

Geschäftsbericht

2011/2012

AVW Immobilien AG
Hamburg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Brief an die Aktionäre der AVW Immobilien AG.....	3
Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr vom 01. Mai 2011 bis zum 30. April 2012	5
Konzernlagebericht.....	7
Konzernbilanz.....	23
Konzerngesamtergebnisrechnung.....	24
Konzernkapitalflussrechnung.....	25
Konzernanhang	26
Konzerneigenkapitalentwicklung.....	76
Konzernsegmentberichterstattung	77
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	78

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 Mio. und 50 Mio. 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.

Die nationale Ausrichtung unseres Unternehmens erweist sich nach wie vor als erfolgreich und nachhaltig. So haben sich Projekte und Bauvorhaben der AVW im Berichtsjahr folgendermaßen entwickelt:

Das innerstädtische Fachmarktzentrum in Meißen wurde am 08. März 2012 erfolgreich eröffnet.

Ebenfalls wurde das Stadtteilzentrum am Rothenburgsorter Marktplatz in Hamburg fertiggestellt. Hier hat die AVW Immobilien AG ihre neue Zentrale auf Hamburger Grund bereits am 16. Dezember 2011 bezogen.

Unsere Projektpipeline lukrativer Ansiedlungen schwillt weiter an.

Im April 2012 erfolgte der Satzungsbeschluss für das Fachmarktzentrum in Weinheim, woran sich dann bereits im Juni die Erteilung der Baugenehmigung anschloss.

Des Weiteren werden wir in Sulzbach-Rosenberg ein bestehendes Einkaufszentrum durch die Hinzunahme weiterer Grundstücke attraktiv erweitern.

In Stuttgart konnte ein Grundstück zur Entwicklung einer Studentenwohnanlage ebenfalls gesichert werden.

In Cuxhaven wird unser Unternehmen neben einer in zentraler Lage befindlichen – Handelseinrichtung auch den Zentralen Omnibusbahnhof realisieren.

Weitere spannende Entwicklungen innerstädtischer Projekte befinden sich in der Entwicklung. Lediglich die unterschiedlichen Genehmigungszeiträume unserer Projekte können zu Verschiebungen der Realisierungszeitpunkte führen.

Darüber hinaus haben wir im Berichtsjahr über unsere Tochtergesellschaft, die AVW Grund AG, eine Hypothekenanleihe erfolgreich platzieren können. Der Erfolg veranlasst uns, diesen Weg konsequent weiterzugehen. So werden wir im neuen Geschäftsjahr eine zweite Anleihe emittieren.

Die turbulenten Entwicklungen an den internationalen Märkten führen zu einer Rückbesinnung auf echte Werte. Davon profitiert im Besonderen unsere Branche. Deutsche Immobilien gelten als sichere Kapitalanlagen und bleiben somit für nationale, aber auch internationale Investoren attraktive Anlageprodukte.

Dies alles ermöglicht somit unserem Unternehmen nachhaltiges Wachstum.

Unser Dank gilt den AVW-Mitarbeitern aller Geschäftsbereiche für ihr geleistetes Engagement. Dies ist die Grundlage jeglichen Wachstums.

Wir danken aber auch allen unseren Partnern, die uns bereits seit Jahren auf diesem Weg begleiten, und wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen und freuen uns auf eine weitere erfolgreiche Entwicklung der AVW Immobilien AG.

Hamburg, im Oktober 2012

(Vorstand)

Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr vom 01. Mai 2011 bis zum 30. April 2012

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 2011/ 2012 zu vier ordentlichen Sitzungen am 08. Juni, 20. September und 13. Dezember 2011 sowie am 28. März 2012 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, Fachmarktzentrum Zittau, Fachmarktzentrum Sulzbach-Rosenberg, Studentenwohnheim Stuttgart-Vaihingen, die Fertigstellung des Rothenburgsorter Marktplatzes sowie weitere Projekte;
- Personalentscheidungen bezüglich des Vorstands, u.a. die Bestellung von Herrn Stefan Strubelt in den Vorstand zum 01. Januar 2012;
- die Vorbereitung der ordentlichen Hauptversammlung am 18. November 2011.

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 2011/ 2012 folgende personelle Veränderungen:

- Die Bestellung von Herrn Stefan Strubelt zum Mitglied des Vorstand

Die Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde in der Hauptversammlung der AVW Immobilien AG am 18. November 2011 zum Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012 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 2011 bis 30. April 2012 sowie jeweils der zugehörige Lagebericht bzw. Konzernlagebericht wurden vom Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Rechtzeitig vor der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 02. Oktober 2012 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 2011 bis 30. April 2012 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.

Hamburg, im Oktober 2012

Kurt Lindemann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

AVW Immobilien AG
Hamburg
Konzernlagebericht
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012

1. Allgemeines

Auf der Grundlage des stabilen Geschäftsmodells und der konsequenten Ausrichtung auf den Handelssektor – ergänzt um Pflegeimmobilien – hat die AVW Immobilien AG (im Folgenden auch „Gesellschaft“ oder, zum Teil im Zusammenhang mit ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften, „AVW“ genannt) ihren Wachstumskurs weiter ausgebaut. Maßgeblich hierfür war die Entscheidung, im Zusammenhang mit dem im März 2008 erfolgten Börsengang, die bundesweite Expansion einzuläuten. Dieses führte zu einer erheblichen Verbesserung der Bekanntheit der Gesellschaft im Bundesgebiet sowie einer gesteigerten Wahrnehmung im Markt, so dass eine Vielzahl von Projekten zur Entwicklung an die AVW herangetragen wurde.

Ein für das Unternehmen wesentlicher und bedeutender Schritt war es, nach mehr als 30 Jahren den Firmensitz von Buxtehude nach Hamburg zu verlegen. Die AVW Immobilien AG ist nunmehr im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg in Abteilung B unter der Nummer 121125 eingetragen. Der Umzug selbst an die neue Adresse Rothenburgsorter Marktplatz 1, 20539 Hamburg, ist im Dezember 2011 erfolgt

Der Umsatz belief sich im Geschäftsjahr 2011/2012 auf T€ 28.661 und reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 3.097. Das operative Ergebnis (definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern vor Zins- und Beteiligungsergebnissen und vor der Neubewertung der Renditeobjekte) belief sich im Berichtszeitraum auf T€ -3.351 und verringerte sich somit gegenüber dem Vorjahr um T€ 6.255.

2. Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftlich

Die Euro- und Schuldenkrise hält Europa weiterhin fest im Griff, auch wenn Deutschland sich im europäischen Vergleich von den übrigen Nationen abgrenzen kann, und einen Spitzenplatz einnimmt. Gerade die europäische Schuldenkrise hat die Stärke des Standorts Deutschland untermauert, insbesondere hinsichtlich der Faktoren Infrastruktur, Qualifikation der Arbeitnehmer sowie des sozialen Klimas. Internationale Experten gehen davon aus, dass die Attraktivität Deutschlands in der nahen Zukunft weiter zunehmen wird.

Allerdings sind die Auswirkungen der Eurokrise in Deutschland durchaus präsent. Der ifo Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands hat im Juli 2012 mit 103,3 Punkten deutlich nachgegeben, nachdem der Wert im Juli 2011 noch 113,0 Punkte betrug. Die aktuelle Geschäftslage wird nach einem Anstieg im Vormonat Juni 2012 nun wieder zurückhaltender beurteilt. Auch die Erwartungen für den weiteren Geschäftsverlauf fallen pessimistischer aus. Die Eurokrise belastet zunehmend die Konjunktur in Deutschland. Im Bauhauptgewerbe ist der Geschäftsklimaindex nach dem Anstieg im Vormonat ebenfalls gesunken. Zwar schätzen die Bauunternehmer die aktuelle Geschäftslage etwas besser ein, bezüglich der weiteren Entwicklung sind sie aber deutlich skeptischer.

Nichtsdestotrotz konnte für die deutsche Wirtschaft auch für das Jahr 2011 ein weiteres kräftiges Wachstum konstatiert werden, nachdem dieses bereits im Jahr 2010 festgestellt werden konnte. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 3,0 % höher als im Vorjahr. Dies ergaben Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Im Jahresverlauf 2011 wurde auch das Vorkrisenniveau beim preisbereinigten BIP wieder überschritten. Der wirtschaftliche Aufschwung fand dabei hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. Im Jahr 2009 hatte Deutschland die stärkste Rezession der Nachkriegszeit mit einem historischen Rückgang des BIP von - 5,1 % erlebt; das Jahr 2010 war durch einen rasanten Aufschwung gekennzeichnet gewesen (+ 3,7 %).

Der DAX musste im Jahr 2011 einen empfindlichen Rückschlag hinnehmen. Nachdem das Jahr vielversprechend begonnen hatte und der DAX auf ein Dreieinhalb-Jahres-Hoch von 7.600 Zählern geklettert war, belief sich sein Minus zum Jahresultimo auf 14,7 Prozent. Der Tiefpunkt war ein Stand von 4.965 im September 2011. Zum Jahresende 2011 pendelte sich der Dax wieder bei einem Wert von knapp 5.900 Punkten ein. Maßgeblich verantwortlich für den Absturz im Jahresverlauf um mehr als 2.500 Punkte war die europäische Schuldenkrise. Die Diskussion um Schuldensünder wie Griechenland, Portugal, Spanien, die in der zweiten Jahreshälfte auch Italien erfasste, brachten Aktien empfindliche Verluste ein.

Für den weiteren Verlauf des Jahres 2012 erwarten die Analysten – unter Berücksichtigung von kurzfristigen Korrekturen – aktuell einen Wert, der in die Richtung von 8.000 Punkte steigen könnte, nachdem die ursprüngliche Einschätzung bei 6.600 Punkten gelegen hat. Die Experten begründen ihre Neueinschätzung damit, dass die durchschnittlichen Gewinnschätzungen geringer als erwartet gesunken seien. In ihrem Basisszenario erwarten die Analysten unter anderem ein sich abkühlendes Konjunkturumfeld und eine weitgehend seitwärts gerichtete Kursentwicklung des deutschen Leitindex bis zum Jahresende.

Die Arbeitslosenquote für Deutschland betrug nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2011 7,1 %, stieg zu Beginn des Jahres 2012 saisonbedingt auf 7,4 % (Februar 2012) und liegt aktuell im August 2012 auf 6,8 %. Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im August 2012 um 2,1 % höher als im August 2011. Der Preisauftrieb hat sich damit wieder verstärkt. Im Juni und Juli 2012 hatte die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – bei jeweils + 1,7 % gelegen. Zuletzt wurde im April 2012 eine Teuerungsrate oberhalb von 2,0 % mit damals ebenfalls + 2,1 % ermittelt. Im Vergleich zum Vormonat Juli 2012 stieg der Verbraucherpreisindex im August 2012 um 0,4 %. Das Statistische Bundesamt korrigierte damit sein vorläufiges Ergebnis für August 2012 sowohl im Vorjahresmonats-, als auch im Vormonatsvergleich um 0,1 Prozentpunkte nach oben.

b) Branchenspezifisch

Nach einer Befragung bei Managern von 840 internationalen Unternehmen durch die Beratungsgesellschaft Ernst & Young zum Thema der Attraktivität des Wirtschaftsraums Europa kann konstatiert werden, dass Deutschland in den kommenden Jahren der mit Abstand attraktivste Investitionsstandort in Europa ist. Im weltweiten Vergleich wird Deutschland nur durch die sogenannten BRICS-Staaten Brasilien, Russland, Indien und China sowie die USA geschlagen.

Im europäischen Vergleich vergrößert sich der Abstand zwischen Deutschland und anderen europäischen Staaten. Während Westeuropa insgesamt schlechter abgeschnitten hat, als im vergangenen Jahr, ist die Attraktivität Deutschlands gestiegen. Insbesondere die international wettbewerbsfähige Wirtschaft sowie die einigermaßen gesunde Haushaltslage zeichnen dabei den Standort Deutschland aus.

Dieses lässt sich auch auf die Immobilienbranche übertragen. Die Immobilienwirtschaft erweist sich trotz der Euro-Krise als robust und blickt mit verhaltener Zuversicht in das verbleibende Jahr 2012. Gleichwohl geht die Schuldenkrise nicht spurlos an der Immobilienbranche vorbei. Die auf europäischer Ebene vorgesehenen Maßnahmen zur Bankenregulierung belasten die Immobilienwirtschaft spürbar, da im Rahmen von Basel III die Eigenkapitalanforderungen an die Banken angehoben werden und die Banken mit einer Einschränkung der Kreditvergabe reagieren. Das haben die in der Regel mit hohen Fremdfinanzierungsquoten arbeitenden Immobilienunternehmen bereits zu spüren bekommen, was verstärkt zu alternativen Finanzierungsformen, wie z.B. die Emission von Anleihen, geführt hat. Weiter wird die Zuversicht der Unternehmen durch die Umsetzungsschwierigkeiten von kürzlich erlassenen und geplanten Gesetzen getrübt. Besonders hervorzuheben sind hierbei die verschärften energetischen Anforderungen, die als zusätzliches Hemmnis für den Neubau wirken.

Auf dem Markt für Immobilieninvestitionen genießt der deutsche Markt weiterhin ein hohes Vertrauen. Die sich abzeichnende konjunkturelle Entwicklung wird die potenziellen Märkte für Immobilieninvestitionen noch enger werden lassen. Sicherheit dürfte daher bei vielen Investoren in den kommenden Monaten noch stärker in das Zentrum der Anlageentscheidung rücken. Eine Eigenschaft, die nach übereinstimmender Meinung der Experten auf den deutschen Immobilienmarkt zutrifft, der somit sogar noch gestärkt aus der aktuellen Krise hervorgehen wird.

Deutschland – und insbesondere das Einzelhandelssegment – spielt als Zielmarkt der Investoren eine herausgehobene Rolle. In Kontinentaleuropa wird der Wirtschaftskraft Deutschlands und Frankreichs am meisten zugetraut, selbst bei einem möglichen Scheitern der Eurozone. Das gute Konsumklima sowie die geringe Arbeitslosigkeit und Volatilität der Einzelhandelsumsätze sind die wichtigsten Argumente für Investitionen in Handelsimmobilien. Gemäß einer Studie von Jones Lang LaSalle beläuft sich das Transaktionsvolumen der Immobilienkategorie im ersten Halbjahr auf 1,5 Milliarden Euro. Der aktuelle Wert liegt damit rund 40 % unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums, in dem 2,7 Milliarden Euro in Shopping Center investiert wurden. Gleichzeitig hat der Anteil an den Handelsimmobilien-Investitionen im ersten Halbjahr gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 45 % auf 52 % nochmals zugelegt. Das Shopping-Center-Segment bleibt damit die mit Abstand wichtigste Anlagekategorie bei Handelsimmobilien. Das durchschnittliche Investmentvolumen lag im ersten Halbjahr bei 95 Millionen Euro und zeigt sich gegenüber dem Kalenderjahr 2011 rückläufig. Größte Einzeltransaktion ist mit rund 190 Millionen Euro der Erwerb des 50%igen Anteils von Unibail-Rodamco am Bochumer Ruhrpark. Trotz rückläufigem Transaktionsvolumen ist das Investoreninteresse an Einzelhandelsimmobilien weiter ausgesprochen groß und auch Liquidität ist ausreichend vorhanden.

Neben den Handelsimmobilien liegt der Fokus der Geschäftstätigkeit der AVW auf den Sozialimmobilien in Form von Pflege- und Seniorenheimen. Dass die Deutschen immer älter werden, ist längst kein Geheimnis mehr. Auch die Zahl der Pflegebedürftigen steigt kontinuierlich an. Umso risikoloser ist die Geldanlage in diesem Bereich, da die Nachfrage nach Plätzen langfristig nicht sinken wird.

Zudem belegen Studien, dass der zum heutigen Zeitpunkt existierende Bestand an Pflegeplätzen bereits jetzt verdreifacht werden müsste, um die heutige Nachfrage bedienen zu können, so dass die Entwicklung entsprechender Einrichtungen volkswirtschaftlich begrüßenswert ist.

3. Kurzporträt der 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 Wohnungsimmobilen wurden seither 128 Immobilienprojekte mit einem Investitionsvolumen von mehr als € 1 Mrd. realisiert. Es wird die gesamte Wertschöpfungskette von der Projektentwicklung bis zum Immobilien- und Centermanagement abgedeckt.

Durch die 34jährige 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. Das bevorzugte Investitionsvolumen je Objekt liegt zwischen € 10 Mio. und € 50 Mio. Es ist das grundsätzliche Ziel, die Objekte vor Baubeginn weitgehend zu vermieten und in der Regel auch bereits vorher zu verkaufen. Zudem übernimmt die AVW nach Fertigstellung der Objekte die Immobilienverwaltung und gegebenenfalls das Center-Management für die erstellten Objekte. 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.

Dieses alles hat, neben der Konzentration auf die Geschäftsfelder Handels- und Seniorenimmobilien, dazu beigetragen, dass die AVW – auch im Zuge der bundesweiten Ausdehnung der Geschäftstätigkeit – die Vorteile ihrer Geschäfts- und Nischantätigkeit voll ausschöpfen kann. Die Pipeline der bereits gesicherten – aber auch zur Prüfung an die Gesellschaft herangetragenen – Projekte wurde nachhaltig ausgebaut und umfasst mittlerweile ein Volumen, das dazu führen wird, dass in den künftigen Geschäftsjahren ausgezeichnete Möglichkeiten bestehen, den Erfolg und das Ergebnis der Gesellschaft nicht nur zu sichern, sondern auch weiter zu verbessern.

4. Geschäftsmodell

a) Überblick

Das Engagement der AVW konzentriert sich auf Mittel- und Oberzentren. Das Investitionsvolumen liegt grundsätzlich zwischen € 10 Mio. bis € 50 Mio. Im Vordergrund steht dabei die Entwicklung von Handelsimmobilien, wie SB-Warenhäusern, Fachmarktzentren, Shoppingcenter, sowie Sozialimmobilien, wie Senioren- und Hotelanlagen. Innovative Immobilienkonzepte wie beispielsweise 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 2008 im Zuge des Börsengangs 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. Hierzu erfolgte die Ausgabe einer Hypothekenanleihe mit einem besonders umfassenden Sicherheitenkonzept für den Anleger über die im Dezember 2010 gegründete 100 %ige Tochtergesellschaft AVW Grund AG mit Sitz in Hamburg. Die Creditreform Rating Agentur hat am 15. April 2011 die bis 2015 laufende Anleihe für das Geschäftsjahr 2011/ 2012 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 ist für den Erwerb und die Bestandshaltung abgeschlossener Immobilienprojekte verantwortlich. 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.

b) 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.

c) 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.

d) Geschäftsbereich Vermietung

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

e) 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 im Geschäftsjahr 2011/ 2012 auf Grundlage eines Basisprospekts in einem Volumen von bis zu € 180 Mio. in einer ersten Tranche in Höhe von bis zu € 50,83 Mio. eine erste Anleihe emittiert. Bis zum Ende des Geschäftsjahres am 30. April 2012 konnte ein Zeichnungsvolumen von T€ 18.289 eingeworben werden, wobei die Zeichnungsfrist zu dem Zeitpunkt noch lief. Die Anleger der Anleihe erhalten für ihre Zeichnung einen Zinssatz von 6,1 % p.a. Die AVW Grund AG erhält als weitere Einnahme Provisionen für die Vermittlung von Finanzierungen innerhalb des Konzerns.

Die AVW Immobilien AG prüft eine weitere Anleihe als Unternehmensanleihe zu begeben.

f) 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

a) Geschäftsverlauf

Mit der Fertigstellung der Projekte Fachmarktzentrum Meißen und dem Rothenburgsorter Marktplatz in Hamburg wurden zwei Neuobjekte abgeschlossen. Im Projekt Weinheim wurde die Entwicklungsphase im Wesentlichen abgeschlossen und abgerechnet. Im Geschäftsjahr 2012/2013 erfolgt in Weinheim der Bau des Fachmarktzentrums und es werden voraussichtlich bereits wesentliche Teile davon fertiggestellt.

Des Weiteren wurde mit der Planung zur Revitalisierung und Weiterentwicklung des Lilien-Centers in Sulzbach-Rosenberg begonnen. Die Entwicklung weiterer Projekte (insbesondere Zittau, Selb und Stuttgart-Vahingen) wurde vorangetrieben, erreichte aber noch keine Abrechnungsreife im Geschäftsjahr 2011/2012.

Im Rahmen der Revitalisierung des Schlei-Centers in Schleswig ist es gelungen, mit Media Markt einen namhaften Ankermieter für das Objekt zu gewinnen. Die Eröffnung fand bereits rechtzeitig zum Weihnachtsgeschäft 2011 statt. Das Schlei-Center gehört nicht zu dem Portfolio der AVW-Bestandsobjekte, sondern ist ein Objekt Dritter, für das die AVW im Rahmen eines Verwaltervertrages als Dienstleister tätig ist. Die Revitalisierung wird voraussichtlich im Geschäftsjahr 2012/2013 beendet und endabgerechnet.

Die Gesamtleistung, als Summe der Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen, ist von T€ 31.939 im Vorjahr um T€ 1.650 auf T€ 30.289 gesunken. Wesentliche Ergebniseffekte entstanden im abgelaufenen Geschäftsjahr vor allem durch die Gewinne aus der Neubewertung der Renditeobjekte von T€ 5.409 (Vj. T€ 4.471).

Die Verringerung des Ergebnisses vor Ertragsteuern ist im Wesentlichen auf Verzögerung im Bereich der Baugenehmigungen zurückzuführen, wodurch mehrere Projekte im Geschäftsjahr noch keine Abrechnungsreife erlangt haben. Das im Geschäftsjahr von der mangelnden Abrechnungsreife belastete und hinter den ursprünglichen Erwartungen bleibende Konzernergebnis beläuft sich auf T€ -766 (Vj. T€ 3.735).

b) Projektentwicklung

Endabgerechnet wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 die Objekte Fachmarktzentrum Meißen sowie das Stadtteilzentrum Rothenburgsorter Marktplatz in Hamburg. Die strategisch verabschiedete bundesweite Expansion trägt nachhaltig ihre Früchte. So schreitet die Akquisition attraktiver Projekte weiterhin zügig voran. Die Pipeline der anstehenden Projektentwicklungen umfasst ein derzeitiges Volumen von ca. € 300 Mio. Die Primärnutzung der Objekte, die sich im Übrigen in einem Volumen zwischen € 10 Mio. und € 50 Mio. bewegen, ist nach wie vor der Einzelhandel. Diese Assetklasse verfügt einerseits über langfristige Mietverträge, andererseits stößt sie auf ein hohes Maß an Kaufinteressierten.

c) Finanzierung

Aufgrund der Art der von der AVW geschlossenen Projektentwicklungsverträge, die die zeitnahe Einforderung von Abschlagszahlungen von den Auftraggebern vorsehen, besteht in der Regel kein langfristiger Finanzierungsbedarf. Über die kurzfristige Finanzierung durch Abschlagszahlungen hinaus erfolgte die Finanzierung im Berichtsjahr vor allem durch Darlehen privater Kapitalgeber, 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.

d) Personal

Die AVW Immobilien AG beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 47 (Vj. 53) Mitarbeiter, davon zwei Vorstände (Vj. 1), 43 kaufmännische Mitarbeiter (Vj. 48) und zwei Aushilfen (Vj. 4). Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr, einschließlich der Mitglieder des Vorstands, durchschnittlich 49 (Vj. 55) Mitarbeiter.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 13. Dezember 2011 wurde Herr Stefan Strubelt mit Wirkung zum 1. Januar 2012 zum weiteren Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt.

6. Analyse der Vermögens-, Finanz und Ertragslage

a) Vermögens- und Finanzlage

		30.04.2012	30.04.2011
Bilanzsumme	T€	134.065	135.319
Anteil der langfristigen Vermögenswerte an der Bilanzsumme	%	81,6	86,5
Eigenkapital	T€	26.943	30.282
Eigenkapitalquote	%	20,1	22,4
Langfristige Schulden	T€	72.271	37.189
Kurzfristige Verbindlichkeiten einschließlich Rückstellungen	T€	34.851	67.848
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	T€	-9.366	13.947
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	T€	10.192	-45.280
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	T€	708	26.790

Die Vermögensseite der AVW-Konzernbilanz ist zum Bilanzstichtag im Wesentlichen geprägt von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der verringerte Bestand durch den Verkauf der Renditeobjekte Seniorenwohnanlage Lüneburg (T€ 10.400) und des Einkaufszentrums Bornheide (T€ 5.515) sowie die Umgliederung des Fachmarktzentrums in Ratzeburg in die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte (T€ 7.100, Vj. T€ 7.300) wurde nur zum Teil kompensiert durch die Neuaufnahme und Bewertung des noch in Bau befindlichen Objektes Fachmarktzentrum Weinheim (T€ 12.189) als Renditeobjekt.

Aufgrund des negativen Konzerngesamtergebnisses in Höhe von T€ 765 und der für das Vorjahr beschlossenen Dividende in Höhe von T€ 2.565 hat sich die Eigenkapitalquote bei nur unwesentlich veränderter Bilanzsumme von 22,4 % auf 20,1 % verringert.

Durch die Umfinanzierung mit Mitteln aus der Anleihe und die Prolongation von bestehenden Kreditvereinbarungen und den Abschluss von neuen längerfristigen Krediten konnten die kurzfristigen Verbindlichkeiten abgebaut und durch längerfristige Zusagen ersetzt werden.

Aufgrund der unvorhersehbaren Verzögerungen, insbesondere im Bereich der Baugenehmigungen, und der dadurch ebenfalls verzögerten Abrechenbarkeit aus den Neuprojekten hat sich im Geschäftsjahr ein negativer Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von T€ 8.693 ergeben. Dies liegt insbesondere an den Investitionen für Neuprojekte, denen noch keine entsprechenden Erlöse gegenüberstehen. Der positive Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung der Seniorenwohnanlage Lüneburg sowie dem Einkaufszentrum Bornheide. Da mit den aus der Anleihe zugeflossenen Mitteln im Wesentlichen die Kreditverbindlichkeiten der aus den Mitteln erworbenen Tochtergesellschaften abgelöst wurden, hat sich insgesamt aus der Finanzierungstätigkeit kein wesentlicher Effekt ergeben.

b) Ertragslage

		2011/12	Vorjahr
Gesamtleistung	T€	30.289	31.939
Materialaufwand	T€	21.392	21.088
Rohergebnis	T€	9.347	11.728
Mitarbeiter inklusive Geschäftsführung	Anzahl	51	55
Personalaufwand pro Kopf	T€	73	67
Betriebsergebnis	T€	-3.351	2.904
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	T€	5.409	4.470
Finanzergebnis	T€	-4.228	-1.854
Ergebnis vor Steuern	T€	-2.170	5.520
Steuerertrag (Vorjahr: Aufwand)	T€	1.505	-1.917

Die Summe aus Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen abzüglich der Materialaufwendungen (Aufwendungen für bezogene Leistungen) beläuft sich im Berichtsjahr auf T€ 8.897 nach T€ 10.850 im Vorjahr. Bezogen auf die Gesamtleistung wurde im Geschäftsjahr eine Marge von 29,4 % nach 34,0 % im Vorjahr erzielt. Die Reduzierung der Marge resultiert im Wesentlichen aus dem verstärkten Ergebnisanteil aus der Bestandshaltung und der im Vergleich zum Vorjahr geringen Abrechnung von Dienstleistungsumsätzen Neuprojekten.

Das Betriebsergebnis, berechnet als Summe aus Rohergebnis, Personalaufwand, Abschreibungen sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen, ist im Vergleich zum Vorjahr auf einen negativen Betrag von T€ -3.351 (Vj. T€ 2.904) abgesunken.

Gründe für das deutlich rückläufige Betriebsergebnis sind insbesondere die aufgrund der unvorhersehbar schwierigen Genehmigungslage ausgebliebenen Abrechnungen aus Neuprojekten in Verbindung mit unerwarteten Aufwendungen für Mietgarantien in dem Objekt Schlei-Center und Forderungsausfällen in dem Objekt Mediterraneo. Zudem waren Verluste aus der Zeitwertbewertung eines Zinsswaps von T€ 609 (Vj. T€ 0) aufwandswirksam zu erfassen. Dieser Zinsswap, mit dem die variable Verzinsung eines Bankkredits für eine Immobilienfinanzierung in eine fixe Verzinsung getauscht wird, verfügt über einen Nominalbetrag von T€ 17.203, eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2014 und über einen beizulegenden Zeitwert zum Stichtag von T€ -829 (Vj. T€ -220).

Das positive Bewertungsergebnis resultiert überwiegend aus der erstmaligen Neubewertung des im Bau befindlichen Renditeobjektes Fachmarktzentrum Weinheim. Der hierbei erzielte Bewertungsgewinn von T€ 5.124 konnte das Konzernergebnis erheblich positiv beeinflussen. Das Absinken des Finanzergebnisses resultiert aus den zusätzlichen Zinsaufwendungen für die im Geschäftsjahr eingeworbenen Anleihemittel sowie aus den Zinsaufwendungen der im Vorjahr zum Stichtag neu erworbenen Renditeliegenschaften.

c) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Die Eigenkapitalquote von 20,1% entspricht nahezu der des Vorjahres.

Der im Geschäftsjahr negative Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit in Folge von unvorhersehbaren Verzögerungen bei der Erteilung von Baugenehmigungen und der noch ausstehenden Abrechnungen konnte durch die Veräußerung von zwei Renditeobjekten überkompensiert werden, so dass sich insgesamt eine Erhöhung der liquiden Mittel in Höhe von T€ 1.534 ergab. Finanzmittel konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr vor allem durch Neuaufnahmen von Darlehen privater Kapitalgeber in Höhe von T€ 2.000 sowie durch ein Darlehen des Hauptaktionärs in Höhe von T€ 1.893 durch den Mehrheitsaktionär gewonnen werden.

Die positive Ertragslage des Vorjahres konnte im Geschäftsjahr mit einem Konzernergebnis von T€ -766 nicht gehalten werden. Wesentlicher Grund dafür waren noch nicht erfolgte Abrechnungen aus Neuprojekten aufgrund der unvorhersehbaren schwierigen Genehmigungslage. Im Gegenzug dazu konnte das Konzernergebnis durch Bewertungsgewinne im Bereich der Neubewertung der Renditeliegenschaften sowie im Bereich der latenten Steuern positiv beeinflusst werden.

7. Risiko- und Chancenbericht

a) 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 eine 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.

Der Risikobericht ist zugleich ein geeignetes Instrument, um schnell auf Veränderungen und Beeinträchtigungen in der Prozesskette reagieren zu können. Dadurch ergibt sich für die Gesellschaft die Chance weitere Optimierungen, Einspar- und Ergebnispotentiale aufzuzeigen.

b) Kostenrisiko

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

c) Risiko bzgl. Baugenehmigungen

Im Bereich der Projektentwicklung ist die Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen notwendige Voraussetzung für die Realisierung jedes Projektes. Es ist unsicher, ob, wann und unter welchen Auflagen und/oder Nebenbedingungen solche Genehmigungen für jedes einzelne Projekt erteilt werden. Hierbei ist die Gesellschaft teilweise auf die Ausübung von Ermessen einzelner Behörden angewiesen. Auch können Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder sonst erheblich negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass Projekte nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im angenommenen Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können

d) 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 sowie, bei Immobilien im Bau, von den bis zur Fertigstellung noch anfallenden Baukosten 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 Ergebnisses führen. Die vorgenannten beschriebenen Faktoren fließen in eine jährliche Verkehrswertbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein.

e) 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 sowie durch Darlehen privater Kapitalgeber und die teilweise gestundete Dividendenauszahlung 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.

f) 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.

g) 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 Projekt-realisierungsstop 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.

h) 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.

i) 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 wie im Vorjahr ein wesentlicher Teil der Umsatzerlöse gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen realisiert. Die AVW ist aufgrund der zurzeit vorliegenden Projektpipeline davon überzeugt, dass die in der Zukunft geplanten Umsätze im Wesentlichen gegenüber externen Dritten erwirtschaftet werden. Dennoch besteht ein Risiko, dass die geplanten Umsätze nicht in voller Höhe gegenüber externen Dritten realisiert werden können. Eine Kompensation könnte in diesem Fall nur durch nahe stehende Personen und Unternehmen herbeigeführt werden, so dass weiterhin 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€ 33.053 (Vj. T€ 37.391). Auch wenn die AVW auf Grund der jeweils positiven Vermietungssituation gegenwärtig nur in geringem Umfang mit einer Inanspruchnahme rechnet, könnten sich zukünftig bei einer Inanspruchnahme aus den Mietgarantien wesentliche Ergebnis- und Liquiditätsbelastungen ergeben.

j) Ausfallsrisiko des Auftraggebers

Die AVW betreibt Projektentwicklung vorrangig mit der Zielsetzung 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. Dennoch ist eine Bestandshaltung ausgewählter Projekte möglich.

Trotzdem ist nicht ausgeschlossen, dass auf Grund 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.

k) 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 € 4,4 Mio. Die im Vorjahr eingestellten Rückstellungen in Höhe von T€ 250 wurde im Abschluss unverändert ausgewiesen, da sich aus dem Rechtsstreit 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 Risikos abdeckt.

Es besteht das Risiko, dass die anwaltliche Einschätzung nicht sachgerecht ist und die AVW aus dem Rechtsstreit mit einem höheren Wert in Anspruch genommen werden könnte. Eine falsche Einschätzung dieses Risikos würde sich sowohl ertrags- als auch liquiditätswirksam niederschlagen.

8. Ausblick

Es hat sich auch in diesem Berichtszeitraum als nachhaltig richtig erwiesen, die strategische Ausrichtung der bundesweiten Expansion im Bereich der Fachmarktzentren und Pflegeheime zu forcieren. Auf diese Weise ist – neben den bereits schon initiierten Projektentwicklungen – eine attraktive Projektpipeline entstanden, die nicht nur Neuansiedlungen sondern auch die Entwicklung bevorzugter Revitalisierungen berücksichtigt. Revitalisierungen im Projektbereich ermöglichen insbesondere aufgrund der bereits geltenden Bau- und Nutzungsrechte eine schnelle planerische Umsetzung und verkürzte Bauzeit, da in der Regel die vorhandene Substanz als Grundlage dient.

Diese positiven Rahmenbedingungen werden noch um die nachhaltige Anfrage nach attraktiven Mietflächen namhafter Mieter in unseren Handelsimmobilien ergänzt. Dabei legen diese Partner Wert auf den Abschluss langfristiger Mietverträge. Auch die Asset-Klasse der Seniorenimmobilien wird zunehmend stärker nachgefragt. Dies liegt primär an den Auswirkungen des immer stärker wirkenden Generationswechsels. Die AVW entwickelt auch in diesem Segment zukunftsweisende Wohnformen, die über das normale Maß der Seniorenimmobilie hinausgehen. Der Bereich „Wohnen im Alter“ wird zukünftig den klassischen Bereich der Seniorenimmobilie ergänzen.

Aufgrund der allgemeinen Unsicherheit an den Märkten hat sich eine verstärkte Verlagerung/ Nachfrage der Anleger in Richtung Immobilien entwickelt. Der Ruf nach „Betongold“ wird immer lauter und zeugt von Nachhaltigkeit. Damit bestätigt sich die grundsätzliche Ausrichtung der AVW.

Durch den Anlagedruck der privaten Anleger können Mittel generiert werden, welche die notwendigen Bauträgerfinanzierungen ergänzen. Damit können in kürzeren Zeiten mehr Projekte realisiert werden. Wegen des extrem niedrigen Fremdkapitalzinses sind Projektentwicklungen weiterhin lukrativ.

Für die nächsten Jahre sieht sich das Unternehmen gut gerüstet. Die gut gefüllte Pipeline der unterschiedlichen Projekte in den unterschiedlichen Größenklassen und Nutzungsformen bildet die solide Grundlage erfolgreichen Handelns. Die Parallelaktivitäten an unterschiedlichen Standorten sollten die Volatilität der Projektentwicklung aufgrund von Verzögerungen bei der Erteilung von Baugenehmigungen so glätten, dass ein stabiler Geschäftsgang für die nächsten Jahre sichergestellt ist.

Unter dieser Prämisse erwarten wir für das Geschäftsjahr 2012/13 ein positives und für das Geschäftsjahr 2013/14 ein deutlich positives Ergebnis.

9. Nachtragsbericht

Herr Jens Heimann, Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der AVW Immobilien AG, ist zum 29. Februar 2012 aus dem Unternehmen und dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Der Vorstand der Gesellschaft hat bei dem Amtsgericht Hamburg beantragt, Frau Elfi Stiller zum Aufsichtsratsmitglied anstelle des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds Jens Heimann zu bestellen. Auf Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 9. Mai 2012 wurde Frau Elfi Stiller mit sofortiger Wirkung zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

Herr Rolf Finkbeiner hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats der AVW Immobilien AG am 31. März 2012 niedergelegt. Der Vorstand der Gesellschaft hat bei dem Amtsgericht Hamburg beantragt, Herrn Hans-Albert Kusserow zum Aufsichtsratsmitglied anstelle des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds Rolf Finkbeiner zu bestellen. Auf Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 9. Mai 2012 wurde Herr Hans-Albert Kusserow mit sofortiger Wirkung zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

Weitere Ereignisse, die für den Verlauf der Geschäftstätigkeit wesentlich sein könnten, sind nach Ablauf des Berichtsjahres zum 30. April 2012 nicht eingetreten.

Hamburg, den 24. September 2012

(Der Vorstand)

AVW Immobilien AG
Hamburg
Konzernbilanz zum 30. April 2012

A K T I V A	(Anhang)	<u>30.4.2012</u>	<u>30.4.2011</u>	<u>01.05.2010</u>	P A S S I V A	(Anhang)	<u>30.4.2012</u>	<u>30.4.2011</u>	<u>01.05.2010</u>
		€	€	€			€	€	€
			(angepasst)	(angepasst)				(angepasst)	(angepasst)
Langfristige Vermögenswerte					Eigenkapital				
Immaterielle Vermögenswerte					Gezeichnetes Kapital	11	12.826.667,00	12.826.667,00	12.826.667,00
Konzessionen und Lizenzen	1	1.082.066,00	1.211.815,00	40.876,00	Kapitalrücklage	11	3.076.527,59	3.076.527,59	3.076.527,59
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)	2	97.788.743,50	107.082.529,47	55.980.029,47	Gesetzliche Rücklage	11	54.424,35	54.424,35	54.424,35
Sachanlagen					Konzernbilanzgewinn	11	10.985.419,43	14.324.076,27	10.588.779,99
Technische Anlagen	3	7.061,05	36.923,00	47.934,00			26.943.038,37	30.281.695,21	26.546.398,93
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3	1.043.826,50	796.365,70	371.807,50					
Finanzielle Vermögenswerte					Langfristige Schulden				
Anteile an verbundenen Unternehmen	4	785.414,61	705.110,61	912.110,61	Anleihe	15	18.951.659,92	0,00	0,00
Beteiligungen	4	1.857.877,02	3.674.734,87	6.501.063,49	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15	38.029.658,77	22.601.944,00	26.312.398,46
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5	753.574,12	751.549,17	1.488.691,69	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	15	11.422.529,47	11.422.529,47	11.422.529,47
Aktive latente Steuern	8	6.085.604,46	2.815.795,41	4.167.459,35	Sonstige Rückstellungen	14	1.318.398,86	352.931,36	693.813,00
		109.404.167,26	117.074.823,23	69.509.972,11	Minderheitenanteile	12	2.548.272,22	2.811.969,97	2.149.386,53
							72.270.519,24	37.189.374,80	40.578.127,46
Kurzfristige Vermögenswerte					Kurzfristige Schulden				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					Steuerrückstellungen	13	1.164.342,00	745.369,00	264.974,00
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	6	5.694.984,59	4.066.716,74	3.885.902,74	Sonstige Rückstellungen	14	872.588,72	1.698.478,73	3.607.660,65
Unbebaute Grundstücke	6	122.144,64	122.144,64	121.864,64	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15	5.767.917,13	41.439.418,89	9.064.470,79
Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte					Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	3.529.505,48	5.828.325,38	3.403.829,57
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7	1.528.713,23	2.652.880,44	2.200.697,62	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	15	0,00	30.654,06	0,00
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	7	0,00	2.963.054,75	2.093.376,96	Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen	15	0,00	0,00	2.437.851,95
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7	343.633,83	91.495,76	93.294,06	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15	84.397,55	78.207,76	139.858,46
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	7	1.936.055,67	889.851,98	3.527.165,64	Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	15	43.233,90	56.748,32	0,00
Ertragsteuererstattungsansprüche	7	94.705,34	44.478,22	86.638,26	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	15	23.378.920,08	17.955.083,27	4.612.706,70
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7	3.726.447,66	4.908.832,99	2.180.753,18	Rechnungsabgrenzungsposten	9	10.334,61	15.610,97	2.390,08
Rechnungsabgrenzungsposten	9	347.090,84	271.710,98	181.829,27			34.851.239,47	67.847.896,38	23.533.742,20
Liquide Mittel	10	3.766.854,02	2.232.976,66	6.776.774,11			134.064.797,08	135.318.966,39	90.658.268,59
		17.560.629,82	18.244.143,16	21.148.296,48					
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	2	7.100.000,00	0,00	0,00					
		134.064.797,08	135.318.966,39	90.658.268,59					

AVW Immobilien AG
Hamburg
Konzerngesamtergebnisrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012

	(Anhang)	1.5.2011 - 30.4.2012 €	1.5.2010 - 30.4.2011 €
Umsatzerlöse	16	28.660.585,45	31.757.914,45
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	17	1.628.267,85	180.814,00
Sonstige betriebliche Erträge	18	450.229,07	878.064,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	19	<u>-21.391.964,61</u>	<u>-21.088.470,66</u>
Rohergebnis		9.347.117,76	11.728.322,49
Personalaufwand	20	- 3.736.962,17	- 3.613.264,32
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	20	-316.335,07	-147.921,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen	21	-8.324.269,59	-5.028.196,05
Beteiligungsergebnis	22	20.000,00	72.700,00
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	22	0,00	-9.400,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23	208.299,61	203.569,31
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	23	-4.456.369,62	-2.121.176,23
Neubewertung der Renditeobjekte	2	5.409.433,57	4.470.090,77
Sonstige Steuern	24	<u>-320.353,71</u>	<u>-34.982,64</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern		-2.169.439,22	5.519.741,56
Ertragsteuern	25	1.504.666,52	-1.917.425,23
Gewinnanteile (Vj. Verlustanteile) Minderheiten	12	<u>-101.068,97</u>	<u>132.979,95</u>
Konzernergebnis		-765.841,67	3.735.296,28
Sonstiges Ergebnis	11	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Konzerngesamtergebnis		<u>-765.841,67</u>	<u>3.735.296,28</u>
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	29	-0,06 €	0,29 €

AWW Immobilien AG
Hamburg
Konzernkapitalflussrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012

	(Anhang)	1.5.2011 - 30.4.2012 €	1.5.2010 - 30.4.2011 €
Konzernergebnis		-765.841,67	3.735.296,28
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	20	316.335,07	147.921,77
Neubewertung der Renditeobjekte	2	-5.409.433,57	-4.470.090,77
Ergebnis aus Fertigungsaufträgen	7	322.378,70	-5.797.904,46
Veränderung der latenten Steuern	8	-3.269.809,05	1.351.663,94
Veränderung der Rückstellungen	13, 14	558.550,49	-1.769.668,56
Verluste aus Abgängen von langfristigen Vermögenswerten	1-5	782.633,68	0,00
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	6, 7, 9	-2.624.097,22	4.844.402,88
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	15	<u>1.395.945,86</u>	<u>15.905.322,55</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		<u>-8.693.337,71</u>	<u>13.946.943,63</u>
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	1, 3	-788.960,94	-1.776.306,00
Auszahlungen für Investitionen in Renditeobjekte	2	-7.064.505,24	-46.273.942,98
Auszahlungen für Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte	4, 5	-372.932,87	-24.081,78
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögen und Sachanlagen	1, 3	393.848,00	43.898,00
Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	2	15.915.000,00	0,00
Einzahlungen aus Abgängen von langfristigen finanziellen Vermögenswerten	4, 5	<u>2.109.486,72</u>	<u>2.749.944,15</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		<u>10.191.935,67</u>	<u>-45.280.488,61</u>
Ausgezahlte Dividenden		-672.593,55	0,00
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	15	22.930.111,47	35.803.938,13
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	15	<u>-22.222.238,52</u>	<u>-9.014.190,60</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		<u>35.279,40</u>	<u>26.789.747,53</u>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	10	1.533.877,36	-4.543.797,45
Liquide Mittel am Anfang der Periode	10	<u>2.232.976,66</u>	<u>6.776.774,11</u>
Liquide Mittel am Ende der Periode	10	<u>3.766.854,02</u>	<u>2.232.976,66</u>

AVW Immobilien AG
Hamburg

Konzernanhang für das Geschäftsjahr
vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012

Grundsätze der Rechnungslegung

Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss zum 30. April 2012 der AVW Immobilien AG (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 2012 verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen angewendet. Dabei waren folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

IFRS 1	Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards – Ausnahmen von den Vergleichsinformationen nach IFRS 7 (geändert)
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (geändert)
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung - Klassifizierung von Bezugsrechten (geändert)
IFRIC 14	IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkungen (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2011)
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente (neu, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2010)
Diverse	IFRS Verbesserungsprojekt 2010

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 Konzernbilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

IAS 1	Darstellung von Posten des sonstigen Gesamtergebnisses (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2012)
IAS 12	Latente Steuern – Rückgewinnung der zugrunde liegenden Vermögenswerte (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2012)
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IAS 27	Einzelabschlüsse (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IAS 32	Finanzinstrumente – Verrechnung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IFRS 1	Ausgeprägte Hyperinflation und Rücknahme eines festen Übergangszeitpunktes für Erstanwender (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2011)
IFRS 7	Angaben Übertragung finanzieller Vermögenswerte (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IFRS 9	Finanzinstrumente (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2015)
IFRS 10	Konzernabschlüsse (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IFRS 11	gemeinsame Vereinbarungen (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahr ab 1. Januar 2013)
IFRS 12	Angaben über Beteiligungen an anderen Unternehmen (geändert, anzuwenden für das Geschäftsjahr ab 1. Januar 2013)
IFRS 13	Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts (geändert, anzuwenden für das Geschäftsjahr ab 1. Januar 2013)

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. Für die Einbeziehung in den Konzernabschluss werden für Unternehmen mit dem abweichenden Stichtag 31. Dezember (an diesen Gesellschaften sind in der Regel weitere Gesellschafter beteiligt) Zwischenabschlüsse auf den Stichtag 30. April aufgestellt. Den Abschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Konzernbilanzierungs- 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.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der Sitz der Gesellschaft verlegt. Neuer Sitz der AVW Immobilien AG ist in nunmehr 20539 Hamburg, Rothenburgsorter Marktplatz 1, (zuvor 21614 Buxtehude, Kottmeierstraße 1) in der 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 wurde durch den Vorstand am 24. September 2012 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, 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 Konzernbilanziert, 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 2012 einbezogen:

Tochterunternehmen	Beteiligung (in %)
AVW Grund AG, Hamburg	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Erste Objekt KG, Hamburg	100
Verwaltung INTERCO Objektmanagement GmbH, Hamburg	100
AVW Markthalle Sedanplatz Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100
AVW Bremen Sedanplatz GmbH & Co. KG, Hamburg	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfzehnte Objekt KG, Hamburg	100
AVW Akquisitions- und Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsendvierzigste Objekt KG, Hamburg	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zweiundfünfzigste Objekt KG, Hamburg	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundfünfzigste Objekt KG, Hamburg	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG, Hamburg	94,99
Systemgastronomie Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe)	81,25
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierte Objekt KG, Hamburg	94,99
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreizehnte Objekt KG, Hamburg	94,99
Frank Albrecht Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage Buxtehude KG, Hamburg	94,90
Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH & Co. KG, Hamburg	80
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zwölfte Objekt KG, Hamburg	80
AVW Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	80
AVW Family Entertainment GmbH & Co. Wolfenbüttel KG, Hamburg	74

Zum 30. April 2012 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 2012 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	44 (Vj. 50)	2.059 (Vj. 2.041)	94 (Vj. 97)	1.826 (Vj. 1.826)	164 (Vj. 152)	59 (Vj. 65)

Auf eine Angabe der auf das quotenkonsolidierte Unternehmen entfallenden Zahlungsströme in der Konzernkapitalflussrechnung wird unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten verzichtet.

Zum 30. April 2012 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 2012 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	157 (Vj. 152)	157 (Vj. 151)	50 (Vj. 51)	-18 (Vj. -13)

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€ 18 (Vj. T€ 13). Kumuliert betragen die nicht erfassten Verluste T€ 242 (Vj. T€ 226).

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

- Das bisher in den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebenunddreißigste Objekt KG, Buxtehude, ging ohne Liquidation im Rahmen einer Anwachsung auf die AVW Immobilien AG über und ist daher nicht mehr im Konsolidierungskreis.
- Die AVW Immobilien AG ist im abgelaufenen Geschäftsjahr als alleiniger Gesellschafter aus der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebzehnte Objekt KG, Buxtehude, ausgetreten. Die Gesellschaft ist damit aufgelöst und nicht mehr im Konsolidierungskreis.
- Die AVW Immobilien AG hat ferner im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Anteil von 89,89% ihrer Stimmrechte an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage an der alten Saline KG, Buxtehude, verkauft. Der verbleibende Anteilsbesitz der AVW Immobilien AG beträgt zum Stichtag 5,01%, so dass das Unternehmen nicht mehr in den Konzernabschluss der AVW AG einbezogen wird. Aus der Entkonsolidierung dieser Gesellschaft resultierte ein Ergebnis von T€-335, das in der Konzerngesamtergebnisrechnung unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wird. Der Barkaufpreis für die Anteile betrug T€ 4.562. Wesentlicher Vermögenswert dieser Gesellschaft war ein Renditeobjekt mit einem Buchwert bei Veräußerung von T€ 10.400. Die Wesentliche Verbindlichkeit dieser Gesellschaft bestand in einer Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten mit einem Buchwert bei Veräußerung von T€ 5.901.
- Die AVW Grund AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Anteil von 94,9% ihrer Stimmrechte an der EKZ Bornheide GmbH & Co. KG, Buxtehude, verkauft. Der verbleibende Anteilsbesitz der AVW Immobilien AG beträgt 5,1%, so dass das Unternehmen nicht mehr in den Konzernabschluss der AVW AG einbezogen wird. Aus der Entkonsolidierung dieser Gesellschaft resultierte ein Ergebnis von T€-448, das in der Konzerngesamtergebnisrechnung unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wird. Der Barkaufpreis für die Anteile betrug T€ 1.718. Wesentlicher Vermögenswert dieser Gesellschaft war ein Renditeobjekt mit einem Buchwert bei Veräußerung von T€ 5.515. Die Wesentliche Verbindlichkeit dieser Gesellschaft bestand in einem Darlehen mit einem Buchwert bei Veräußerung von T€ 3.338.
- Demgegenüber wurden die Tochtergesellschaften AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsendvierzigste Objekt KG, AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtundvierzigste Objekt KG, AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zweiundfünfzigste Objekt KG und AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundfünfzigste Objekt KG, die zuvor von untergeordneter Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzern waren, zum 30. April 2012 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen. Die Effekte aus der erstmaligen Einbeziehung wurden erfolgsneutral mit dem Konzernbilanzgewinn verrechnet, der sich hierdurch um T€ 7 reduzierte.

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, Hamburg	100,00	103,8 ¹⁾	17,0 ¹⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreißigste Objekt KG, Hamburg	100,00	3,2 ²⁾	-2,4 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einunddreißigste Objekt KG, Hamburg	100,00	1,7 ²⁾	-2,4 ²⁾
Mobile World Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00	-0,8 ²⁾	-3,8 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Hamburg	100,00	-55,0 ²⁾	-29,1 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Hamburg	100,00	-1,0 ²⁾	-3,8 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	-0,5 ²⁾	-3,4 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	-0,9 ²⁾	-3,9 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	1,5 ²⁾	-2,4 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neunundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	-0,1 ²⁾	-3,0 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundfünfzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	0,1 ²⁾	-3,8 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsfundfünfzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	5,5 ²⁾	-4,5 ²⁾
Verwaltung Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH, Hamburg	80,00	58,2 ¹⁾	1,7 ¹⁾
AVW ProHandel Projektentwicklungsgesellschaft für Handelseinrichtungen mbH, Hamburg	80,00	30,6 ¹⁾	-2,5 ¹⁾
BGW Baugrundstück Winsen GmbH & Co. KG, Hamburg	81,02	518 ¹⁾	-13,0 ¹⁾
AVW - Albrecht Gemeinnützige Stiftung GmbH, Hamburg	34,00	13,2 ¹⁾	0,4 ¹⁾

1) Stand zum 31. Dezember 2011

2) Stand zum 30. April 2012

Die Konzernbilanzierung 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 Konzerngesamtergebnisrechnung unter der Position „Gewinn- bzw. Verlustanteile Minderheitenanteile“ ausgewiesen.

Anpassung von Vorjahreszahlen nach IAS 8 in der Konzernbilanz bei den latenten Steuern

Im vorliegenden Konzernabschluss zum 30. April 2012 wurden die Vorjahreszahlen in der Konzernbilanz im Bereich der latenten Steuern angepasst, da im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses festgestellt wurde, dass bereits in Geschäftsjahren vor dem 1. Mai 2010 passive latente Steuern aus der Neubewertung von Renditeliegenschaften zu hoch angesetzt wurden, da steuerliche Mehrwerte aus einer Ergänzungsbilanz des Gesellschafters AVW Immobilien AG in der betreffenden Objektgesellschaft versehentlich nicht berücksichtigt wurden.

Diese Anpassung wirkte eigenkapitalerhöhend, blieb jedoch ohne Auswirkungen auf die Konzerngesamtergebnisrechnung und die Konzernkapitalflussrechnung der dargestellten Berichtsperioden. Nach den Regelungen in IAS 1 war durch die Vorjahresanpassung die Konzernbilanz in einer 3-Spalten-Darstellung anzugeben, die auch die Eröffnungsbilanzwerte der Vorjahresperiode zum 1. Mai 2010 mit umfasste.

Durch die Anpassung erhöhten sich aktive latenten Steuern (+) bzw. reduzierten sich passive latenten Steuern (-) zum 1. Mai 2010 und 30. April 2011 um jeweils T€ 2.920. Die neuen Buchwerte betragen nunmehr T€ 4.167 (zuvor T€ 1.247) zum 1. Mai 2010 und T€ 2.816 (zuvor T€ -104) zum 30. April 2011.

Einzelne Konzernbilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsatz

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten und unter Annahme der Unternehmensfortführung erstellt. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte) sowie derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) 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 Konzernbilanziert. Die Folgebewertung erfolgt mit den beizulegenden Zeitwerten, wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst werden. Die beizulegenden Zeitwerte wurden durch externe und unabhängige Gutachter auf Basis von Marktdaten nach dem Ertragswertverfahren nach der deutschen Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Die Gutachter verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien.

Auch Renditeobjekte in der Bauphase werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, sofern dieser hinreichend verlässlich ermittelt werden kann. Dies wird angenommen, wenn der Konzern das betreffende Grundstück bereits erworben und die Baugenehmigung für die geplanten Baumaßnahmen vorliegen. Der beizulegende Zeitwert zum Stichtag errechnet sich dann aus einem Wert laut Sachverständigengutachten nach Abschluss der Baumaßnahmen abzüglich der durch den Konzern geschätzten Kosten der Baumaßnahmen. Erhöhten Unsicherheiten während der Bauphase wird durch entsprechende Sicherheitszuschläge im Kalkulationszins Rechnung getragen.

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 Konzernbilanzstichtag.

Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden in die folgenden Kategorien unterteilt:

1. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (financial assets at fair value through profit or 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 Konzernbilanz 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 Darlehen 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 Konzerngesamtergebnisrechnung 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 Konzernbilanzstichtag 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 Konzernbilanzierung 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 Konzerngesamtergebnisrechnung 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 Rechenbedingungen 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 Konzernbilanzstichtag, 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 Konzernbilanzstichtag 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 Konzernbilanzstichtag 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 Konzernbilanzstichtag gelten.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Konzernbilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Konzernbilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Konzernbilanz 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. Zu diesem Zwecke werden die steuerlichen Ergebnisse des Konzerns für die nächsten fünf Jahre prognostiziert.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Konzernbilanzstichtag 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 Konzernbilanzstichtag 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 Konzernbilanz werden ausgenutzte Kreditlinien als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Schulden gezeigt.

Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte

Ein langfristiger Vermögenswert bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Konzernbilanz werden diese Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sowie die ggf. damit in Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen.

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 Konzernbilanziert 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 Konzernbilanzieren. 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. Minderheitenanteile an Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft waren wie im Vorjahr von untergeordneter Bedeutung.

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 Konzerngesamtergebnisrechnung 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.

Im Konzern liegen sowohl Operating-Leasingverhältnisse wie auch Finanzierungsleasingverhältnisse vor. Im Rahmen der Operating-Leasingverhältnisse, in denen der Konzern als Leasinggeber auftritt, verbleibt das wirtschaftliche Eigentum an den vermieteten Immobilien und damit die Aktivierungspflicht beim Konzern. Die Erfassung der Erträge aus Leasingverhältnissen entspricht der Erfassung der Mieterträge. Bei der erstmaligen Erfassung von Finanzierungsleasingverhältnissen, basierend auf Leasingverträgen für Betriebs- und Geschäftsausstattungen bei denen das wirtschaftliche Eigentum der AVW als Leasingnehmer zuzurechnen ist, erfolgt die Aktivierung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum Barwert der Leasingraten zuzüglich gegebenenfalls vom Leasingnehmer getragener Nebenkosten. Mietzahlungen aus Finanzierungsleasingverhältnissen für einzelne Leasingverhältnisse, bei denen das wirtschaftliche Eigentum auf den Konzern übergeht, werden in Abschreibungen und Zinsaufwendungen aufgeteilt.

Die betreffenden Operating-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 Operating-Leasingverhältnisse basieren im Wesentlichen auf Standardmietverträgen zur Anmietung von Geschäftsräumen sowie für Leasingverträge bei Sachanlagen. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten aus den Finanzierungsverhältnissen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten (Kategorie „financial liabilities at amortised cost – FLAC“) bewertet. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern entsprechen denen vergleichbarer erworbener Vermögenswerte.

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 (z.B. Finanzgarantien in Form von Bürgschaften).

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 Konzernbilanz 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 Konzernbilanziert, 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 Konzernbilanziert, 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 Konzerngesamtergebnisrechnung als Fremdwährungsgewinne oder Fremdwährungsverluste erfasst.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Bei der Anwendung der Konzernbilanzierungs- 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€ 97.789 (Vj. T€ 107.083). Dabei wurden im Berichtsjahr Neubewertungsgewinne in Höhe von per Saldo T€ 5.409 (Vj. T€ 4.470) realisiert.
- 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€ 5.695 (Vj. T€ 4.067). Der Buchwert der Forderungen aus Fertigungsaufträgen beläuft sich auf T€ 0 (Vj. T€ 2.963). Der Buchwert der Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen beläuft sich wie im Vorjahr auf T€ 0.
- Im vorliegenden Abschluss wurden bei den sonstigen Rückstellungen, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Prozessrisiken und Mietgarantien, verschiedene Annahmen getroffen. Dabei hat das Management alle zum Zeitpunkt der Konzernbilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der lang- und kurzfristigen sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf T€ 2.191 (Vj. T€ 2.051).

- Im Rahmen der Bildung aktiver latenter Steuern sind die zukünftigen steuerlichen Ergebnisse des Konzerns zu prognostizieren. Auf Basis der Unternehmensplanung der AVW für die kommenden drei Jahre wurde angenommen, dass diese Vermögenswerte, soweit nicht konkrete rechtliche Risiken hinsichtlich des Bestands der Verlustvorträge erkennbar sind, zukünftig nutzbar sind. Der bilanzierte Betrag der aktiven latenten Steuern beläuft sich, nach Saldierung mit passiven latenten Steuern, zum Konzernbilanzstichtag auf T€ 6.086 (Vj. T€ 2.816).

Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus IT-Software und Lizenzrechten. Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

Anschaffungs-/ Herstellungskosten	T€
1.5..2010	368
Zugänge	1.214
Abgänge	0
30.4.2011	1.582
Zugänge	16
Abgänge	0
30.4.2012	1.598

Kumulierte Abschreibungen	T€
1.5.2010	327
Zugänge	43
Abgänge	0
30.4.2011	370
Zugänge	146
Abgänge	0
30.4.2012	516
Buchwert 30.4.2012	1.082
Buchwert 30.4.2011	1.212

2. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte) und zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte

Die Entwicklung der Renditeobjekte stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Renditeobjekte	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Stand am Anfang der Periode	107.083	55.980
Zugänge	8.312	46.633
Abgänge	-15.915	0
Umgliederung	-7.100	0
Bewertungsgewinne	5.759	4.688
Bewertungsverluste	-350	-218
Stand am Ende der Periode	97.789	107.083

Von den Renditeobjekten sind Immobilien mit einem Buchwert von T€ 97.789 (Vj. T€ 107.083) mit Grundschulden belastet.

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 zubilanzieren. Der Buchwert dieses Objektes beträgt wie im Vorjahr T€ 11.423.

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

Position	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Umsatzerlöse (Mietträge)	6.831	2.380
Sonstige betriebliche Aufwendungen (Neben- und Verwaltungskosten)	-3.483	-525
Zinsaufwendungen	-2.568	-1.303
Sonstige Steuern	-821	-24
Gesamt	-41	528

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:

	30.4.2012	30.4.2011
	Spanne	Spanne
Liegenschaftszins in %	5,0 bis 7,5	5,0 bis 7,5
Restnutzungsdauer in Jahren	25 bis 75	26 bis 76
Instandhaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	14,0 bis 20,0	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

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen zur Veräußerung bestimmte langfristigen Vermögenswerte betreffen ein Renditeobjekt in Höhe von T€ 7.100 (Vj. T€ 0), die Umgliederung von den Renditeliegenschaften erfolgte im laufenden Geschäftsjahr.

Der Entschluss zur Veräußerung der Renditeliegenschaften resultiert aus einer Entscheidung des Vorstandes und dient im Wesentlichen der Gewinnung von Liquidität aus Veräußerungserlösen. Das Renditeobjekt wurde mit Kaufvertrag vom 16. April 2012 veräußert, der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums fand nach dem Stichtag statt.

Die Renditeliegenschaft wird in der Segmentberichterstattung im Segment Bestandhaltung ausgewiesen.

Das gesamte zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen ist mit Grundschulden belastet.

3. Sachanlagen

Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	Summe
	T€	T€	T€
1.5.2010	78	2.866	2.944
Zugänge	0	563	563
Abgänge	0	-261	-261
30.4.2011	78	3.168	3.246
Zugänge	0	772	772
Abgänge	-36	-407	-443
30.4.2012	42	3.533	3.575

Kumulierte Abschreibungen	Technische Anlagen und Maschinen T€	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen T€	Summe T€
1.5.2010	30	2.494	2.524
Zugänge	11	94	105
Abgänge	0	-216	-216
30.4.2011	41	2.372	2.413
Zugänge	10	160	170
Abgänge	-16	-43	-59
30.4.2012	35	-2.489	2.524
Buchwert 30.4.2012	7	1.044	1.051
Buchwert 30.4.2011	37	796	833

Die anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen enthalten Vermögensgegenstände bei denen das wirtschaftliche Eigentum an die AVW als Leasingnehmer im Rahmen eines Finanzierungsleasings übergegangen ist. Der Buchwert zum Stichtag beträgt T€ 130 (Vj. T€ 0), die AVW hat zum Ende der Vertragslaufzeit von 6 Jahren eine Kaufoption in Höhe von T€ 28 sowie die Möglichkeit zur Verlängerung der Vertragslaufzeit um bis zu 30 Monate.

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€
1.5.2010	912	6.502	7.414
Zugänge	22	53	75
Abgänge	-229	-2.880	-3.109
30.4.2011	705	3.675	4.380
Zugänge	124	249	373
Abgänge	-44	-2.066	-2.110
30.4.2012	785	1.858	2.643

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 börsennotierte 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€754 (Vj. T€ 752), die als Sicherheit für Bankverbindlichkeiten und Mietgarantien mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr verpfändet wurden. Die Bankguthaben werden mit einem Zinssatz von 0,5% verzinst. Sie wurden in Verbindung mit Mietgarantien angelegt, die eine Laufzeit bis 2017 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. Als Sicherheit wurden Vorräte mit einem Buchwert von T€ 4.867 (Vj. T€ 3.491) durch Grundschulden verpfändet.

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb der Position zum Verkauf bestimmte Grundstücke Wertminderungen auf Vorräte auf Grund mangelnder Marktakzeptanz der Projekte in Höhe von T€55 (Vj. T€ 0) erfasst. Die Buchwerte dieser Vorräte betragen nach Wertminderung T€ 0 (Vj. T€ 0).

In der Berichtsperiode wurden bei den Vorräten wie im Vorjahr keine Fremdkapitalkosten aktiviert.

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	30.4.2012	30.4.2011
	T€	T€
Kumulierter Umsatz	47.884	28.974
Kumulierter Aufwand	-39.081	-19.368
Realisierte Gewinne (kumuliert)	8.803	9.606
Kumulierte Anzahlungen	-39.464	-26.011
Buchwerte Objekte	30.661	19.368
Summe	0	2.963

Die in der Berichtsperiode insgesamt erfassten Auftrags Erlöse betragen T€ 19.924 (Vj. T€ 17.779), der in der Berichtsperiode entstandene Verlust beträgt T€ 322 (Vj. Gewinn in Höhe von T€ 5.798).

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€ 0 (Vj. T€ 422),
- MBS Objekt Meißen GmbH & Co. KG, Hamburg von T€ 307 (Vj. T€ 0),
- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierzigste Objekt KG, Buxtehude von T€ 1.396 (Vj. T€ 276) und
- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiunddreißigste Objekt KG, Buxtehude von T€ 225 (Vj. T€ 187)

aus Bauleistungen, Verwaltungs- und Centermanagement sowie gewährten Darlehen.

Die Ertragssteuererstattungsansprüche betreffen im Wesentlichen die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt T€ 95 (Vj. T€ 44).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	30.4.2012	30.4.2011
	T€	T€
Verpfändete Guthaben bei Kreditinstituten	17	3.001
Darlehensforderungen	1.947	1.531
Erstattungsansprüche Umsatzsteuer	1.206	16
Übrige	556	361
Gesamt	3.726	4.909

Finanzielle Vermögenswerte (Guthaben bei Kreditinstituten) über T€ 17 (Vj. T€ 3.001) wurden als Sicherheit für Bankverbindlichkeiten und Mietgarantien verpfändet. Die Guthaben werden mit einem Zinssatz von 0,8% verzinst. Die Verpfändung ist jederzeit kündbar.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte weisen folgende Altersstruktur auf:

Altersstrukturübersicht 30.4.2012	Bestand ohne Wertberichtigung T€	Nicht überfällig T€	wertgemindert T€	Weniger als 90 Tage überfällig	Mehr als 90 Tage überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.967	1.406	438	82	41
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	0	0	0	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	344	344	0	0	0
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	1.936	602	0	0	1.334
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.726	3.726	0	0	0

Altersstrukturübersicht 30.4.2011	Bestand ohne Wertberic htigung T€	Nicht überfällig T€	wertgemein de rt 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

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

	2011/2012 T€	2010/2011 T€
Stand 1.5.	279	477
Zuführung	299	199
Auflösung	140	397
Stand 30.4.	438	279

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen Wertminderungen auf Forderungen (Wertberichtigungen und Forderungsausfälle) auf Grund mangelnder Bonität der Schuldner in Höhe von T€ 772 (Vj. T€ 631) erfasst. Die Buchwerte dieser Forderungen betragen nach Wertminderung T€ 1.027 (Vj. T€ 338). Die Wertminderungen betreffen im Wesentlichen das Segment Bestandshaltung. Sie werden nach individueller Betrachtung der jeweiligen Forderung vorgenommen. Bereits vorab festgelegte Wertberichtigungskriterien existieren nicht.

8. Aktive latente Steuern

Die Zusammensetzung der aktiven latenten Steuern stellt sich (nach der bereits eingangs beschriebenen Anpassung der Vorjahreszahlen nach IAS 8) wie folgt dar:

Latente Steuern	30.4.2012	30.4.2011
	T€	T€
Steuerliche Verlustvorträge	4.346	-727
Zwischenergebniseliminierung	2.913	-1.069
Bewertung Renditeobjekte	-760	1.189
Teilgewinnrealisierung Fertigungsaufträge	0	3.180
Übrige	-413	243
Gesamt	6.086	2.816

9. 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.

10. 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.

11. Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital beträgt unverändert zum Vorjahr € 12.826.667,00 und besteht aus 12.826.667 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Die Aktien lauten auf den Inhaber. Eigene Aktien wurden während des Berichtszeitraums weder erworben noch veräußert.

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 ferner 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 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.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr 2010/2011 in einer Gesamthöhe von T€ 2.565 an die Aktionäre beschlossen, dies entsprach einer Dividende je Aktie von € 0,20. Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011/2012 ist keine Dividende geplant.

12. Minderheitenanteile

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

13. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten tatsächliche Ertragsteuerschulden und haben sich im Geschäftsjahr folgendermaßen entwickelt:

	Stand 1.5.2011 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 30.4.2012 T€
Steuerrückstellungen	745	-5	0	424	1.164

14. Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen	Stand 30.4.2011 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 30.4.2012 T€
Negative Marktwerte Derivate	220	0	0	609	829
Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien	279	253	0	342	368
Personalbereich	588	444	51	251	344
Prozessrisiken	250	0	0	0	250
Übrige	714	433	6	125	400
Gesamt	2.051	1.136	57	1.327	2.191

Die Rückstellung für negative Marktwerte Derivate beinhaltet im Wesentlichen eine zum Ende des Geschäftsjahres erworbene Zinsswapvereinbarung 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 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. In der Konzerngesamtergebnisrechnung wurden aus dem Derivat Aufwendungen von T€ 609 (Vj. T€ 0) erfasst, die unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen sind.

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

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

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

Abzinsungseffekte auf langfristige Rückstellungen waren bei den dargestellten Rückstellungen wie im Vorjahr nicht von wesentlicher Bedeutung.

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.

Zum 30. April 2012 wird unter der Anleihe eine Schuldverschreibung mit einem Nominalbetrag in Höhe von T€ 18.289 ausgewiesen, die im laufenden Geschäftsjahr ausgegeben wurde. Die Anleihe wird mit 6,1% verzinst und hat eine Laufzeit von 4,5 Jahren, die Zinsverbindlichkeiten aus der laufenden Verzinsung betragen zum Stichtag T€ 1.023. Im Zusammenhang mit der Begebung der Anleihe wurden Platzierungskosten in Höhe von T€ 404 in Abzug gebracht, die zum Stichtag in Höhe von T€ 360 (vor latenter Steuern) ausgewiesen werden.

Die Bewertung der Anleihe erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten.

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 Konzernbilanzierten Buchwerten entsprechen.

Die Zinssätze der Objektfinanzierungskredite betragen zum 30. April 2012 zwischen 1,7% und 6,89% p.a. (Vj. 2,3% bis 5,7%). 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 Verbindlichkeiten mit einem Buchwert von T€ 0 (Vj. T€ 7.987) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Diese 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.

Zum 30. April 2012 bestehen wie im Vorjahr keine Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen.

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	30.4.2012	30.4.2011
	T€	T€
Kaufpreise aus Anteilskäufen AVW Grund AG	10.149	10.149
Darlehen AVW Zwischenfinanzierungs GbR	3.750	4.350
Darlehen Herr Frank Albrecht	3.485	1.300
Privatdarlehen	2.900	900
Bewohnerdarlehen bei Bestandsimmobilien	623	662
Umsatzsteuer-, Lohn- und Kirchensteuerverbindlichkeiten	1.039	366
Übrige	1.433	228
Gesamt	23.379	17.955

Ein Teilbetrag der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von T€ 3.750 (Vj. T€ 4.350) wurde durch Grundschulden besichert.

Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

16. Umsatzerlöse

Zur Zusammensetzung der Umsatzerlöse, die sämtlich im Inland erbracht wurden, wird auf die Konzernsegmentberichterstattung verwiesen.

Zum Konzernbilanzstichtag beträgt das Volumen der Mietverträge für Immobilien mit der AVW als Vermieterin mit einer unkündbaren Restlaufzeit T€ 35.946. (Vj. T€ 55.364). Davon ist ein Teilbetrag von T€ 5.582 (Vj. T€ 7.907) innerhalb eines Jahres, ein Teilbetrag von T€ 15.488 (Vj. T€ 22.866) nach mehr als einem aber innerhalb von fünf Jahren und ein Teilbetrag von T€ 14.876 (Vj. T€ 24.591) nach mehr als fünf Jahren fällig.

17. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen

Der Ausweis betrifft die Bestandserhöhung der im Bau befindlichen Objekte.

18. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Erträge	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	57	475
Weiterbelastete Kosten und Kostenumlagen	122	124
Versicherungsentschädigungen	75	43
Übrige	214	236
Gesamt	450	878

19. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Position beinhaltet im Wesentlichen Kosten für bezogene Bauleistungen.

20. Personalaufwand und Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Der Personalaufwand untergliedert sich wie folgt:

Personalaufwand	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Löhne und Gehälter	3.346	3.198
Soziale Abgaben und Altersversorgung	391	415
Gesamt	3.737	3.613

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	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Verwaltungs- und Beratungskosten	1.743	1.572
Bewirtschaftungskosten	1.703	864
Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien	1.234	1.341
Verlust aus der Entkonsolidierung	782	0
Wertminderungen auf Forderungen	772	661
Negative Marktwerte Zinsderivate	609	0
Werbe- und Reisekosten	316	145
Mieterbeiratsetat	291	0
Kfz-Kosten	230	181
Provisionen und Gewährleistungen	211	7
Übrige	433	257
Gesamt	8.324	5.028

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen von T€ 428 (Vj. T€ 429) erfasst.

22. Beteiligungsergebnis

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

23. Zinserträge und Zinsaufwendungen

Die Zinserträge in Höhe von T€ 208 (Vj. T€ 204) betreffen im Wesentlichen Zinserträge aus Festgeldern in Höhe von T€ 1 (Vj. T€ 2), Zinserträge aus gewährten Darlehen in Höhe von T€ 99 (Vj. T€ 61) sowie Zinserträge aus Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von T€ 41 (Vj. T€ 124).

Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 4.456 (Vj. T€ 2.121) betreffen überwiegend Zinsen im Zusammenhang mit der Finanzierung von zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie der Renditeliegenschaften. Daneben enthalten die Zinsaufwendungen für die im Geschäftsjahr ausgegebene Anleihe in Höhe von T€ 1.023 (Vj. T€ 0), Avalprovisionen in Höhe von T€ 352 (Vj. T€ 357) und Geldbeschaffungskosten von T€ 0 (Vj. T€ 30).

24. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Grundsteuern.

25. Ertragsteuern

Die Erträge (Vj. Aufwendungen) für Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	30.4.2012	30.4.2011
	T€	T€
Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag	-17	-292
Gewerbesteuer	-424	-273
Latente Steuern	1.946	-1.352
Steuerertrag (Vj. Steueraufwand)	1.505	-1.917

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 32,28% (Vj. 29,31%).

Überleitungsrechnung	30.4.2012	30.4.2011
	T€	T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	-1.849	5.520
Theoretisches Steuerergebnis	592	-1.618
Nachträglicher Steuerertrag/-aufwand für Vorjahre	0	-46
Nichtansatz von aktiven latenten Steuern	98	211
Änderung des Gewerbesteuersatzes in Folge der Sitzverlegung von Buxtehude nach Hamburg	135	0
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht abziehbare Aufwendungen	680	-464
Tatsächliches Steuerergebnis	1.505	-1.917

Der effektive Steuersatz beträgt 32,3% (Vj. 34,7%). Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	30.4.2012	30.4.2011
	%	%
Körperschaftsteuer	15,00	15,00
Solidaritätszuschlag	0,83	0,83
Gewerbsteuer	16,45	13,48
Gesamt	32,28	29,31

Im Konzern bestehen zum Stichtag insgesamt rund € 16,7 Mio. (Vj. rund € 16,6 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 2012 auf Basis des erwarteten zu versteuernden Einkommens der nächsten fünf Jahre aktiviert. Der Konzern geht von der vollen Nutzbarkeit dieser Verlustvorträge aus, bereits in Vorjahren kam es durch die sog. „Mindestbesteuerung“ zu entsprechenden Ertragsteuerbelastungen.

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 Konzernbilanz und der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln setzt sich aus den Kassenbeständen von T€ 3 (Vj. T€ 4) und den Guthaben bei Kreditinstituten, die sämtlich eine Restlaufzeit von weniger als drei Monaten aufweisen, von T€ 3.764 (Vj. T€ 2.229) zusammen. Von den Guthaben bei Kreditinstituten sind T€ 253 (Vj. T€ 351) nicht frei verfügbar.

Nachfolgende Zahlungsströme sind in der Kapitalflussrechnung enthalten:

Cashflows	30.4.2012	30.4.2011
	T€	T€
Erhaltene Zinsen	208	204
Gezahlte Zinsen	4.456	-2121
Erstattete Ertragsteuern	0	4
Gezahlte Ertragsteuern	93	-566
Erhaltene Dividenden	2.565	73
Gezahlte Dividenden	1.198	0

Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Die Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Teil des Konzernanhangs. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird sie jedoch in einer separaten Tabelle außerhalb des Konzernanhangs dargestellt.

Die Konzernsegmentberichterstattung 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). Die Rechnungslegung erfolgt auch hier auf IFRS-Basis.

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€ 11.112 (Vj. T€ 13.577), die MBS Objekt Meißen GmbH & Co. KG in Höhe von T€ 10.635 (Vj. T€ 7.985) sowie die Gerontologisches Versorgungszentrum Marcusallee GmbH & Co. KG in Höhe T 0 (Vj. T€ 3.360). 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€-824 (Vj. T€- 3.959) resultiert im Wesentlichen aus Personalkosten von T€ 336 (Vj. T€1.221) sowie nicht zuzuordnenden Gemeinkosten von T€498 (Vj. T€2.310).

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	30.4.2012	30.4.2011
Konzernergebnis (in €)	-765.841,67	3.735.296,28
Anzahl ausgegebener Aktien (gewichtet in Stück)	12.826.667	12.826.667
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	-0,06	0,29

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 30.04.2012	bis 1 Jahr T€	bis 5 Jahre T€
Bauverpflichtungen (Bestellobligo)	1.651	0
Verpflichtungen aus Mietverträgen	146	661
Leasing Betriebs- und Geschäftsausstattung	143	286
Verpflichtungen aus Lizenz- und Wartungsverträgen	24	0
Gesamt	1.964	947

Sonstige finanzielle Verpflichtungen 30.04.2011	bis 1 Jahr T€	bis 5 Jahre T€
Bauverpflichtungen (Bestellobligo)	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 über mehr als fünf Jahre bestanden zum Stichtag in Höhe von T€ 819 (Vj. T€ 1).

Die Verpflichtungen aus Mietgarantien belaufen sich zum 30. April 2012 auf T€ 33.053 (Vj. T€ 37.391), davon T€ 6.864 (Vj. T€ 4.338) innerhalb eines Jahres, T€ 25.255 (Vj. T€ 27.382) zwischen einem und fünf Jahren und T€ 934 (Vj. T€ 5.670) mit mehr als fünf Jahren. Hiervon entfallen T€ 9.100 (Vj. T€ 11.787) auf die Tochtergesellschaft Verwaltung Interco Objektmanagement GmbH aus einer Mietgarantie im Zusammenhang mit dem Verkauf eines gegenwärtig vollständig vermieteten Objekts.

Im Vorjahr wurden Mietgarantien für die 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€ 368 (Vj. T€ 279) wurde unter den kurz- und langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

Des Weiteren bestehen aus Sicht des Konzerns nachfolgende Eventualverbindlichkeiten:

Eventualverbindlichkeiten	30.4.2012 T€	30.4.2011 T€
Bürgschaften und Bürgschaftsaufträge	13.292	29.523
Ablöseverpflichtungen	0	784
Gesamt	13.292	30.307

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

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 Konzernbilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte zuzüglich der oben dargestellten Eventualverbindlichkeiten wiedergegeben.

Zum Stichtag bestehen keine Forderungen aus Generalübernehmer-/Projektentwicklungsverträgen, im Vorjahr wurden Forderungen aus Fertigungsaufträgen in Höhe von T€ 2.963 ausschließlich auf die Projekte Fachmarktzentrum Meißen in Höhe von T€ 462 und Rothenburgsorter Marktplatz in Höhe von T€ 2.501 ausgewiesen.

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 mehrmonatiger Liquiditätsplan, der in der Regel täglich aktualisiert wird. Dieser Liquiditätsplan enthält neben den erwarteten Mittelzuflüssen und Mittelabflüssen aus der operativen Geschäftstätigkeit auch mittel- und langfristige Maßnahmen zur Beschaffung finanzieller Mittel.

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

30.4.2012	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	5.768	0	15.566	20.431	2.032	0
Sonstige Rückstellungen	873	1.318	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.530	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	84	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	43	0	0	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	23.379	0	0	0	0	0

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

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Konzernbilanzstichtag auf T€ 513 (Vj. T€ 560). 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 Krediten, z. B. durch Banken, private Kapitalgeber oder in Form von Anleihen, angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung 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.

Zum Stichtag bestehen in Bezug auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Buchwert in Höhe von T€ 27.711 (Vj. T€ 25.279) sog. „Financial Covenants“, die sich im Wesentlichen auf das Verhältnis der Nettomieteträge zur jährlichen Annuität und das Verhältnis Kredithöhe zum Verkehrswert beziehen. Verletzungen dieser Vereinbarungen, die jedoch im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen waren, hätte zur Folge, dass entweder Zusatzsicherheiten zu stellen wären oder eine entsprechende Teilrückzahlung zu leisten wäre.

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 in der Regel mit Laufzeiten von fünf bis zehn Jahren bei fester Verzinsung finanziert; zum Teil kommen in diesen Finanzierungen auch derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps zum Einsatz, mit deren Hilfe variable Verzinsungen wirtschaftlich in fixe Zinsen umgewandelt werden;
- zum Verkauf bestimmte Grundstücke werden mit Laufzeiten zwischen in der Regel einem und fünf Jahren bei fester Verzinsung oder auf variabler Basis (EURIBOR auf Basis ein oder drei Monate) finanziert.

Auf Grund des geringen Umfangs an Krediten mit variabler Verzinsung zum Konzernbilanzstichtag von T€ 1.269 (Vj. T€ 1.323) bzw. Krediten mit variabler Verzinsung, die im Zuge von Objektveräußerung unmittelbar nach Stichtag getilgt wurden (T€ 4.417) oder durch Zinsderivate besichert sind (T€ 16.085), 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 Konzernbilanz mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt, die Bewertung erfolgt mit den fortgeführten Anschaffungskosten.

30.4.2012 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwendungs- bereich von IFRS 7	Beizulegend er Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte				
Anteile an verbundenen Unternehmen	AfS	785	0	785
Beteiligungen	AfS	1.858	0	1.858
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	754	0	754
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	1.529	0	1.529
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	344	0	344
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	LaR	1.936	0	1.936
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	3.726	1.206	2.520
Liquide Mittel	LaR	3.767	0	3.767
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	43.798	0	43.798
Minderheitenanteile	FLAC	2.548	0	2.548
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	FLAC	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.530	0	3.530
Anleihe	FLAC	18.952	0	18.952

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	84	0	84
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	FLAC	43	0	43
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLAC	23.379	1.039	22.340

30.4.2011 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwendungs- bereich von IFRS 7	Beizulegend er 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

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 Konzernbilanzstichtag. Nennenswerte Abweichungen zwischen den Buchwerten und den Zeitwerten der Darlehen zum Konzernbilanzstichtag 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 tätig 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), die in voller Höhe die Kategorie Darlehen und Forderungen bzw. zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte betreffen, fielen im Geschäftsjahr Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten an, die in voller Höhe auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte entfallen, und Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten an, die in voller Höhe auf finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, betreffen. Die diesbezüglichen Angaben finden sich bei den Ausführungen zum Zinsergebnis (vgl. Nr. 23).

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 Konzernbilanzsumme des Konzernabschlusses sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene Eigenkapital. Angestrebt wird eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur.

Kapitalstruktur	30.4.2012	30.4.2011
Eigenkapital in T€	26.943	30.282
Konzernbilanzsumme in T€	134.065	135.319
Eigenkapitalquote in %	20,1%	22,4%

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 Verwaltungstätigkeiten 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 20. Januar 2012 erwarb Herr Frank Albrecht AG insgesamt 89,89% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage An der alten Saline KG zu einem Kaufpreis von T€ 2.845. Grund für diese Transaktion war die Möglichkeit der kurzfristigen Generierung von Liquidität zur Investition in neue Projekte. Auf Konzernebene hat sich aus der Entkonsolidierung ein Verlust von T€ 335 ergeben. Der zum Stichtag noch offene Restbetrag von T€ 500 wurde am 29.06.2012 vollständig bezahlt.

Mit Vertrag vom 20. Januar 2012 erwarb Herr Frank Albrecht AG insgesamt 89,89% der Anteile an der EKZ Bornheide GmbH & Co. KG von der AVW Grund AG zu einem Kaufpreis von T€ 1.717, nachdem er diesen Anteil mit Vertrag vom 27. April 2011 an die AVW Grund AG zu einem Kaufpreis von T€ 1.714 verkauft hatte. Grund für diese Transaktion die Möglichkeit der kurzfristigen Generierung von Liquidität zur Investition in neue Projekte. Aus der Entkonsolidierung ergab sich aufgrund der Bewertung des Renditeobjektes ein Verlust von T€ 448. Im Vorjahr wurden Erträge aus der Neubewertung der Renditeliegenschaft in Höhe von T€ 589 erfolgswirksam im Konzernabschluss berücksichtigt.

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€ 11.112 (Vj. T€ 18.703) erzielt.

Darlehens- und Bürgschaftsverpflichtungen von Herrn Frank Albrecht

In Höhe von insgesamt T€ 10.003 (Vj. T€ 15.609) 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€ 8.256 (Vj. T€ 423) sowie Forderungen in Höhe von T€ 1 (Vj. T€ 97) und Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.540 (Vj. T€ 2.418) gegenüber Herrn Albrecht persönlich bzw. ihm nahe stehenden Gesellschaften. In den Darlehensverbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.344 aus einem Darlehen von Herrn Albrecht enthalten.

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

Herr Frank Albrecht hat im März 2012 eine zu seinen Gunsten eingetragene Grundschulden auf die Seniorenwohnanlage Buxtehude in Höhe von € 7,5 Mio. zur Absicherung der Anleihe der Grund AG freigegeben. Für die Sicherheitenfreigabe erhielt er einen Betrag von T€ 30,0.

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€ 322 (Vj. T€ 387). Außerdem hat Herr Frank Albrecht mit der AVW einen Beratervertrag abgeschlossen. Hieraus resultierte aus Konzernsicht im Berichtsjahr ein Aufwand in Höhe von T€ 54 (Vj. T€ 18).

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 im Vorjahr insgesamt Provisionen von T€ 793 von der RREIT Retail Real Estate Investment Team AG für Maklertätigkeiten an die AVW Grund AG in Rechnung gestellt.

Leistungsbeziehungen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats

Das Mitglied des Aufsichtsrats Herr Dr. Hans-Jürgen Hiekel bzw. die Anwaltskanzlei, in der Herr Dr. Hiekel Partner ist, hat für den Konzern Rechtsberatungsleistungen mit einem Honorar von insgesamt T€ 50 (Vj. T€ 67) erbracht.

33. Personalstand

Im Konzern waren zum 30. April 2012, inklusive der zwei Vorstände (Vj. ein Vorstand), insgesamt 51 (Vj. 55) Mitarbeiter und im Jahresdurchschnitt 51 (Vj. 55) 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 (bis 7. November 2011)

- Herr Dr. Hans-Jürgen Hiekel, Rechtsanwalt, Bielefeld
- Herr Rolf Finkbeiner, Rechtsanwalt, Ammersbek (vom 18. November 2011 bis 31. März 2012)
- Frau Claressa Büsing, Arbeitnehmervertreterin, Tostedt
- Herr Jens Heimann, Arbeitnehmervertreter, Stade (bis 29. Februar 2012)
- Herr Albert Kusserow, Diplom-Ingenieur, Buxtehude, (seit 9. Mai 2012)
- Frau Elfi Stiller, Arbeitnehmervertreterin, Beckdorf (ab 9. Mai 2012)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen 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 Stefan Strubelt, Vorstand Projektentwicklung und Bau, Seevetal (ab 1. Januar 2012)

Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 398 (Vj. T€ 657), einschließlich erfolgsabhängiger Vergütungen und Nebenleistungen wie z.B. die private Kfz-Nutzung.

36. Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2011/2012 innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von T€ 140 (Vj. T€ 148) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von T€ 125 (Vj. T€ 125) und Honorare für sonstige Leistungen in Höhe von T€ 15 (Vj. T€ 23).

37. Wesentliche Ereignisse nach dem Konzernbilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse, die für den Verlauf der Geschäftstätigkeit von Bedeutung sein könnten, sind nach Ablauf des Berichtsjahres zum 30. April 2012 nicht eingetreten.

Buxtehude, den 24. September 2012

(Der Vorstand)

**AVW Immobilien AG
Hamburg**

**Konzerneigenkapitalentwicklung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012**

	(Anhang)	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklage €	Gesetzliche Rücklage €	Konzernbilanz- gewinn €	Gesamt €
Stand 1. Mai 2010 (wie berichtet)	11	12.826.667,00	3.076.527,59	54.424,35	7.668.524,91	23.626.143,85
Anpassung der latenten Steuern nach IAS 8		0,00	0,00	0,00	2.920.255,08	2.920.255,08
Stand 1. Mai 2010 (angepasst)	11	12.826.667,00	3.076.527,59	54.424,35	10.588.779,99	26.546.398,93
Konzerngesamtergebnis		0,00	0,00	0,00	3.735.296,28	3.735.296,28
Stand 30. April 2011 (angepasst)	11	12.826.667,00	3.076.527,59	54.424,35	14.324.076,27	30.281.695,21
Dividende an die Aktionäre		0,00	0,00	0,00	-2.565.333,41	-2.565.333,41
Erstmalige Konsolidierung von Tochtergesellschaften		0,00	0,00	0,00	-7.481,76	-7.481,76
Konzerngesamtergebnis		0,00	0,00	0,00	-765.841,67	-765.841,67
Stand 30. April 2012	11	12.826.667,00	3.076.527,59	54.424,35	10.985.419,43	26.943.038,37

AVW Immobilien AG
Hamburg

Konzernsegmentberichterstattung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012

	1.5.2011-30.4.2012						1.5.2010-30.4.2011					
	Projektentwicklung/ Bau	Bestandshaltung	Immobilien- und Centermanagement	Alle sonstigen Segmente	Überleitung	Konzern	Projektentwicklung/ Bau	Bestandshaltung	Immobilien- und Centermanagement	Alle sonstigen Segmente	Überleitung	Konzern
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Externe Umsätze	20.765.286,26	6.546.222,39	945.624,91	403.451,89	0,00	28.660.585,45	26.944.246,38	3.488.897,41	1.261.158,96	63.611,70	0,00	31.757.914,45
Intersegmentäre Umsätze	0,00	678.809,16	18.599,43	0,00	-697.408,59	0,00	148.413,42	678.809,16	18.599,43	0,00	-845.822,01	0,00
Umsatzerlöse	20.765.286,26	7.225.031,55	964.224,34	403.451,89	-697.408,59	28.660.585,45	27.092.659,80	4.167.706,57	1.279.758,39	63.611,70	-845.822,01	31.757.914,45
Segmentergebnis	-168.833,06	3.050.531,75	-799.901,03	-823.990,85	-2.023.648,48	-765.841,67	5.162.586,92	2.489.197,20	-197.517,73	-3.959.384,04	240.413,93	3.735.296,28
davon												
Erträge Auflösung Rückstellungen und Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	56.806,71	0,00	56.806,71	176.479,95	0,00	0,00	298.818,28	0,00	475.298,23
Planmäßige Abschreibungen	0,00	-173.752,84	0,00	-142.582,23	0,00	-316.335,07	-2.687,00	-36.282,63	0,00	-108.952,14	0,00	-147.921,77
Zinserträge	0,00	598.128,65	0,00	539.458,34	-929.287,38	208.299,61	2.127,17	228.393,20	0,00	308.047,60	-334.998,66	203.569,31
Zinsaufwendungen	-308.000,00	-4.284.420,69	0,00	-529.451,46	665.502,53	-4.456.369,62	-128.642,31	-1.525.397,88	0,00	-802.134,70	334.998,66	-2.121.176,23
Neubewertung der Renditeobjekte	0,00	5.409.433,57	0,00	0,00	0,00	5.409.433,57	0,00	4.470.090,77	0,00	0,00	0,00	4.470.090,77
Ertragsteuern	0,00	1.504.666,52	0,00	0,00	0,00	1.504.666,52	-299,66	-1.618.501,52	0,00	-298.624,05	0,00	-1.917.425,23
Segmentvermögen	9.208.408,30	153.478.338,75	314.713,31	6.750.783,93	-35.687.447,21	134.064.797,08	14.273.471,36	131.738.451,13	1.109.083,74	7.352.418,83	-19.154.458,67	135.318.966,39
Segmentsschulden	14.370.313,99	118.685.945,06	467.853,00	11.113.413,60	-37.515.766,94	107.121.758,71	9.048.955,45	96.955.106,97	345.744,55	9.507.279,74	-10.819.815,53	105.037.271,18
Segmentinvestitionen	580.946,90	7.645.452,15	0,00	0,00	0,00	8.226.399,05	1.211.076,21	46.810.602,81	0,00	52.651,74	0,00	48.074.330,76

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der AVW Immobilien AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalentwicklung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012 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 25. September 2012

Nörenberg • Schröder

GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cronemeyer

Thiel

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer

Herausgeber

AVW Immobilien AG

Rothenburgsorter Marktplatz 1

20539 Hamburg

Tel.: +49 40 790 246-0

Fax: +49 40 790 246-200

info@avw-ag.de

www.avw-ag.de