

IFRS-Konzernzwischenabschluss

für den Zeitraum vom 1. Mai 2013 bis zum 31. Oktober 2013

AVW Immobilien AG

Hamburg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Konzernzwischenlagebericht.....	3
Konzernbilanz.....	7
Konzerngesamtergebnisrechnung.....	8
Konzernkapitalflussrechnung	9
Konzerneigenkapitalentwicklung	10
Erläuternde Konzernanhangsangaben	11

**AVW Immobilien AG
Hamburg**

**Konzernzwischenlagebericht
für den Zeitraum vom 1. Mai 2013 bis 30. Oktober 2013**

1. Allgemeines / Markt / Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im Jahr 2013 nach zwei mageren Jahren wieder einen leichten Aufwärtstrend, der sich in einem Plus von 0,4% niederschlug. Jedoch ist auch anhand dieses Wertes festzuhalten, dass die deutsche Wirtschaft als Europas Konjunkturmotor nicht mehr auf Hochtouren läuft, nachdem das Jahr 2013 durch ein starkes Frühjahr vielsprechend begonnen hatte.

Allgemein wird aber erwartet, dass die Wirtschaft der Eurozone sich weitestgehend erholt hat, und aus der Rezession heraus ist, auch wenn die Entwicklungstendenzen als moderat zu bezeichnen sind.

Positive Impulse kamen von Juli bis September 2013 ausschließlich aus dem Inland, und hier insbesondere durch die Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates, die etwas höher als im Vorquartal ausgefallen sind. Zudem wurde seinerzeit erneut mehr investiert, sowohl in Ausrüstungen als auch in Bauten.

Experten erwarten, dass die deutsche Konjunktur im Verlauf des Jahres 2014 wieder stärker anziehen, und auch die Konjunktur weltweit an Fahrt aufnehmen wird.

Die Immobilienwirtschaft ist und bleibt dabei ein wesentlicher Stabilitätsanker der deutschen Wirtschaft. Die Branche wächst seit 2008 um durchschnittlich 2% pro Jahr und hat damit entscheidend zur schnellen Erholung nach dem Konjunkturereinbruch beigetragen.

Dennoch muss konstatiert werden, dass der regional differenzierte Bevölkerungsrückgang eine enorme Herausforderung für die Branche ist, die es zu meistern gilt. Darüber hinaus reagiert die Branche sensibel auf politische Entscheidungen, wie etwa eine restriktive Mietendeckelung, die zu unerwünschten Nebeneffekten am Wohnungsmarkt führen können.

Im Bereich der Immobilien-Transaktionen war das Jahr 2013 das beste Investmentjahr seit 2007. Über € 30 Mrd. wurden mit Büro-, Handels-, Logistik-, Hotel- und Sozialimmobilien umgesetzt, und damit ca. 20% mehr als noch im Jahr 2012. Allein zwischen Oktober und Dezember 2013 wurden knapp € 11,3 Mrd. investiert, so dass alle Prognosen, die eine starke Jahresendrallye vorhergesagt haben, Recht behielten. Den Spitzenanteil von ca. 50% hielten – wie in den vergangenen Jahren auch – die Büroimmobilien, gefolgt von den Handelsimmobilien. Im Bereich der Handelsimmobilien sind insbesondere die Fachmarktzentren hervorzuheben, mit denen im Jahre 2013 doppelt so viel Geld umgesetzt wurde wie noch in 2012.

Für das Jahr 2014 rechnen die Experten mit stabilen Nettoanfangsrenditen und einem Transaktionsumsatz auf dem Level des Vorjahres.

2. Analyse der Vermögens-, Finanz und Ertragslage

a) Vermögens- und Finanzlage

Vermögenslage		31.10.2013	30.04.2013
Bilanzsumme	T€	141.906	132.802
Langfristige Vermögenswerte	T€	133.930	122.957
Anteil der langfristigen Vermögenswerte an der Bilanzsumme	%	94,38	92,59
Eigenkapital	T€	13.820	14.252
Eigenkapitalquote	%	9,74	10,73
Langfristige Schulden	T€	57.430	54.892
Kurzfristige Verbindlichkeiten einschließlich Rückstellungen	T€	70.656	63.657
Finanzlage		31.10.2013	31.10.2012
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	T€	2.916	-5.214
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	T€	-11.798	-878
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	T€	9.546	5.871

Die Vermögenslage zum 31. Oktober 2013 hat sich im Vergleich zum 30. April 2013 im Wesentlichen im Hinblick auf das langfristige Vermögen verändert. Die Erhöhung der langfristigen Vermögenswerte resultiert überwiegend aus den Investitionen in das Renditeobjekt in Weinheim sowie aus dem Erwerb eines Objektes in Hamburg-Osdorf (EKZ Bornheide). Die Erhöhung der langfristigen Schulden stellt dabei die bestehende Fremdfinanzierung des Objektes in Hamburg-Osdorf dar, und die Erhöhung der kurzfristigen Schulden resultiert aus der Bautätigkeit in Weinheim und der weiteren Inanspruchnahme der Bauträgerfinanzierung.

Aufgrund des Konzernergebnisses in Höhe von T€ -431 hat sich die Eigenkapitalquote auch aufgrund der leicht erhöhten Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1% auf 9,74% verringert.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit war im ersten Halbjahr durch den Verkauf des Projektes Stuttgart-Vaihingen, den Eingang bestehender Forderungen und dem im Vergleich zum Vorjahr wesentlich verbesserten Ergebnis mit T€ 2.916 positiv (Vj. T€ -5.214). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist aufgrund der Investitionen in die Renditeobjekte Weinheim sowie EKZ Bornheide mit T€ -11.798 negativ (Vj. T€ -878). Die zu diesem Zweck neu aufgenommenen Fremdmittel führen im Wesentlichen zu dem positiven Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 9.546 (Vj. T€ 5.871).

b) Ertragslage

		1. HJ 2013/14	Vorjahr
Gesamtleistung	T€	11.782	6.965
Materialaufwand	T€	6.094	3.115
Rohergebnis	T€	5.688	3.850
Personalaufwand	T€	1.446	1.684
Mitarbeiter inklusive Geschäftsführung	Anzahl	48	49
Personalaufwand pro Kopf	T€	30	34
AfA auf Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	T€	116	138
Sonstige betriebliche Aufwendungen	T€	1.947	3.559
Ergebnis vor Steuern und Zinsen	T€	2.179	-1.531
Finanzergebnis	T€	-1.997	-2.305
Ergebnis vor Steuern	T€	182	-3.836
Ertragsteuern	T€	-611	220
Ergebnisanteile Minderheitsgesellschafter	T€	-2	21
Konzerngesamtergebnis	T€	-431	-3.595

Die Gesamtleistung, die sich aus Umsatzerlösen von T€ 5.894 (Vj. T€ 3.784), Bestandsveränderungen von T€ 5.489 (Vj. 2.996) sowie sonstigen betrieblichen Erträgen von T€ 398 (Vj. T€ 184) errechnet, hat sich von T€ 6.965 um T€ 4.817 auf T€ 11.782 erhöht. Das Rohergebnis (Saldo aus Gesamtleistung und Materialaufwand) hat sich von T€ 3.850 um T€ 1.838 auf T€ 5.688 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der erfolgreichen Veräußerung des Projektes in Stuttgart-Vaihingen.

Die Personalkosten konnten infolge des verringerten Personalbestandes um T€ 238 auf T€ 1.446 verringert werden.

Die wesentliche Verringerung der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert im Wesentlichen aus verringerten Mietgarantieaufwendungen sowie geringerem Abschreibungsbedarf auf nicht werthaltige Forderungen.

Eine Neubewertung der Immobilien wurde zum Halbjahresabschluss wie bereits auch im Vorjahreszeitraum nicht in Auftrag gegeben, es ist jedoch von nur unwesentlichen Wertveränderungen im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag auszugehen.

Das Finanzergebnis konnte aufgrund der Aktivierung der Finanzierungskosten für das Fachmarktzentrum Weinheim und verbesserten Finanzierungsbedingungen von T€ -2.305 auf T€ -1.997 verbessert werden.

Der Steueraufwand (Aufwand von T€ 611 nach einem Ertrag von T€ 220 im Vorjahr) resultiert aus dem Anstieg der passiven latenten Steuern. Es wurden zum Halbjahr keine weiteren aktiven latenten Steuern aktiviert.

Das Konzerngesamtergebnis konnte um T€ 3.163 auf T€ -431 verbessert werden.

3. Risiko- und Chancenbericht / Ausblick

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die AVW verschiedenen operativen und konjunkturellen Risiken ausgesetzt. Es wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2012 bis 30. April 2013 (siehe dort im Risiko- und Chancenbericht) verwiesen. Seit dem 1. Mai 2013 sind keine wesentlichen Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen würden.

Die in diesem Konzernlagebericht getroffene Ergebnisprognose von ca. € 1 Mio. vor Ertragsteuern für das laufende Geschäftsjahr bleibt bestehen.

4. Nachtragsbericht

Nachdem Herr Frank Albrecht mit Beschluss des Aufsichtsrats am 18. Juni 2013 mit sofortiger Wirkung zum weiteren Vorstand der Gesellschaft bestellt wurde, hat dieser sein Vorstandsmandat mit Beendigung der Hauptversammlung am 19. Dezember 2013 wieder niedergelegt. Zurzeit besteht der Vorstand der AVW Immobilien AG aus Herrn Willy Koch. Zu den weiteren Veränderungen in den Organen der Gesellschaft verweisen wir auf die erläuternden Anhangangaben zum verkürzten IFRS-Konzernzwischenabschluss.

Des Weiteren geht die Bautätigkeit an dem Fachmarktzentrum in Weinheim weiter voran. Nachdem bereits während des Berichtszeitraums mit den Mietern OBI und Möbel Roller die beiden flächenmäßig größten Mieter die Betreuung ihrer Mietflächen aufgenommen haben, konnte am 29. November 2013 Burger King als dritter Mieter und weiterer Baustein des Gesamtangebots des Fachmarktzentrums auf dem Areal eröffnen.

Darüber hinaus konnten für die Umsetzung und Realisierung einzelner Projekte aus der AVW-Pipeline die entsprechenden Grundstücke gesichert werden.

Hamburg, den 22. Januar 2014

(Der Vorstand)

AVW Immobilien AG
Hamburg
Konzernbilanz zum 31. Oktober 2013

AKTIVA	31.10.2013	30.04.2013	PASSIVA	31.10.2013	30.04.2013
	€	€		€	€
Langfristige Vermögenswerte			Eigenkapital		
Immaterielle Vermögenswerte			Gezeichnetes Kapital	12.826.667,00	12.826.667,00
Konzessionen und Lizenzen	493.312,30	557.672,00	Eigene Aktien	- 150.000,00	- 150.000,00
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)	125.884.410,90	114.119.081,33	Kapitalrücklage	3.142.532,50	3.142.532,50
Sachanlagen			Gesetzliche Rücklage	54.424,35	54.424,35
Technische Anlagen	1.628,04	2.193,00	Konzernbilanzverlust	<u>- 2.053.400,16</u>	<u>- 1.621.819,52</u>
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	861.505,04	913.188,50		<u>13.820.223,69</u>	<u>14.251.804,33</u>
Finanzielle Vermögenswerte			Langfristige Schulden		
Anteile an verbundenen Unternehmen	947.138,85	914.425,81	Verbindlichkeiten aus Anleihen	22.069.000,00	21.881.000,00
Beteiligungen	1.227.838,62	1.373.276,91	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.336.877,60	17.436.986,41
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	754.407,01	754.158,33	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	11.422.529,47	11.422.529,47
Aktive latente Steuern	<u>3.759.638,71</u>	<u>4.322.685,45</u>	Sonstige Rückstellungen	1.225.366,91	1.867.154,72
	<u>133.929.879,47</u>	<u>122.956.681,33</u>	Minderheitenanteile	<u>2.376.729,18</u>	<u>2.284.887,93</u>
Kurzfristige Vermögenswerte				<u>57.430.503,16</u>	<u>54.892.558,53</u>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			Kurzfristige Schulden		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	3.143.399,27	3.758.167,78	Steuerrückstellungen (Ertragsteuerschulden)	1.106.163,00	1.109.739,00
Unbebaute Grundstücke	66.498,90	66.498,90	Sonstige Rückstellungen	782.776,33	920.510,29
Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte			Verbindlichkeiten aus Anleihen	577.215,14	1.209.711,89
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	776.909,19	716.267,67	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.439.371,94	40.993.535,14
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	457.661,61	436.106,43	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.043.042,06	3.031.283,79
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	298.137,91	520.231,81	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	219.241,71	124.747,52
Ertragsteuererstattungsansprüche	129.477,05	131.077,35	Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	20.825,00	0,00
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	540.864,48	2.180.211,97	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	21.467.134,61	16.241.783,31
Abgrenzungsposten	498.248,50	634.757,40	Abgrenzungsposten	<u>0,00</u>	<u>26.027,26</u>
Liquide Mittel	<u>2.065.420,26</u>	<u>1.401.700,42</u>		<u>70.655.769,79</u>	<u>63.657.338,20</u>
	<u>7.976.617,17</u>	<u>9.845.019,73</u>		<u>141.906.496,64</u>	<u>132.801.701,06</u>
	<u>141.906.496,64</u>	<u>132.801.701,06</u>			

AVW Immobilien AG
Hamburg
Konzerngesamtergebnisrechnung
für den Zeitraum vom 1. Mai 2013 bis 31. Oktober 2013

Seite | 8

	<u>1.5.2013 - 31.10.2013</u>	<u>1.5.2012 - 31.10.2012</u>
	€	€
Umsatzerlöse	5.894.008,39	3.784.504,79
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	5.489.030,71	2.996.328,49
Sonstige betriebliche Erträge	398.640,17	184.621,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	<u>-6.094.377,31</u>	<u>-3.115.443,00</u>
Rohergebnis	5.687.301,96	3.850.012,26
Personalaufwand	- 1.445.876,48	- 1.684.109,63
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-116.353,62	-138.165,79
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.896.405,23	-3.504.021,57
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34.461,39	45.792,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.031.819,60	-2.350.596,16
Sonstige Steuern	<u>-49.558,61</u>	<u>-54.867,45</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern	181.749,81	-3.835.956,33
Ertragsteuern	-611.094,70	220.062,40
Gewinn-/Verlustanteile Minderheiten	<u>-2.235,75</u>	<u>21.213,00</u>
Konzerngesamtergebnis	<u>-431.580,64</u>	<u>-3.594.680,93</u>
 Ergebnis je Aktie	 -0,03 €	 -0,28 €

**AVW Immobilien AG
Hamburg
Konzernkapitalflussrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 31. Oktober 2013**

Seite | 9

	01.05.2013 - 31.10.2013	01.05.2012 - 31.10.2012
	€	€
Konzernergebnis	-431.580,64	-3.594.680,93
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	116.353,62	138.165,79
Wertminderungen langfristige finanzielle Vermögenswerte	145.438,29	175.856,02
Veränderung der latenten Steuern	563.046,74	98.546,00
Veränderung der Rückstellungen	-783.097,77	-59.744,86
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	2.532.128,22	1.312.031,16
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	773.746,00	-3.284.189,19
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.916.034,46	-5.214.016,01
Auszahlungen für Investitionen in Renditeobjekte	-11.765.329,57	-7.958.654,00
Auszahlungen für Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte	-32.713,04	-19.798,90
Einzahlungen aus Abgängen von Renditeobjekten	0,00	7.100.000,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11.798.042,61	-878.452,90
Ausgezahlte Dividenden	0,00	-121.669,74
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	10.928.293,99	10.188.000,00
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-1.382.566,00	-4.195.077,01
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.545.727,99	5.871.253,25
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	663.719,84	-221.215,66
Liquide Mittel am Anfang der Periode	1.401.700,42	3.766.854,02
Liquide Mittel am Ende der Periode	2.065.420,26	3.545.638,36

**AVW Immobilien AG
Hamburg**

**Konzerneigenkapitalentwicklung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 31. Oktober 2013**

	Gezeichnetes Kapital €	Eigene Aktien €	Kapital- rücklage €	Gesetzliche Rücklage €	Konzernbilanz- gewinn-/ verlust €	Gesamt €
Stand 1. Mai 2012	12.826.667,00	-150.000,00	3.076.527,59	54.424,35	9.808.852,10	25.616.471,04
Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.594.680,93	-3.594.680,93
Stand 31. Oktober 2012	12.826.667,00	-150.000,00	3.076.527,59	54.424,35	6.214.171,17	22.021.790,11
Stand 1. Mai 2013	12.826.667,00	-150.000,00	3.142.532,50	54.424,35	-1.621.819,52	14.251.804,33
Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	-431.580,64	-431.580,64
Stand 31. Oktober 2013	12.826.667,00	-150.000,00	3.142.532,50	54.424,35	-2.053.400,16	13.820.223,69

AVW Immobilien AG Hamburg

Erläuternde Anhangsangaben zum verkürzten IFRS-Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Mai 2013 bis zum 31. Oktober 2013

Allgemeine Grundlagen

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses der AVW Immobilien AG (im Folgenden auch „AVW“ genannt) erfolgte auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Der Berichtszeitraum betrifft den Zeitraum vom 1. Mai bis 31. Oktober 2013. Als Vergleichszahlen werden in Bezug auf die Konzernbilanz der 30. April 2013, im Übrigen der Zeitraum vom 1. Mai bis 31. Oktober 2012 herangezogen. Die Angaben erfolgen überwiegend in Tausend Euro (T€). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben für den Halbjahresabschluss basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 30. April 2013 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 30. April 2013 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Halbjahresabschluss nach IAS 34 darstellt. Neue Standards- und Interpretationen, die im Berichtszeitraum erstmalig anzuwenden waren, hatten keine Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernzwischenabschluss.

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 31. Oktober 2013 sind neben der AVW Immobilien AG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, bei denen der AVW Immobilien AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden diese nach IAS 39 als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte bilanziert.

Wesentliche Transaktionen und Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode

Mit Gesellschaftsvertrag vom 2. Oktober 2013 wurde die AVW Invest GmbH & Co. KG gegründet. Kommanditisten der Gesellschaft sind die AVW Immobilien AG (99,9%) und die Tutela GmbH (0,1%). Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Veräußerung sowie das Halten und Verwalten von Beteiligungen an Unternehmen, die unmittelbar oder mittelbar in Immobilien investieren, die laufende Verwaltung dieser Unternehmen sowie das Halten und Verwalten eigenen Vermögens. Die Tätigkeiten erfolgen ausschließlich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, nicht für Dritte und unter Ausschluss von Tätigkeiten nach dem KWG. Die Gesellschaft beabsichtigt, mittelbar in Immobilien, insbesondere in Fachmarktzentren sowie Pflegeheime in Deutschland, zu investieren. Hierzu wird die AVW Invest GmbH & Co. KG verschiedene Objektgesellschaften erwerben oder gründen, die vermietete Immobilienobjekte halten bzw. Investitionen vornehmen werden. Die Immobilien sollen den Marktgegebenheiten entsprechend weiterentwickelt und im Bestand gehalten werden. Unter Ausnutzung günstiger Marktchancen und unter Anpassung an die Marktentwicklungen sollen auch einzelne Objekte wieder veräußert bzw. neue Objekte erworben werden. Die Gesellschaft wird zur Finanzierung des Erwerbs der Objektgesellschaften oder der fertig gestellten und vermieteten Immobilien Nachrangdarlehen von Investoren aufnehmen.

Im Oktober 2013 hat die AVW Invest GmbH & Co. KG die EKZ Bornheide GmbH & Co. KG erworben. Für die EKZ Bornheide GmbH & Co. KG erfolgte demzufolge im vorliegenden Zwischenabschluss eine Erstkonsolidierung.

Das bisher in den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundfünfzigste Objekt KG ging ohne Liquidation im Rahmen einer Anwachsung auf die AVW Immobilien AG über und ist nicht mehr im Konsolidierungskreis.

Bei den neu erworbenen Tochtergesellschaften handelte es sich um keine Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3, daher entfallen die diesbezüglichen Anhangsangaben. Aus den Erstkonsolidierungen ergaben sich, ebenso wie aus der konzerninternen Anwachsung, keine Ergebniseffekte im Konzernzwischenabschluss.

Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

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 getätigt. Auch befinden sich alle Vermögenswerte und Schulden des Konzerns im Inland. Auf eine regionale Segmentierung wird daher verzichtet.

Die einzelnen Segmente sind nachfolgend dargestellt:

- Das Segment „Projektentwicklung/Bau“ umfasst die Geschäftsbereiche Projektentwicklung, Bau- durchführung und Baubetreuung, Vermietung, Finanzierung sowie Immobilienakquisition und -vertrieb. 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 Grundstücksnutzung mit den planungshoheitlichen Trägern abgeklärt. Ferner werden Vorabstimmungen direkt mit etwaigen Nutzern/Mietern vorgenommen bzw. Markt- und Nachfrageanalysen berücksichtigt. Im Geschäftsbereich Baudurchführung und Baubetreuung erfolgt die Durchführung der gesamten Baumaßnahmen auf der Basis von Generalübernehmerverträgen zwischen der AVW und dem jeweiligen Bauherrn, in der Regel zum Festpreis und konkreten Fertigstellungstermin. Im Geschäftsbereich Vermietung erfolgt auf Basis der erarbeiteten und definierten Nutzungskonzepte 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. Im Geschäftsbereich Finanzierung beginnt die Tätigkeit mit der Auswahl geeigneter Finanzierungsstrukturen hinsichtlich Art, Höhe und Bedingungen. Dabei erfolgt bei komplexen Finanzierungsaufgaben eine frühzeitige Einbindung von ausgewählten Instituten. Die Tätigkeiten im Geschäftsbereich Immobilienakquisition und -vertrieb umfassen die Identifikation von investitions-, entwicklungs- und anlagegeeigneten Grundstücken sowie Projekten und Objekten, derzeit insbesondere aus dem Bereich der Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie der Senioren- und Studentenimmobilien. 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.
- Im Segment „Bestandshaltung“ werden die eigenen Immobilien der AVW vermietet und verwaltet. Dies umfasst neben den Renditeobjekten auch die zwischenzeitliche Vermietung der grundsätzlich zur Veräußerung bestimmten Immobilien des Vorratsvermögens.
- Das Segment „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.

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.

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.

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

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

Die nachfolgenden Tabellen enthalten Informationen zu den Erlösen und -ergebnissen der Geschäftssegmente des Konzerns für den Zeitraum 1. Mai bis 31. Oktober 2012 und 1. Mai bis 31. Oktober 2013.

1.5.2013-31.10.2013						
	Projektent- wicklung/Bau	Bestands- haltung	Immobilien- Center- management	Alle sonstigen Segmente	Über- leitung	Konzern
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Externe Umsätze	1.709	3.557	628	0	0	5.894
Intersegmentäre Umsätze	<u>0</u>	<u>543</u>	<u>145</u>	<u>0</u>	<u>-688</u>	<u>0</u>
Umsatzerlöse	<u>1.709</u>	<u>4.100</u>	<u>773</u>	<u>0</u>	<u>-688</u>	<u>5.894</u>
Segmentergebnis	-7	328	446	-1.443	244	-432

1.5.2012-31.10.2012						
	Projektent- wicklung/Bau	Bestands- haltung	Immobilien- Center- management	Alle sonstigen Segmente	Über- leitung	Konzern
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Externe Umsätze	22	3.341	422	0	0	3.785
Intersegmentäre Umsätze	<u>0</u>	<u>555</u>	<u>142</u>	<u>0</u>	<u>-697</u>	<u>0</u>
Umsatzerlöse	<u>22</u>	<u>3.896</u>	<u>564</u>	<u>0</u>	<u>-697</u>	<u>3.785</u>
Segmentergebnis	-1.503	-1.546	20	-870	304	-3.595

Im Bereich des Segmentvermögens haben sich keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum 30.04.2013 ergeben.

Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Im Oktober 2013 hat die AVW für die Strukturierung der Übernahme und Umfinanzierung des Objektes EKZ Bornheide von Herrn Frank Albrecht eine Provision in Höhe von T€ 200 erhalten. Ebenfalls im Oktober 2013 hat Herr Albrecht dem Konzern ein Darlehen in Höhe von T€ 500 zur Verfügung gestellt. Dieses Darlehen wird mit 6% verzinst.

Sonstige Angaben

Die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns haben sich im Vergleich zum 30. April 2013 nicht wesentlich verändert.

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands

Folgende Personen gehörten im Berichtszeitraum dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Herr Kurt Lindemann, Kaufmann, Quarnstedt, Vorsitzender,
- Herr Andreas Dethleffsen, Kaufmann, Flensburg, stellvertretender Vorsitzender,
- Herr Dr. Hans-Jürgen Hiekel, Rechtsanwalt, Bielefeld,
- Herr Albert Kusserow, Diplom-Ingenieur, Buxtehude,
- Frau Claressa Büsing, Arbeitnehmervertreterin, Tostedt und
- Frau Elfi Stiller, Arbeitnehmervertreterin, Beckdorf

Zu Mitgliedern des Vorstandes waren im Berichtszeitraum bestellt:

- Herr Willy Koch, Vorstandsvorsitzender, Detmold,
- Herr Frank Albrecht, Vorstand, Hamburg, (seit 18. Juni 2013) und
- Herr Ulrich Borchert, Vorstand Finanzen, Bargteheide (bis 1. Juli 2013)

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Mit Wirkung zum 19. Dezember 2013 hat Herr Frank Albrecht sein Vorstandsmandat niedergelegt und wurde im Rahmen der Hauptversammlung am 19. Dezember 2013 von den Aktionären in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt. Weiterhin wurden Herr Gunther Bonz und als Arbeitnehmervertreterinnen Frau Barbara Steingraber und Frau Nicole Bastein in den Aufsichtsrat gewählt.

Aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden sind in diesem Zusammenhang Herr Kurt Lindemann, Herr Andreas Dethleffsen sowie als Arbeitnehmervertreterinnen Frau Claressa Büsing und Frau Elfi Stiller. Das Mitglied des Vorstands Herr Ulrich Borchert hat das Unternehmen zum 1. Juli 2013 verlassen.

Grundlagen der Berichterstattung

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angaben von Eventualverbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Aufwendungen und Erträgen während der Berichtsperioden beeinflussen. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen. Des Weiteren beinhaltet der verkürzte Konzernzwischenabschluss Aussagen, bei denen es sich weder um ausgewiesene Finanzergebnisse noch um sonstige historische Informationen handelt. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängen

mit Faktoren zusammen, die die Gesellschaft weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft z.B. zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen und das Verhalten anderer Marktteilnehmer. Die Leser werden darauf hingewiesen, dass sie kein unangemessenes Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen setzen sollten, die nur zum Zeitpunkt dieser Darstellung Gültigkeit besitzen.

Hamburg, den 22. Januar 2014

(Der Vorstand)