5.028**	**7.991**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen von T€ 429 (Vj. T€ 461) erfasst.

22. Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis resultiert aus Gewinnausschüttungen der aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidierten Tochterunternehmen AVW Vermögensverwaltungs GmbH, Verwaltung Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH und AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Hotel Airbus First Flight KG von T€ 73 (Vj. T€ 20).

23. Zinserträge und Zinsaufwendungen

Die Zinserträge in Höhe von T€ 204 (Vj. T€ 204) betreffen im Wesentlichen Zinserträge aus Festgeldern in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 8), Zinserträge aus gewährten Darlehen in Höhe von T€ 61 (Vj. T€ 45) sowie Zinserträge aus Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von T€ 124 (Vj. T€ 116).

Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 2.121 (Vj. T€ 2.119) 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€ 357 (Vj. T€ 355) und Geldbeschaffungskosten von T€ 30 (Vj. T€ 10).

24. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Grundsteuern.

25. Ertragsteuern

Die Aufwendungen für Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag	-292	-73
Gewerbesteuer	-273	-115
Latente Steuern	-1.352	925
Steueraufwand (Vj. Steuerertrag)	**-1.917**	**737**

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	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.520	520
Theoretisches Steuerergebnis	-1.618	-153
Nachträglicher Steuerertrag/-aufwand für Vorjahre	-46	363
Periodenfremde Steuereffekte aus Verlustvorträgen	0	770
Nichtansatz von aktiven latenten Steuern	211	0
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht abziehbare Aufwendungen	-464	-243
Tatsächliches Steuerergebnis	**-1.917**	**737**

Der effektive Steuersatz beträgt 34,7% (Vj. -141,7%). Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	30.4.2011 %	30.4.2010 %
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 rund € 16,6 Mio. (Vj. rund € 15,0 Mio.) steuerliche Verlustvorträge zur Gewerbesteuer, die nicht aktiviert wurden, da eine Nutzung aus heutiger Sicht nicht hinreichend sicher ist. Sämtliche steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer einschließlich des Solidaritätszuschlags wurden zum 30. April 2011 aktiviert. Im Vorjahr wurden steuerliche Verlustvorträge von rund € 1,9 Mio. zur Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag nicht aktiviert.

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€ 4 (Vj. T€ 3) und den Guthaben bei Kreditinstituten von T€ 2.229 (Vj. T€ 6.774) zusammen. Von den Guthaben bei Kreditinstituten sind T€ 351 (Vj. T€ 2.076) nicht frei verfügbar.

Nachfolgende Zahlungsströme sind in der Kapitalflussrechnung enthalten:

Cashflows	30.4.2011 T€	30.4.2010 T€
Erhaltene Zinsen	204	204
Gezahlte Zinsen	-2121	-2.119
Erstattete Ertragsteuern	4	363
Gezahlte Ertragsteuern	-566	-476
Erhaltene Dividenden	73	20

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 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.

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€ 13.577 (Vj. T€ 2.482), die MBS Objekt Meißen GmbH & Co. KG in Höhe von T€ 7.985 (Vj. T€ 2.093) sowie die Gerontologisches Versorgungszentrum Marcusallee GmbH & Co. KG in Höhe T 3.360 (Vj. T€ 2.861). 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€ - 3.959 (Vj. T€ - 4.266) resultiert im Wesentlichen aus Mietgarantieaufwendungen und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien von T€ 1.320 (Vj. T€ 2.123), Personalkosten von T€ 1.221 (Vj. T€ 1.120) sowie nicht zuzuordnenden Gemeinkosten von T€ 2.310 (Vj. T€ 2.872).

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 (z.B. 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	**30.4.2011**	**30.4.2010**
Konzernergebnis (in €)	3.735.296,28	1.259.431,49
Anzahl ausgegebener Aktien (gewichtet in Stück)	12.826.667	12.826.667
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	**0,29**	**0,10**

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 30.04.2011	**bis 1 Jahr T€**	**bis 5 Jahre T€**
Bauverpflichtungen	17.038	0
Verpflichtungen aus Mietverträgen	183	21
Leasing Betriebs- und Geschäftsausstattung	107	109
Verpflichtungen aus Lizenz- und Wartungsverträgen	37	4
Gesamt	**17.365**	**134**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen 30.04.2010	**bis 1 Jahr T€**	**bis 5 Jahre T€**
Bauverpflichtungen	3.480	12.304
Verpflichtungen aus Mietverträgen	304	21
Leasing Betriebs- und Geschäftsausstattung	38	5
Verpflichtungen aus Lizenz- und Wartungsverträgen	135	157
Gesamt	**3.957**	**12.487**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen über mehr als fünf Jahre bestanden in Höhe von T€ 1 (Vj. T€ 0).

Die Verpflichtungen aus Mietgarantien belaufen sich zum 30. April 2011 auf T€ 37.391 (Vj. T€ 26.375), davon T€ 4.338 (Vj. T€ 5.365) innerhalb eines Jahres, T€ 27.382 (Vj. T€ 15.579) zwischen einem und fünf Jahren und T€ 5.670 (Vj. T€ 5.431) mit mehr als fünf Jahren. Hiervon entfallen T€ 11.787 (Vj. T€ 13.867) auf die Tochtergesellschaft Verwaltung Interco Objektmanagement GmbH aus einer Mietgarantie im Zusammenhang mit dem Verkauf eines gegenwärtig vollständig vermieteten Objekts. Im Geschäftsjahr wurden Mietgarantien für im Bau befindlichen Objekte Rothenburgsorter Marktplatz (T€ 11.485) sowie Meißen (T€ 9.750) in einer Gesamthöhe von T€ 21.235 ausgereicht. Das von der AVW eingewertete wirtschaftliche Risiko in Höhe von T€ 279 (Vj. T€ 2.365) wurde unter den kurz- und langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

Des Weiteren bestehen aus Sicht des Konzerns nachfolgende Eventualverbindlichkeiten:

Eventualverbindlichkeiten	**30.4.2011 T€**	**30.4.2010 T€**
Bürgschaften und Bürgschaftsaufträge	29.523	20.841
Ablöseverpflichtungen	784	825
Gesamt	**30.307**	**21.666**

31. Wesentliche Grundsätze des Finanzrisikomanagements und Finanzinstrumente

Finanzrisikofaktoren

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt, u.a. 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 laufend überwacht.

Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Das maximale theoretische Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte zuzüglich der oben dargestellten Eventualverbindlichkeiten 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€ 2.963 (Vj. T€ 2.093) ausschließlich auf die Projekte Fachmarktzentrum Meißen in Höhe von T€ 462 (T€ 2.093) und Rothenburgsorter Marktplatz in Höhe von T€ 2.501 (T€ 0).

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 in der Regel ein mehrjähriger 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:

30.4.2011	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	42.647	3.365	11.313	473	492	7.987
Sonstige Rückstellungen	1.698	133	0	220	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.828	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	78	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	57	0	0	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	17.955	0	0	0	0	0

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

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 560 (Vj. T€ 990). 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.

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 Boden 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€ 1.323 (Vj. T€ 1.000) bzw. Krediten mit variabler Verzinsung, die erst kurz vor dem Bilanzstichtag im Zuge des Erwerbs von Renditeobjekten aufgenommen wurden (T€ 32.682), bei denen jedoch eine kurzfristige Refinanzierung geplant ist, 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 Anschaffungskosten.

30.4.2011 in T€	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwendungsbereich von IFRS 7	Beizulegender Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte				
Anteile an verbundenen Unternehmen	AfS	705	0	N/A
Beteiligungen	AfS	3.675	0	N/A
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	752	0	752
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	2.653	0	2.653
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	91	0	91
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	LaR	890	0	890
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	4.909	16	4.893
Liquide Mittel	LaR	2.233	0	2.233
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	64.041	0	64.041
Minderheitenanteile	FLAC	2.812	0	2.812
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	FLAC	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	5.828	0	5.828
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	78	0	78
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	FLAC	57	0	57
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLAC	17.955	366	17.589

30.4.2010 in T€	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwen-dungsbereich von IFRS 7	Beizulegen-der 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

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente können nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in (Bewertungs-) Stufen eingeordnet werden. Die Einordnung eines Finanzinstruments in eine Stufe erfolgt nach der Bedeutung seiner Inputfaktoren für seine Gesamtbewertung und zwar nach der niedrigsten Stufe, deren Berücksichtigung für die Bewertung als Ganzes erheblich bzw. maßgeblich ist. Die Bewertungsstufen untergliedern sich hierarchisch nach ihren Inputfaktoren:

Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise

Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Die in der Konzernbilanz zum beizulegenden Zeitwert erfassten Finanzinstrumente (sowie die Angaben zu beizulegenden Zeitwerten von Finanzinstrumenten) beruhen allesamt auf Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2.

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€ 2.121 (Vj. T€ 2.119) 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€ 30 (Vj. T€ 10).

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	**30.4.2011**	**30.4.2010**
Eigenkapital in T€	27.361	23.626
Bilanzsumme in T€	132.503	87.738
Eigenkapitalquote in %	20,7%	26,9%

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€ 5 hinaus.

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

Mit Vertrag vom 27. April 2011 erwarb die AVW Grund AG insgesamt 89,89% der Anteile an der EKZ Bornheide GmbH & Co. KG von Herrn Frank Albrecht zu einem Kaufpreis von T€ 1.714. Da es sich bei dem Erwerb der Anteile nicht um einen eigenen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 handelt, wurde die Transaktion als Erwerb eines Renditeobjektes im Konzernabschluss erfasst. Zum 30. April 2011 wurden Erträge aus der Neubewertung der Renditeliegenschaft in Höhe von T€ 589 erfolgswirksam im Konzernabschluss berücksichtigt. Der Kaufpreis in Höhe von T€ 1.714 wurde am 09. August 2011 durch die AVW Grund AG ausgeglichen.

Mit Vertrag vom 27. April 2011 erwarb die AVW Grund AG insgesamt 94,99% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Vierte Objekt KG. Von Herrn Frank Albrecht erwarb die AVW Grund AG im Rahmen dieser Transaktion ein Anteil von 44,99% zu einem Kaufpreis in Höhe von T€ 786. Da es sich bei dem Erwerb der Anteile nicht um einen eigenen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 handelt, wurde die Transaktion als Erwerb eines Renditeobjektes im Konzernabschluss erfasst. Zum 30. April 2011 wurden Erträge aus der Neubewertung der Renditeliegenschaft in Höhe von T€ 630 erfolgswirksam im Konzernabschluss berücksichtigt.

Mit Vertrag vom 27. April 2011 erwarb die AVW Grund AG insgesamt 89,89% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG von Herrn Frank Albrecht (74,9%-Anteil) sowie von Frau Margitta Albrecht (14,99%-Anteil). Der Kaufpreis der Anteile betrug dabei T€ 4.174 für Herrn Frank Albrecht und T€ 835 für Frau Margitta Albrecht. Da es sich bei dem Erwerb der Anteile nicht um einen eigenen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 handelt, wurde die Transaktion als Erwerb eines Renditeobjektes im Konzernabschluss erfasst. Zum 30. April 2011 wurden Erträge aus der Neubewertung der Renditeliegenschaft in Höhe von T€ 2.373 erfolgswirksam im Konzernabschluss berücksichtigt.

Die gesamte Kaufpreisforderung in Höhe von T€ 5.009 wurde mit Vertrag vom 30. Juni 2011 in ein Darlehen zwischen Herrn Frank Albrecht, Frau Margitta Albrecht und der AVW Grund AG umgewandelt. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2011 und wird mit 6% p.a. verzinst. Als Sicherheit dient ein Schuldbeitritt der AVW Immobilien AG, Rückgewähransprüche aus einer erstrangigen Grundschuld über € 18,7 Mio. eingetragen zu Gunsten der finanzierenden Bank sowie ein erstrangige Teilbetrag über € 3,3 Mio. aus einer Eigentümer-Briefgrundschuld über € 4,3 Mio.

Mit Vertrag vom 27. April 2011 erwarb die AVW Grund AG insgesamt 94,99% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Dreizehnte Objekt KG. Von Herrn Frank Albrecht erwarb die AVW Grund AG im Rahmen dieser Transaktion ein Anteil von 74,99% zu einem Kaufpreis in Höhe von T€ 1.431. Da es sich bei dem Erwerb der Anteile nicht um einen eigenen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 handelt, wurde die Transaktion als Erwerb eines Renditeobjektes im Konzernabschluss erfasst. Zum 30. April 2011 wurden Erträge aus der Neubewertung der Renditeliegenschaft in Höhe von T€ 605 erfolgswirksam im Konzernabschluss berücksichtigt. Die Kaufpreisforderung in Höhe von T€ 1.431 ist fällig zum 18. November 2011 und kann gegebenenfalls in eine Darlehensverbindlichkeit gegenüber Herrn Albrecht umgewandelt werden.

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€ 18.703 (Vj. T€ 7.467) erzielt.

Darlehens- und Bürgschaftsverpflichtungen von Herrn Frank Albrecht

In Höhe von insgesamt T€ 15.609 (Vj. T€ 9.107) hat Herr Frank Albrecht Bürgschaften bzw. Verpflichtungserklärungen zu Gunsten von Gesellschaften abgegeben, die in den Konzernabschluss einbezogen werden.

Zum Konzernbilanzstichtag bestehen noch Darlehensforderungen des Konzerns in Höhe von T€ 423 (Vj. T€ 2.043) sowie Forderungen in Höhe von T€ 97 (Vj. T€ 2.757) und Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 2.418 (Vj. T€ 443) gegenüber Herrn Albrecht persönlich bzw. ihm nahe stehenden Gesellschaften.

Die im Vorjahr ausgewiesenen Darlehensverbindlichkeiten des Konzerns gegenüber Herrn Albrecht in Höhe von T€ 1.275 wurden im Geschäftsjahr vollständig zurückgeführt. Bis zur Rückführung wurde die Darlehensverbindlichkeit mit 6% p.a. verzinst.

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

Am 11. März 2011 erwarb die AVW von AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG, die zum damaligen Zeitpunkt noch mehrheitlich Herrn Albrecht zuzurechnen war, das Recht an der Marke Mediterraneo und die Nutzung des Know Hows für die Konzeptionierung von Einkaufszentren „Mediterraneo“ zu einem Kaufpreis von T€ 1.200 zuzüglich Umsatzsteuer.

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.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der o.g. Beteiligungen der AVW Grund AG wurden insgesamt Provisionen von T€ 793 (Vj. T€ 0) von der RREIT Retail Real Estate Investment Team AG für Maklertätigkeiten an die AVW Grund AG in Rechnung gestellt.

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€ 387 (Vj. T€ 762). Außerdem hat Herr Frank Albrecht mit der AVW einen Beratervertrag abgeschlossen. Hieraus resultierte aus Konzernsicht im Berichtsjahr ein Aufwand in Höhe von T€ 18 (Vj. T€ 10).

33. Personalstand

Im Konzern waren zum 30. April 2011, inklusive des einen Vorstands (Vj. zwei Vorstände) Vorstände, insgesamt 55 (Vj. 56) Mitarbeiter und im Jahresdurchschnitt 55 (Vj. 62) Mitarbeiter beschäftigt.

34. Mitglieder des Aufsichtsrates

Folgende Personen gehörten im Berichtsjahr dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Herr Kurt Lindemann, Kaufmann, Quarnstedt, Vorsitzender,
- Herr Andreas Dethleffsen, Kaufmann, Flensburg, stellvertretender Vorsitzender,
- Herr Jörn Reinecke, Kaufmann, Hamburg,
- Herr Rainer Esch, Architekt und Ingenieur, Buxtehude, (bis 3. November 2010)
- Herr Dr. Hans-Jürgen Hiekel, Rechtsanwalt, Bielefeld, (ab 3. November 2010)
- 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, (bis 22. September 2010)

Die Gesamtbezüge des Vorstands betrugen im Berichtszeitraum T€ 657 (Vj. T€ 1.016), einschließlich erfolgsabhängiger Vergütungen und Nebenleistungen wie z.B. die private Kfz-Nutzung. Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Vorstands betrugen im Berichtszeitraum T€ 0 (Vj. T€ 247).

36. Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2010/2011 innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von T€ 148 (Vj. T€ 97) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von T€ 125 (Vj. T€ 95) und Honorare für sonstige Leistungen in Höhe von T€ 23 (Vj. T€ 2).

37. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Das Aufsichtsratsmitglied Jörn Reinecke hat nach dem Bilanzstichtag sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats der AVW niedergelegt.

Der Vorstand plant eine überdurchschnittliche Dividende für das Geschäftsjahr 2010/2011 auszuzahlen. Diese Auszahlung bedarf jedoch noch der Zustimmung des Aufsichtsrates und der Hauptversammlung.

Weitere Ereignisse, die für den Verlauf der Geschäftstätigkeit wesentlich sein könnten, sind nach Ablauf des Berichtsjahres zum 30. April 2011 nicht eingetreten.

Buxtehude, den 9. September 2011

(Der Vorstand)

AVW Immobilien AG
Buxtehude

Konzerneigenkapitalentwicklung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011

	(Anhang)	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gesetzliche Rücklage	Konzernbilanz-gewinn	Gesamt
		€	€	€	€	€
Stand 1. Mai 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**
Konzerngesamtergebnis		0,00	0,00	0,00	3.735.296,28	3.735.296,28
Stand 30. April 2011	10	**12.826.667,00**	**3.076.527,59**	**54.424,35**	**11.403.821,19**	**27.361.440,13**

AVW Immobilien AG
Buxtehude

Konzernsegmentberichterstattung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2011

	1.5.2010-30.4.2011						1.5.2009-30.4.2010					
	Projektentwicklung/ Bau	Bestandshaltung	Immobilien- und Centermanagement	Alle sonstigen Segmente	Überleitung	Konzern	Projektentwicklung/ Bau	Bestandshaltung	Immobilien- und Centermanagement	Alle sonstigen Segmente	Überleitung	Konzern
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Externe Umsätze	26.944.246,38	3.488.897,41	1.261.158,96	63.611,70	0,00	**31.757.914,45**	22.808.328,18	3.764.974,83	2.068.614,12	71.035,85	0,00	**28.712.952,98**
Intersegmentäre Umsätze	148.413,42	678.809,16	18.599,43	0,00	-845.822,01	**0,00**	393.246,25	1.148.133,99	39.660,00	0,00	-1.581.040,24	**0,00**
Umsatzerlöse	**27.092.659,80**	**4.167.706,57**	**1.279.758,39**	**63.611,70**	**-845.822,01**	**31.757.914,45**	**23.201.574,43**	**4.913.108,82**	**2.108.274,12**	**71.035,85**	**-1.581.040,24**	**28.712.952,98**
Segmentergebnis	**5.162.586,92**	**2.489.197,20**	**-197.517,73**	**-3.959.384,04**	**240.413,93**	**3.735.296,28**	**6.041.873,56**	**-574.325,71**	**-115.681,45**	**-4.266.338,00**	**173.903,09**	**1.259.431,49**
davon												
Erträge Auflösung Rückstellungen und Verbindlichkeiten	176.479,95	0,00	0,00	298.818,28	0,00	**475.298,23**	1.059.588,77	6.378,29	100,93	994.697,31	0,00	**2.060.765,30**
Planmäßige Abschreibungen	-2.687,00	-36.282,63	0,00	-108.952,14	0,00	**-147.921,77**	-5.814,00	-49.619,51	0,00	-96.073,07	0,00	**-151.506,58**
Zinserträge	2.127,17	228.393,20	0,00	308.047,60	-334.998,66	**203.569,31**	14.117,20	317.244,58	5.026,58	139.948,07	-272.358,57	**203.977,86**
Zinsaufwendungen	-128.642,31	-1.525.397,88	0,00	-802.134,70	334.998,66	**-2.121.176,23**	-16.180,73	-1.705.725,92	-18.750,53	-650.620,16	272.358,57	**-2.118.918,77**
Neubewertung der Renditeobjekte	0,00	4.470.090,77	0,00	0,00	0,00	**4.470.090,77**	0,00	-485.000,00	0,00	0,00	0,00	**-485.000,00**
Ertragsteuern	-299,66	-1.618.501,52	0,00	-298.624,05	0,00	**-1.917.425,23**	0,00	-371.651,47	-28.850,71	1.137.225,74	0,00	**736.723,56**
Segmentvermögen	14.273.471,36	128.922.655,72	1.109.083,74	7.352.418,83	-19.154.458,67	**132.503.170,98**	15.819.202,24	88.873.544,22	1.772.558,06	10.588.989,52	-29.316.280,53	**87.738.013,51**
Segmentschulden	9.048.955,45	97.059.566,64	345.744,55	9.507.279,74	-10.819.815,53	**105.141.730,85**	6.846.689,14	53.181.167,71	844.683,99	16.779.949,06	-13.540.620,24	**64.111.869,66**
Segmentinvestitionen	1.211.076,21	46.810.602,81	0,00	52.651,74	0,00	**48.074.330,76**	0,00	204.404,75	5.309,40	5.360.369,85	9.580,25	**5.579.664,25**

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 2010 bis 30. April 2011 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 anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften 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 12. September 2011

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