

Geschäftsbericht

2012/2013

AVW Immobilien AG
Hamburg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Brief an die Aktionäre der AVW Immobilien AG.....	3
Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr vom 01. Mai 2012 bis zum 30. April 2013	5
Konzernlagebericht.....	7
Konzernbilanz.....	25
Konzerngesamtergebnisrechnung.....	26
Konzernkapitalflussrechnung.....	27
Konzerneigenkapitalentwicklung.....	28
Konzernsegmentberichterstattung.....	29
Konzernanhang	30
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	68

Brief an die Aktionäre der AVW Immobilien AG

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

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

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

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

Für die AVW Immobilien AG war das Geschäftsjahr 2012/2013 geprägt von besonderen Herausforderungen.

In Weinheim konnte mit der Fertigstellung des OBI-Baumarktes der erste von insgesamt fünf Gebäudekomplexen eröffnet werden. Zwischenzeitlich wurde ein weiteres Gebäude mit dem Roller-Möbelmarkt ebenfalls eröffnet und auch das Gebäude Burger King wird noch im laufenden Kalenderjahr seinen Betrieb aufnehmen.

Ansonsten stand das Geschäftsjahr komplett unter dem Schwerpunkt einer fundamentalen Neuausrichtung. So wurde mit Vorstandsbeschluss vom November 2012 entschieden, die Bauabteilung des Unternehmens dauerhaft und komplett zu schließen, um dies durch eine qualitativ höherwertige und kosteneffizientere externe Lösung zu ersetzen. Die Umstellung auf eine externe Lösung hat auch bei den laufenden Arbeiten in Weinheim nahtlos geklappt.

Für die Zukunft ist das Unternehmen für den Bereich Projektsteuerung bestens gerüstet. So konnte mit der Projektsteuerungsgesellschaft Meilenstein, Hamburg, ein exzellentes Fachunternehmen als Kooperationspartner gefunden werden. Durch die Büroverlegung Meilensteins an den Rothenburgsorter Marktplatz wird - basierend nach dem Prinzip der kurzen Wege - eine weitere Optimierung in der Zusammenarbeit erreicht werden.

Mit der Sicherung des Grundstücks zur Entwicklung einer Studentenwohnanlage in Stuttgart hat unser Unternehmen nun auch dieses Terrain der Wohnwirtschaft betreten. Die Entwicklung wurde sehr erfolgreich abgeschlossen und als Projekt mit gutem Gewinn im laufenden Geschäftsjahr an einen Erwerber veräußert.

Vor dem Hintergrund des nach Expertenmeinung weiteren niedrigen Zinsniveaus und dem Anlagebedürfnis nach gesicherten, anfassbaren Werten entwickelt unser Unternehmen nachgefragte und zeitgemäße Immobilien, die für Investoren attraktive Renditen bieten. Dabei werden wir uns zukünftig auf 4 wesentliche Cluster konzentrieren.

Mit dem von der AVW Immobilien AG entwickelten Konzept „*Leben im Alter*“ haben wir ein Anlageprodukt entwickelt, welches sowohl dem demografischen Wandel als auch den Anlagebedürfnissen gerecht wird. Die Präsentationen dieses Konzeptes bei unterschiedlichen Kommunen führte bereits in kurzer Zeit zur Sicherung attraktiver Grundstücke.

Mit dem Cluster „*Studentisches Wohnen*“ wird sich unser Unternehmen auch diesem Bedarf stellen. Der Erfolg von Stuttgart bestätigt uns bei der weiteren Entwicklung.

Mit der dokumentierten „*Handelskompetenz*“ werden wir selbstverständlich auch diesen Cluster weiter entwickeln. Es ist allgemein bekannt, dass Neuansiedlungen in der Regel einen relativ langen Genehmigungsvorlauf haben. Aus diesem Grund werden wir uns zukünftig neben den Neuansiedlungen auch mit Revitalisierungen bestehender Anlagen beschäftigen. Dies zudem vor dem Hintergrund der weiteren Multiplikation unseres Konzeptes „*Mediterraneo*“.

Im Investitionscluster „*Sonstiges*“ fassen wir alle übrigen Investitionsarten zusammen. Beispielhaft sei hier die geplante Erweiterung des Gründerzentrums in Winsen (Luhe) angeführt.

Im Ergebnis wird diese Neuausrichtung zu einer kontinuierlichen Erteilung von Baugenehmigungen und damit zu stabileren Ergebnissen als in der Vergangenheit führen. Bei alledem wird das Kostenmanagement weiterhin diszipliniert den Erfordernissen angepasst. Für das laufende Geschäftsjahr prognostiziert der Vorstand nach derzeitiger Kenntnislage ein Ergebnis in Höhe von ca. € 1 Mio. vor Steuern.

Wir danken allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre sehr gute Arbeit, welche sie im Rahmen dieses Prozesses geleistet haben. Unser Dank gilt ebenfalls unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und natürlich auch allen Aktionärinnen und Aktionären.

Hamburg, im Oktober 2013

(Vorstand)

Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr vom 01. Mai 2012 bis zum 30. April 2013

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 übermittelt und von ihm umgehend analysiert und bewertet. Dabei standen die Aufsichtsratsmitglieder untereinander in engem Kontakt.

Der Aufsichtsrat kam im Verlauf des Geschäftsjahres 2012/2013 zu vier ordentlichen Sitzungen am 07. Juni, 02. Oktober und 11. Dezember 2012 sowie am 13. März 2013 und einer außerordentlichen Sitzung am 16. November 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;
- die Vorbereitung und Emission der Unternehmensanleihe der AVW Immobilien AG;
- Personalentscheidungen bezüglich des Vorstands, u.a. die Abberufung von Herrn Stefan Strubelt als Vorstand der AVW Immobilien AG zum 22. November 2012, die Beauftragung der Sozietät Brandi im Zuge der Beendigung der Tätigkeit von Herrn Andreas Uelhoff als Vorstand der AVW Grund AG zum 31. August 2012 sowie die Bestellung von Herrn Ulrich Borchert in den Vorstand der AVW Immobilien AG zum 01. Januar 2013;
- Erörterung der zum 30. April 2013 auslaufenden Aufsichtsratsmandate;
- die Vorbereitung der ordentlichen Hauptversammlung am 16. November 2012.

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 2012/2013 folgende personelle Veränderungen:

- Die Abberufung von Herrn Stefan Strubelt als Mitglied des Vorstandes
- Die Bestellung von Herrn Ulrich Borchert zum Mitglied des Vorstandes

Die Nöenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde in der Hauptversammlung der AVW Immobilien AG am 16. November 2012 zum Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2012 bis 30. April 2013 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 2012 bis 30. April 2013 sowie jeweils der zugehörige Lagebericht bzw. Konzernlagebericht wurden vom Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Rechtzeitig vor der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 16. Oktober 2013 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 2012 bis 30. April 2013 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 2013

Kurt Lindemann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

**AVW Immobilien AG
Hamburg**

**Konzernlagebericht
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2012 bis 30. April 2013**

1. Allgemeines

Der Immobilienmarkt in Deutschland ist laut einer Umfrage unter Investoren der attraktivste in Europa. Grundlage hierfür ist nach gängiger Meinung der Experten die zwischenzeitlich eingetretene Beruhigung der Euro-Krise, die die Ängste der Anleger vor einem Auseinanderbrechen der Währungsunion gemindert hat. Dieses führt dazu, dass 35% der Befragten den deutschen Markt für den reizvollsten halten, wenn es um Anlagemöglichkeiten in dieser Asset-Klasse geht.

Der Weg zur abschließenden Entwicklung und Realisierung entsprechender Immobilien hat jedoch gegenüber der Hochphase in den Jahren 2006 und 2007 an Dynamik verloren. Im Bereich der Handelsimmobilien haben sich die Bedingungen für den Neubau von Handelsimmobilien entscheidend verändert. Dieses führt - insbesondere aufgrund immer länger dauernder Genehmigungsprozesse - zu einer Verlängerung der Entwicklungszeit einer Immobilie, die mit erheblichen Konsequenzen auf Seiten der Projektentwickler aufgrund der erhöhten Belastungen im Bereich der Finanzierung verbunden sein kann. Die wirtschaftliche Entwicklung einiger Marktteilnehmer im Verlauf des Berichtszeitraumes, aber auch in jüngerer Vergangenheit, gibt diesbezüglich eindrucksvoll Zeugnis.

Die AVW Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „AVW“ oder „Gesellschaft“ genannt) hat in der Vergangenheit verstärkt die bundesweite Expansion in den Vordergrund der Geschäftsaktivitäten gerückt und in diesem Zusammenhang Objekte wie die Neumarkt Arkaden in Meißen fertiggestellt sowie bis zum heutigen Tag bereits Teileröffnungen des Fachmarktzentrums in Weinheim an der Bergstraße vollzogen. Auf andere Projekte im Bundesgebiet, die von der AVW im Rahmen dieser bundesweiten Ausrichtung ebenfalls bearbeitet wurden - und aktuell auch noch werden - lässt sich dagegen der Umstand der allseits zu beobachtenden, verlängerten Entwicklungszeit übertragen.

Dieser Situation hat die AVW Rechnung getragen und beschäftigt sich gegenwärtig erneut mit Projekten, die im Norden Deutschlands - und damit im direkten, regionalen Zugriff der AVW - liegen. Darüber hinaus existiert bei bestehenden Handelsimmobilien ein enormes Potenzial an Revitalisierungen. 64% aller Einkaufszentren in Deutschland wurden vor dem Jahre 2000 errichtet. Experten schätzen, dass jedes zweite Einkaufszentrum in Deutschland revitalisierungsbedürftig ist. Der große Vorteil für Projektentwickler liegt in dem bereits bestehenden Baurecht.

Des Weiteren spielt seit dem Umzug der AVW von Buxtehude nach Hamburg zukünftig der Bereich der Wohnimmobilien eine immer größere Rolle, die insbesondere in der hinlänglich bekannten Wohnungsknappheit in den Ballungszentren begründet liegt. Die aktuellen Fertigstellungen in den Großstädten decken den Bedarf nach Wohnungen aufgrund des Einwohnerzuwachses sowie des Anstiegs der sogenannten Single-Haushalte bereits seit Jahren nicht ab.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Gesamtwirtschaftlich

Die Bewältigung der Euro- und Schuldenkrise kommt nach Einschätzung des Bundesfinanzministers Wolfgang Schäuble weiter voran, auch wenn die Krise noch nicht vorüber ist. Diese Aussage des Ministers lässt sich dabei insbesondere daran festhalten, dass sich die durchschnittliche Neuverschuldung aller Euro-Länder in den vergangenen drei Jahren halbiert habe.

Die deutsche Wirtschaft ist dabei die Konjunkturlokomotive in Europa. Nach einem schwachen Jahresauftakt nimmt die deutsche Wirtschaft wieder Fahrt auf, was zu einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2013 von 0,7% geführt hat. Zum Vergleich: In keinem anderen Land des Euro-Raums steigt die Wirtschaftsleistung in diesem Jahr. Die positiven Impulse kamen im 2. Quartal 2013 insbesondere aus dem Inland. Sowohl von den privaten als auch den öffentlichen Haushalten wurde mehr konsumiert als im Vorquartal. Zudem zogen die Investitionen deutlich an, was im Wesentlichen an den witterungsbedingten Nachholeffekten nach dem langen und kalten Winter lag. Ein weiterer Aspekt, der zu dem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts führte, war der stärkere Anstieg der Exporte gegenüber den Importen.

Diese grundlegende Stimmung der deutschen Wirtschaft spiegelt sich auch im ifo-Geschäftsklimaindex wieder. Der Index für die gewerbliche Wirtschaft ist erneut gestiegen und auch der Optimismus der Unternehmer auf die weitere Geschäftsentwicklung hat zugenommen. Der ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands hat im Juli 2013 106,2 und im August 2013 107,5 Punkte betragen, nachdem der Wert im Juli 2012 noch bei 103,3 Punkten lag.

Die aktuelle Geschäftslage wird wieder positiver eingeschätzt, und die Unternehmen blicken nach wie vor optimistisch in die Zukunft, auch wenn dieses noch aufgrund der Unsicherheit der Wirtschaft über den weiteren Verlauf der europäischen Schuldenkrise noch etwas verhaltener getan wird. Letztendlich hat dieser Optimismus jedoch dazu geführt, dass in nahezu allen Wirtschaftszweigen die Belegschaften bereits im 1. Quartal 2013 aufgestockt wurden.

Die Erwartungen für das kommende Jahr sehen vor, dass die Rahmenbedingungen für die deutsche Wirtschaft weiterhin günstig bleiben und die konjunkturelle Grundtendenz voraussichtlich deutlich aufwärtsgerichtet bleibt. Das reale Bruttoinlandsprodukt wird im Jahresdurchschnitt 2014 voraussichtlich um 1,9 % steigen.

Nachdem die Analysten bereits im vergangenen Jahr den Sprung über die 8.000 Punkte-Marke prognostiziert haben, gelang dem DAX im März 2013 dieses zum ersten Mal seit Januar 2008. Nicht zuletzt die Aussicht auf eine anhaltende Geldschwemme der Zentralbanken ließ die Analysten seinerzeit zu der Aussage verleiten, dass noch im laufenden Jahr 2013 die 9.000 Punkte-Marke überschritten wird, und im kommenden Jahr 2014 sogar noch ein Stand von 10.000 Punkten erreicht werden könnte.

Schwache Konjunktursignale – vor allem aus den USA – ließen den DAX jedoch relativ schnell auf 7.500 Punkte zurückrutschen. Die Notenbanken in den USA und Japan sowie die EZB ließen durch die Verlautbarung klarer Bekenntnisse die Kurse jedoch sehr schnell wieder klettern, was dazu führte, dass der DAX relativ schnell das Allzeit-Hoch, das seit Juli 2007 bei 8.152 Punkten lag, übertreffen konnte und am 22. Mai 2013 auf ein neues Allzeit-Hoch von 8.556 Punkten stieg.

Die bereits seit Jahresbeginn zu beobachtenden Schwankungen der Aktienkurse hielten indes weiter an - in diesem Fall durch Äußerungen von US-Notenbankchef Ben Bernanke - und ließen den DAX infolge von Panikattacken an den Börsen zurück auf 7.655 Punkte sinken. Aktuell liegt der DAX wieder bei annähernd 8.600 Punkten, was ein Anstieg von ca. 7,1% gegenüber dem Jahresende 2012 bedeutet. Ein weiterer Anstieg - jedoch mit den bereits bekannten Schwankungen - wird für den weiteren Verlauf des Kalenderjahres 2013 allseits erwartet.

Nach Ansicht der Experten werden hierfür die aktuell guten Daten des Bruttoinlandprodukts sorgen, auch wenn es aufgrund fehlender anderer Impulse keinen „Sturm über die Marke von 8.500 Punkten“ geben wird. Allerdings könnte die drohende Eskalation des Konflikts um Syrien sehr schnell dazu führen, dass der Aktienmarkt unter Druck gerät.

Die Arbeitslosenquote für Deutschland betrug nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2012 im Jahresdurchschnitt 6,8 %, stieg zu Beginn des Jahres 2013 saisonbedingt auf 7,4 % (Februar 2013) und liegt aktuell im September 2013 bei 6,6%.

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im September 2013 voraussichtlich um 1,4 % höher als im September 2012. Gegenüber dem Vormonat August 2013 hätten sich die Verbraucherpreise demnach leicht um 0,1 % verringert. Der Preisauftrieb hat sich damit jedoch in der Gesamtbetrachtung verstärkt. Eine höhere Teuerungsrate wurde zuletzt im Dezember 2012 mit 2,0 % ermittelt.

2.2. Branchenspezifisch

Nachdem der Standort Deutschland bereits im vergangenen Jahr im Rahmen einer Befragung bei Managern von 840 internationalen Unternehmen durch die Beratungsgesellschaft Ernst & Young zum Thema der Attraktivität des Wirtschaftsraums Europa in den kommenden Jahren als der mit Abstand attraktivste Investitionsstandort in Europa bezeichnet wurde, konnte Deutschland in diesem Jahr seine Führungsposition sogar weiter ausbauen. Im weltweiten Vergleich wird Deutschland nach wie vor nur durch die sogenannten BRICS-Staaten Brasilien, Russland, Indien und China sowie die USA geschlagen.

Die Schulden- und Konjunkturkrise in Europa kann dem Ansehen Deutschlands nichts anhaben, im Gegenteil, die Zustimmung für die deutsche Standortpolitik ist von 60 % auf 64 % gestiegen. Insbesondere die gute Infrastruktur, die Qualifikation der Arbeitskräfte sowie das soziale Klima in Deutschland werden von den ausländischen Managern geschätzt. Dieses hat u.a. dazu geführt, dass die Zahl der ausländischen Investitionsprojekte stark angestiegen ist.

Dieses sind die Ergebnisse einer erneuten Befragung von ausländischen Managern - in diesem Jahr waren es 808 Manager - zur Attraktivität des Wirtschaftsraums Europa. Mehr als die Hälfte der Befragten (56 %) gehen davon aus, dass die Attraktivität Deutschlands als Investitionsziel künftig weiter steigen wird, während lediglich 7 % eine Verschlechterung erwarten.

Die herausragende Stellung Deutschlands im Vergleich zu den europäischen Nachbarländern bringt jedoch auch eine gewisse Brisanz mit sich. Je schwächer sich die europäischen Nachbarn entwickeln, desto sichtbarer werden die Stärken Deutschlands: die hocheffiziente und stark internationalisierte Wirtschaft und relativ gesunde öffentliche Finanzen. Dieses verstärkt jedoch auch die Gefahr einer zunehmenden Kluft innerhalb der Euro-Zone, die dadurch gekennzeichnet ist, dass zahlreiche europäische Länder im Vergleich zu Deutschland in die Zweitklassigkeit abrutschen. Nichtsdestotrotz gilt Westeuropa trotz der Konjunkturkrise noch immer als attraktives Investitionsziel und belegt im Ranking der wichtigsten Weltregionen mit 37 % (Vorjahr 33 %) den zweiten Platz hinter China mit 43 %.

Und auch auf die Immobilienbranche lässt sich die allgemeine Stimmungslage ohne weiteres übertragen. Europas Immobilieninvestoren konzentrieren sich insbesondere auf die sogenannten Core-Immobilien und vertrauen dabei insbesondere auf die drei große Märkte Deutschland, Frankreich und Großbritannien, wobei insbesondere der deutsche Immobilienmarkt als außerordentlich robust eingeschätzt wird. 90 % der Teilnehmer einer Befragung des Marktforschungsinstituts Ipsos Ende 2012 im Auftrag von Union Investment ordnen Deutschland auch für den Fall als sicheren Anlegehafen ein, dass Deutschland dauerhaft hohe Transferleistungen an südeuropäische Länder leisten müsste.

Allerdings hat Deutschland Großbritannien einer Umfrage von CBRE zufolge als attraktivster Immobilienmarkt in Europa überholt. Ein wesentlicher Grund für die steigende Attraktivität Deutschlands ist dabei die eingetretene Beruhigung der Euro-Krise, die dazu geführt hat, dass die Ängste der Immobilienanleger vor einem Auseinanderbrechen der Währungsunion abgenommen hätten.

Ein weiterer Grund für die anhaltende Attraktivität des Standorts Deutschland - insbesondere im Vergleich zu Frankreich und Großbritannien - liegt darin, dass sich der Immobilienmarkt in Deutschland nicht nur auf die Hauptstadt Berlin konzentriert, sondern aus mindestens fünf Metropolen besteht, die allesamt für sich für potenzielle Investoren hochgradig interessant sind.

Aber auch der Rest des Landes, und hier ist die Rede von den sogenannten B-Städten, verfügt über eine Vielfältigkeit und Potenz, die den allgemeinen Wettbewerb nicht scheuen muss. Während beispielsweise in Frankreich ca. 70 % des Immobilienumsatzes in Paris stattfindet, ziehen die umsatzstärksten deutschen Großstädte gerade einmal ca. 43 % des Umsatzes auf sich. Der Rest wird im übrigen Bundesgebiet umgesetzt. Angesichts der Kostensituation - und damit verbunden auch die Renditeerwartungen bei Investitionen - in den Großstädten eine Tendenz, die nach Ansicht der Experten weiter anhalten wird, da der Preis als stärkstes Argument für ein Engagement außerhalb der Metropolen angesehen wird.

Deutschland – und insbesondere das Einzelhandelssegment – spielt als Zielmarkt der Investoren weiterhin eine wichtige Rolle, auch wenn die Spitzenposition der Handelsimmobilien im vergangenen Jahr an das Segment der Büroimmobilien abgetreten werden musste.

Nicht zuletzt aufgrund eines Transaktionsvolumens in Höhe von € 10,7 Mrd. im 4. Quartal 2012 stieg das Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien im vergangenen Jahr um 11 % auf ca. € 25 Mrd. Das Segment der Handelsimmobilien erreichte dabei einen Umsatz von € 9,15 Mrd. und lag damit hinter den Büroimmobilien, die mit € 11 Mrd. auf Platz 1 standen. Ursächlich für diese Wachablösung war in erster Linie das geringe Angebot an Objekten, das einer großen Nachfrage gegenüberstand, die jedoch nicht bedient werden konnte.

Die Dynamik des 4. Quartals 2012 setzte sich auch im 1. Quartal 2013 fort. Insgesamt konnte im 1. Quartal 2013 ein Transaktionsvolumen von € 7,1 Mrd. erzielt werden. Dieses Ergebnis konnte im 2. Quartal 2013 mit einem Transaktionsvolumen von € 6 Mrd. jedoch nicht bestätigt werden, nachdem sich die Aktivitäten am deutschen Investmentmarkt etwas verlangsamten. Jedoch zeigt das Transaktionsvolumen für das gesamte 1. Halbjahr 2013 mit € 13,1 Mrd. nach wie vor die vorhandene Attraktivität Deutschlands als Immobilieninvestmentdestination. Experten gehen davon aus, dass die Attraktivität Deutschlands am Jahresende zu einem Transaktionsvolumen von € 27 Mrd. führen wird.

Auch wenn das Segment der Büroimmobilien die Spitzenposition von den Handelsimmobilien zwischenzeitlich übernommen hat, so ist die Nachfrage nach Assets dieser Immobilienklasse ungebrochen. Angesichts des geringen Angebots an Core-Objekten suchen die Investoren jedoch nach Alternativen, und diese finden sie zumeist in der 2. Reihe, was dazu führt, dass die sogenannten B-Städte verstärkt in den Fokus der Interessenten rücken.

Dieses nachlassende Angebot in den Metropolen liegt in erster Linie daran, dass die Flächen-nachfrage in diesen Standorten weitgehend gesättigt ist, während Standorte mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern mittlerweile den Markt der Neuentwicklungen dominieren. Sechs der neun im vergangenen Jahr eröffneten Shoppingcenter verfügen beispielsweise über Mietflächen zwischen 10.000 m² und 30.000 m² - eine Zahl, die durchaus charakteristisch für Mittelzentren ist.

Dieser Trend wird nach allgemeiner Auffassung auch in der Zukunft noch weiter anhalten. Bis zum Jahr 2017 sind nach Berechnungen von RegioData Research deutschlandweit rund 40 Shoppingcenter-Projekte mit insgesamt mehr als 2 Mio. m² geplant. 60 % dieser Projekte werden Flächen von 10.000 m² bis 30.000 m² umfassen, mehr als 30.000 m² Fläche werden nur ganz wenige Projekte aufweisen.

Deutschland ist aufgrund seiner noch immer sehr geringen Centerdichte von 0,14 m² pro Einwohner als Standort für Investoren und Projektentwickler nach wie vor ein äußerst interessanter und attraktiver Markt.

Neben den Handelsimmobilien liegt der Fokus der Geschäftstätigkeit der AVW auf Sozialimmobilien in Form von Pflege- und Seniorenheimen, aber auch künftig auf Studentenwohnungen. Dass die Deutschen immer älter werden, ist längst kein Geheimnis mehr. Nach Prognosen des statistischen Bundesamtes steigt der Anteil der 80 bis 90 Jahre alten Menschen bis 2030 um 58 %, die Zahl der mindestens Neunzigjährigen wird sich dabei sogar verdoppeln. Um dieser Nachfrage Herr zu werden, muss das Angebot an Pflegeplätze erhöht werden. Hierzu gibt es verschiedene Studien, die zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen.

Während das Immobilienunternehmen Wüest & Partner in seinem „Pflegeheim-Atlas Deutschland 2012“ von zusätzlichen 320.000 Pflegeheimplätzen bis 2020 berichtet, geht beispielsweise das Beratungsunternehmen Avivre Consult von 200.000 zusätzlichen Plätzen bis 2030 aus. Eins haben alle Studien in ihrer Schlussfolgerung gemeinsam: In den Pflegeheimen werden Hunderttausende zusätzliche Plätze benötigt, was das Segment der Pflege- und Seniorenheime zu einem attraktiven Thema für Anleger macht.

Und auch der Markt der Studentenwohnungen erfreut sich immer größerer Beliebtheit. Studentisches Wohnen entwickelt sich europaweit zu einem attraktiven Investitionsziel. Die Nachfrage ist hoch, das Angebot knapp, was wiederum der Renditeerwartung der Investoren entgegenkommt. Der Bedarf an Studentenapartments steigt laut einer Studie des Maklerhauses Savills auch wegen des rapiden Wachstums internationaler Studentenzahlen europaweit an. Das Transaktionsvolumen explizit dieser Asset-Klasse trägt dieser Entwicklung Rechnung und ist in den vergangenen fünf Jahren um knapp 81% gestiegen.

Das Segment der Wohnimmobilien ist seit vielen Jahren bereits einem erhöhten Nachfragedruck ausgesetzt. Die Fertigstellungen decken seit Jahren den Bedarf nicht ab, der insbesondere in den Metropolen vom Einwohnerzuwachs und dem überproportionalen Anstieg der Haushaltsanzahl geprägt wird. Die Bevölkerung der Bundesrepublik stagniert seit vielen Jahren bei rund 82 Millionen Einwohnern. Die Zahl der privaten Haushalte steigt dagegen durch die im Durchschnitt kleiner werdende Haushaltsgröße an. Seit der Jahrtausendwende hat die Zahl der Haushalte um rund 2 Millionen beziehungsweise 5 % auf aktuell rund 40 Millionen Haushalte zugelegt. Dabei vollziehen sich zum Teil erhebliche Verschiebungen zwischen den einzelnen Regionen und zwischen Stadt und Land - resultierend aus dem Arbeitsplatzangebot, der demographischen Entwicklung und sich verändernden Lebensgewohnheiten. Diese Verschiebungen haben zudem erhebliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, weil der Wohnungsbestand diese Veränderungen naturgemäß nur sehr viel langsamer nachvollziehen kann. Die seit vielen Jahren relativ niedrige Bautätigkeit verstärkt dies noch. Das führt an einem Ort zu Wohnungsknappheit, während andernorts der nicht mehr benötigte Wohnungsbestand abgerissen wird. Beispielsweise fehlen nach entsprechenden Berechnungen in München aktuell 31.000, in Frankfurt 17.500 und in Hamburg 15.000 Wohnungen.

Durch das infolge der Wohnungsknappheit gestiegene Mietniveau wird der über viele Jahre unattraktive Neubau von Wohnungen zunehmend wieder interessant für Projektentwickler, so dass hieraus mittel- bis langfristig eine Ausweitung des Wohnraumangebots resultieren sollte.

Diesem Umstand tragen die Behörden ebenfalls bereits Rechnung. Nachdem bereits im Jahr 2012 bundesweit der Bau von 239.500 Wohnungen - und damit 4,8 % mehr als noch im Jahr 2011 - genehmigt wurde, wurde im 1. Halbjahr 2013 der Bau von noch einmal 142.900 Wohnungen (+9,6 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2012) genehmigt. Damit setzte sich die positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen von Wohnungen weiter fort.

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 annähernd 130 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 nunmehr 35-jährige 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 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 regelmäßig die Immobilienverwaltung und ggf. das Centermanagement. 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 wird nach unserer Ansicht dazu führen, neben der Konzentration auf die Geschäftsfelder Handels-, Senioren-, und zukünftig auch Wohnimmobilien, dass die AVW - auch im Zuge der bundesweiten Ausdehnung der Geschäftstätigkeit - die Vorteile ihrer Geschäfts- und Nischenaktivitäten zukünftig 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

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, ohne jedoch den regionalen Bezug zum norddeutschen Raum, in dem die AVW über eine große Bekanntheit verfügt, zu verlieren. Seit dem 18. März 2008 ist die AVW an der Frankfurter Wertpapierbörse im Open Market (Teilbereich Entry Standard) notiert.

b) Segment Projektentwicklung/Bau

Geschäftsbereich Projektentwicklung

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

Geschäftsbereich Baubetreuung und Baudurchführung

Die Durchführung der gesamten Baumaßnahmen erfolgt grundsätzlich auf der Basis von Generalübernehmerverträgen zwischen der AVW und dem jeweiligen Bauherrn, in der Regel zum Festpreis und konkreten Fertigstellungstermin. Während in der Vergangenheit die AVW diesen Geschäftsbereich intern abgedeckt hat, wird das Unternehmen diesen Bereich zukünftig über externe Dienstleister abbilden. Allerdings werden diese durch ein eigenes Baucontrolling innerhalb der AVW gesteuert und kontrolliert, sodass die Qualität auf Seiten der Auftraggeber stets gewahrt bleibt.

Geschäftsbereich Vermietung

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

Geschäftsbereich Finanzierung

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

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

War in der jüngeren Vergangenheit innerhalb des Konzerns im Wesentlichen die AVW Grund AG für den Geschäftsbereich Finanzierung zuständig, hat diese Verantwortung aufgrund von personellen Veränderungen im Vorstand der AVW Grund AG zwischenzeitlich die AVW Immobilien AG wieder inne.

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.

c) Segment Bestandshaltung

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.

d) Segment Immobilien- und Centermanagement

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.

5. Geschäftsverlauf

a) Überblick

Für die AVW war das abgelaufene Geschäftsjahr Licht und Schatten. Aufgrund von Verzögerungen und Ausfällen bei geplanten Neuprojekten, fehlenden Neuprojekten, weiterhin ausstehenden Baugenehmigungen und nicht abgeschlossenen Mietverträgen konnte die AVW nicht an dem ansonsten positiven Marktumfeld partizipieren. So hatte das Unternehmen Einflussfaktoren zu verkraften, welche so in ihrer Wirkung nicht auszumachen waren, dennoch aber am Ende und in der Summe im Konzernabschluss nach IFRS zu einem Umsatz in Höhe von T€ 8.654 (Vj. T€ 28.661) und einem Konzernergebnis von T€ -10.904 (Vj. T€ -2.169) geführt haben. Der Umsatzrückgang resultiert dabei überwiegend aus dem Rückgang der Mieterlöse in Folge des Verkaufs der Objekte Ratzeburg, Seniorenwohnanlage Lüneburg und dem Einkaufszentrum Bornheide, fehlenden Umsätzen aus Projektentwicklungsverträgen sowie nur geringen Bauumsätzen. Der Rückgang des Konzernergebnisses resultiert neben diesem Umsatzrückgang im Wesentlichen auch aus dem Neubewertungsverlust von T€ 657 (Vj. Neubewertungsgewinn von T€ 5.409), einer außerplanmäßigen Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände von T€ 400 (Vj. T€ 0) sowie erhöhten Forderungsverlusten im Bereich der Mietforderungen von T€ 1.427 (Vj. T€ 772).

Die rechtzeitige Erteilung von Baugenehmigungen, die qualifizierte Bauleistung sowie weitere Einflussfaktoren wie z. B. witterungsbedingte Einschränkungen, entscheiden über den Mehrerfolg der Projekte. An dieser neuralgischen Stelle hat das Unternehmen nachweislich Ergebnis einbußen hinnehmen müssen, welche so massiv waren, dass die im abgelaufenen Geschäftsjahr durch weitere Projekte nicht mehr kompensiert werden konnten.

b) Projektentwicklung

Das abgelaufene Geschäftsjahr stand ganz im Zeichen der Fertigstellung von Teilbereichen des Fachmarktcenters in Weinheim an der Bergstraße. Allerdings haben sich durch das gewählte Verdichtungsverfahren und aufgrund des langen Winters eine ursprünglich geplante Fertigstellung und die Übergabe von Mietflächen deutlich verzögert.

Endabgerechnet wurde im Berichtsjahr die Revitalisierung des Schlei-Centers in Schleswig. Das Schlei-Center gehört nicht zu dem Portfolio der AVW-Bestandsobjekte, sondern ist ein Objekt, für das die AVW im Rahmen eines Verwaltervertrages als Dienstleister tätig ist.

Das Projekt in Sulzbach Rosenberg musste widererwartend im Berichtsjahr gestoppt werden. Darüber hinaus ist die bereits im vergangenen Geschäftsjahr aufgetretene Verzögerung bei der Erteilung von Baugenehmigungen weiterhin zu verkraften, so dass mehrere Projekte im Geschäftsjahr noch keine Abrechnungsreife erlangt haben.

c) Finanzierung

Aufgrund der Art der von der AVW Immobilien AG als Einzelgesellschaft geschlossenen Projektentwicklungsverträge, die die zeitnahe Einforderung von Abschlagszahlungen von den Objektgesellschaften 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 die aus der Unternehmensanleihe eingeworbenen Mittel.

Innerhalb des Konzerns hat die Bauträgerfinanzierung für das Projekt Weinheim, das als Bestandsobjekt entwickelt wird, die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöht. Des Weiteren wurden diverse Neufinanzierungen aufgrund der günstigen Zinslandschaft zunächst kurzfristig abgeschlossen und verlängert oder stehen im Folgejahr zur Verlängerung an.

d) Personal und Veränderungen in den Organen

Die AVW Immobilien AG beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 46 (Vj. 47) Mitarbeiter, davon zwei Vorstände (Vj. 2), 41 kaufmännische Mitarbeiter (Vj. 43) und drei Aushilfen (Vj. 2). Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr, einschließlich der Mitglieder des Vorstands, durchschnittlich 49 (Vj. 51) Mitarbeiter.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 22. November 2012 wurde Herr Stefan Strubelt mit sofortiger Wirkung als Vorstand der AVW Immobilien AG abberufen. Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 16. November 2012 wurde Herr Ulrich Borchert mit Wirkung zum 1. Januar 2013 zum weiteren Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt.

Auf Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 9. Mai 2012 wurden sowohl Frau Elfi Stiller (für Herrn Jens Heimann) als auch Herr Hans-Albert Kusserow (für Herrn Rolf Finkbeiner) mit sofortiger Wirkung zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt.

6. Analyse der Vermögens-, Finanz und Ertragslage

a) Vermögens- und Finanzlage

		30.04.2013	30.04.2012
Bilanzsumme	T€	132.802	132.888
Anteil der langfristigen Vermögenswerte an der Bilanzsumme	%	92,6	81,4
Eigenkapital	T€	14.252	25.616
Eigenkapitalquote	%	10,7	19,3
Langfristige Schulden	T€	54.892	71.248
Kurzfristige Verbindlichkeiten einschließlich Rückstellungen	T€	63.657	36.024
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	T€	-12.141	-8.693
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	T€	-8.681	10.192
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	T€	18.457	36

Die Vermögensseite der Konzernbilanz ist zum Bilanzstichtag im Wesentlichen geprägt von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der von T€ 97.789 auf T€ 114.119 erhöhte Bestand resultiert im Wesentlichen aus den Investitionen des Geschäftsjahres, überwiegend in das Fachmarktzentrum Weinheim, von T€ 15.636 sowie aus der Umgliederung des Biomarktes in Schleswig (Buchwert von T€ 1.350) aus dem kurzfristigen Vermögen in die langfristigen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Aufgrund des negativen Konzernergebnisses in Höhe von T€ 11.431 hat sich die Eigenkapitalquote bei nur unwesentlich veränderter Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr von 19,3 % deutlich auf 10,7 % verringert.

Durch Aufnahme neuer Mittel aus der kurzfristigen Bauträgerfinanzierung für das Objekt in Weinheim, die Aufnahme von kurzfristigen Bankdarlehen sowie aufgrund diverser im vierten Quartal 2013 zur Verlängerung anstehender Objektfinanzierungen (dies betrifft im Wesentlichen langfristige Renditeobjekte in Wolfenbüttel, Buxtehude und Schleswig) haben sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten von T€ 33.987 auf T€ 61.626 erhöht.

Der negative Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ -8.693 im Vorjahr hat sich in Folge des Jahresergebnisses auf T€ -12.141 im laufenden Geschäftsjahr erhöht. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist aufgrund geringerer Abverkäufe langfristiger Immobilien bei gleichzeitigen Investitionen in das Renditeobjekt Weinheim mit T€ -8.681 negativ (Vj. positiver Cashflow von T€ 10.192). Die zu diesem Zweck neu aufgenommenen Fremdmittel aus der Bauträgerfinanzierung führen im Wesentlichen zu dem positiven Cashflow aus der Finanzierungs- tätigkeit von T€ 18.457 (Vj. T€ 36).

b) Ertragslage

		2012/13	Vorjahr
Gesamtleistung	T€	22.623	30.739
Materialaufwand	T€	15.437	21.392
Rohergebnis	T€	7.186	9.347
Mitarbeiter inklusive Geschäftsführung	Anzahl	49	51
Personalaufwand pro Kopf	T€	78	73
Betriebsergebnis	T€	-6.152	-3.351
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	T€	-657	5.409
Finanzergebnis	T€	-4.095	-4.228
Ergebnis vor Ertragsteuern	T€	-10.904	-2.170
Ertragsteuern	T€	-607	1.051

Die Gesamtleistung, die sich aus Umsatzerlösen von T€ 8.654 (Vj. T€ 28.661), Bestandsveränderungen von T€ 13.021 (Vj. 1.628) sowie sonstigen betrieblichen Erträgen von T€ 948 (Vj. T€ 450) errechnet, hat sich von T€ 30.739 um T€ 8.116 auf T€ 22.623 verringert. Das Rohergebnis (Saldo aus Gesamtleistung und Materialaufwand) ist von T€ 9.347 um T€ 2.161 auf T€ 7.186 gesunken.

Der Rückgang bei den Umsatzerlösen resultiert dabei im Wesentlichen aus dem Rückgang der Mieterlöse (im Berichtsjahr T€ 5.126, Vj. T€ 6.831) in Folge des Verkaufs der Objekte Ratzeburg, Seniorenwohnanlage Lüneburg sowie Einkaufszentrum Bornheide, fehlenden Umsätzen aus Projektentwicklungsverträgen (im Berichtsjahr T€ 0, Vj. T€ 316) sowie nur geringen Bauumsätzen (im Berichtsjahr T€ 1.400, Vj. T€ 19.924). Die hohen Bauumsätze im Vorjahr resultieren dabei aus den Endabrechnungen der Projekte Meißen und Rothenburgsorter Marktplatz, während im Berichtsjahr nur der Umbau des Objektes im Schlei-Center abgerechnet wurde.

Die Summe aus Umsatzerlösen und Bestandsveränderungen abzüglich der Materialaufwendungen (Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen) beläuft sich im Berichtsjahr auf T€ 6.238 nach T€ 8.897 im Vorjahr. Dieser Rückgang um T€ 2.161 resultiert aus der geringeren Miete, fehlenden Projektentwicklungserlösen sowie fehlenden Erträgen aus der Bautätigkeit.

Das Betriebsergebnis, berechnet als Summe aus Rohergebnis, Personalaufwand, Abschreibungen sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen, ist von T€ -3.351 im Vorjahr um T€ 2.801 auf T€ -6.152 im Berichtsjahr gesunken. Wesentliche Gründe für das rückläufige Betriebsergebnis, neben den bereits im Rohergebnis enthaltenen Effekten, sind eine außerplanmäßige Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte in Höhe von T€ 400 sowie im Vergleich zum Vorjahr höhere Forderungsverluste aus Mietforderungen, die zu einer Steigerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (im Berichtsjahr T€ 8.729, Vj. T€ 8.324) geführt haben.

Das negative Bewertungsergebnis resultiert überwiegend aus der Neubewertung des im Bau befindlichen Fachmarktzentrum in Weinheim. Der hierbei erzielte Bewertungsverlust von T€ 924 (Vj. Bewertungsgewinn von T€ 5.124) konnte nur zum Teil von geringfügigen Wert-erhöhungen der übrigen Objekte kompensiert werden und hat das Konzernergebnis somit per Saldo in Höhe von T€ 657 negativ beeinflusst.

Das Finanzergebnis konnte aufgrund der Aktivierung der Finanzierungskosten für das Fachmarktzentrum Weinheim und dem Wegfall von Zinsaufwendungen für die veräußerten Objekte leicht von T€ -4.228 auf T€ -4.095 verbessert werden.

Der Rückgang der Ertragsteuern (Aufwand von T€ 607 nach einem Ertrag von T€ 1.051 im Vorjahr) resultiert überwiegend aus der nur eingeschränkten Aktivierung weiterer Verlustvorträge in Folge der konservativen Planung zukünftiger Verrechnungsmöglichkeiten.

c) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Die Eigenkapitalquote hat sich aufgrund des negativen Ergebnisses von 19,3 % auf 10,7 % verringert.

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und aus der Investitionstätigkeit konnte durch die Aufnahme neuer Fremdverbindlichkeiten nicht vollständig kompensiert werden. Der Bestand an liquiden Mittel hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2.365 auf T€ 1.402 verringert. Durch die eingeworbenen Fremdmittel konnte die zum Teil schwierige Liquiditätslage beseitigt werden.

Die Verschlechterung des Konzerngesamtergebnisses von T€ -1.220 um T€ -10.211 auf T€ -11.431 resultiert im Wesentlichen aus dem um T€ 2.801 geringeren Betriebsergebnis in Folge mangelnder Erlöse aus Neuprojekten, dem Neubewertungsverlust von T€ 657 nach einem Neubewertungsgewinn von T€ 5.409 im Vorjahr und dem Steueraufwand von T€ 607 nach einem Steuerertrag im Vorjahr von T€ 1.051.

Die Ertragslage im Geschäftsjahr war mangels abrechenbarer Projekte bei gleichzeitigem außerplanmäßigen Abschreibungs- und Wertberichtigungsbedarf mehr als unbefriedigend. Der Vorstand geht auf Basis der aktuellen Planzahlen jedoch nicht davon aus, dass zukünftig erneute wesentliche Ergebnisbelastungen und damit eine Existenzgefährdung für die AVW eintreten werden, vielmehr wurden bereits Maßnahmen eingeleitet, um die AVW im Folgejahr wieder in die Gewinnzone zu führen.

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 ein unter Berücksichtigung der Unternehmensgröße und der weitgehend zentralisierten Unternehmensstruktur zielgerichtet auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenes und durch laufende Information des Vorstands die durchgängig aktuelle Bewertung und Initiierung von Handlungsmöglichkeiten und -bedarfen ermöglichendes Risikomanagementsystem entwickelt. Dieses dient dazu, Risiken frühzeitig zu erkennen, rechtzeitig Steuerungsmaßnahmen zu ergreifen, aber auch gleichzeitig auftretende Chancen für das Unternehmen nutzen zu können. Dieses Risikomanagementsystem wurde im Berichtsjahr überarbeitet und angepasst, um das vorhandene Risikomanagement durch ein verbessertes laufendes Reporting effektiver zu gestalten. Dieser Überarbeitungsprozess ist gegenwärtig noch im Gang, insbesondere wird noch an einer klareren Dokumentation der einzelnen Maßnahmen gearbeitet.

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).

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.

Im Berichtsjahr konnten dem Liquiditätsbedarf aus dem laufenden Geschäft sowie den Anlaufkosten für die Projektentwicklung keine wesentlichen Liquiditätszuflüsse aus abrechenbaren Neuprojekten oder Objektveräußerungen gegenübergestellt werden. Der Liquiditätsbedarf wurde erneut durch die Inanspruchnahme von durch den Hauptaktionär besicherte Banklinien sowie durch Darlehen privater Investoren und die weiterhin durch den Hauptaktionär gestundete Dividendenauszahlung überbrückt.

In den kommenden Monaten sind zur Liquiditätssicherung die Veräußerung bzw. Neufinanzierung diverser Bestandsobjekte zwingend erforderlich, wodurch gleichzeitig die Neufinanzierung des geplanten Neugeschäfts sichergestellt werden soll.

Nach dem Stichtag hat die AVW ein weiteres Finanzierungsmodell strukturiert, welches für private Investoren die Möglichkeit schafft, sich über Darlehen an Immobilienprojekten zu beteiligen. Diesbezüglich wurden nach dem Stichtag bereits wesentliche Mittel eingeworben. Es stellt ein wesentliches Risiko dar, dass die geplanten Maßnahmen nicht, nicht im geplanten Umfang oder nur verspätet umgesetzt werden können. Zur weiteren Liquiditätssicherung liegt zudem eine Finanzierungszusage durch den Hauptaktionär vor.

Mit der Wiederaufnahme des Hauptaktionärs in den Vorstand, der sich weiter entwickelnden Projektpipeline sowie neuer Finanzierungskonzepte innerhalb der AVW Gruppe geht der Vorstand davon aus, dass sich die Liquiditätssituation im Geschäftsjahr 2013/14 signifikant verbessert.

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 Projektrealisierungsstopp 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. Die AVW hat ein besonderes Augenmerk auf dieses Risiko gelegt und die Akquisitionsaktivitäten 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.

Grundsätzliches Bestreben der AVW ist es, Projekte zu entwickeln, für die ein Erwerber bereits gefunden ist. Des Weiteren bestehen für Erwerber in Einzelfällen Rücktrittsrechte zur Absicherung der Erwerber gegen unter Umständen vorhandene projektspezifische Sonderrisiken. Wenn ein Erwerber vor Projektbeginn nicht gefunden wird oder er ein solches Rücktrittsrecht ausübt, kann es dazu kommen, dass das wirtschaftliche Risiko des Projekts bis zur Gewinnung eines (neuen) Erwerbers auf die AVW verbleibt bzw. zurückfällt.

Im Rahmen der Veräußerung von Projekten gewährte die AVW verschiedene Mietgarantien zu Gunsten der Erwerber. Es ist gelungen, das gesamte Volumen der Mietgarantien zum Stichtag konzernweit auf T€ 26.338 (Vj. T€ 33.053) zu reduzieren. Auch wenn die AVW aufgrund der jeweils positiven Vermietungssituation gegenwärtig nur in deutlich geringerem Umfang mit einer Inanspruchnahme rechnet, könnten sich zukünftig, wie bereits in der Vergangenheit auch eingetreten, bei einer Inanspruchnahme aus den Mietgarantien wesentliche Ergebnis- und Liquiditätsbelastungen ergeben.

Mit dem erfolgreichen Abverkauf des Objektes in Ratzeburg im Berichtsjahr sowie einem weiteren erfolgreichen Projektverkauf nach dem Stichtag hat die AVW zwei externe Transaktionen realisiert. Dennoch besteht weiterhin das Risiko einer Abhängigkeit zu nahestehenden Personen und Unternehmen, sofern dieser Trend zukünftig nicht fortgesetzt werden kann.

Die AVW plant zukünftig neben dem externen Vertrieb einen wesentlichen Bestandteil des geplanten Neugeschäfts durch ein neu konzipiertes Finanzierungsmodell im Eigenbestand zu halten, um daraus eine dauerhafte Wertschöpfung für das Unternehmen zu erzielen.

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

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 in Vorjahren eingestellte Rückstellung 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

Im folgenden Ausblick sind Annahmen enthalten, deren tatsächlicher Eintritt nicht sicher ist. Sofern eine oder mehrere Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse und Entwicklungen wesentlichen von den dargestellten Prognosen abweichen. Die Annahmen betreffen dabei im Wesentlichen die erfolgreiche Sicherung von Grundstücken zu geplanten Projekten, die rechtzeitige Erteilung von Baugenehmigungen zur Berücksichtigung der geplanten Erträge in den jeweils prognostizierten Geschäftsjahren sowie den erfolgreichen Abschluss der aktuell getätigten Vertriebs- und Umfinanzierungsbemühungen. Die im Vorjahr getroffene Annahme eines positiven Ergebnisses konnte aufgrund der Verzögerungen bei den geplanten Projekten sowie der teilweisen Nichtumsetzbarkeit von Projekten bei gleichzeitiger Wertberichtigung der in diese Projekte bereits getätigten Investitionen nicht erreicht werden.

Die Produkte der AVW sind nach wie vor zeitgemäß und marktgängig. So werden wir an unserer bundesweiten Expansion weiter festhalten. Die Asset-Klasse der Fachmarktzentren werden wir um den Bereich des studentischen Wohnens ergänzen. Im Bereich der Pflegeheime werden wir weitere Formen des Wohnens mit diesem Schwerpunktthema weiterentwickeln. So sollen der an uns selbst gestellte Anspruch der Weiterentwicklung von Bewährtem sowie der Offenheit für Neues gewahrt bleiben. Darüber hinaus werden wir auch das Segment des Wohnens an ausgewählten und dafür in Frage kommenden Standorten umsetzen.

Laut Expertenmeinung wird sich auch in Zukunft keine signifikante Änderung in der Zinslandschaft ergeben. Daher klingt der Ruf nach dem so genannten „Betongold“ noch immer nach. Anfassbare Werte mit stabilen Renditen sind nach wie vor die Gebote der Stunde. Die von uns beschriebenen Asset-Klassen stehen für diese Ansprüche. Die sich neu geformte Pipeline für diese Projekttypen bildet die Grundlage unseres zukünftigen Handelns. Dabei werden wir auch den Kurs des nachhaltigen Kostenmanagements konsequent fortsetzen.

Zur Sicherstellung der Finanzierbarkeit des geplanten Neugeschäfts und zur Weiterentwicklung des Objektbestandes hat die AVW ein weiteres Finanzierungsmodell entwickelt, mit dem nach dem Stichtag bereits Mittel eingeworben werden konnten. Die Mittel erhält die AVW von privaten Investoren und verwendet diese zum Erwerb und zur Weiterentwicklung von Objekten.

Die AVW prüft derzeit die Möglichkeiten eines Delisting. Der geringe Freefloat rechtfertigt aus Sicht des Vorstandes nicht mehr die mit der Börsennotierung verbundenen organisatorischen und finanziellen Aufwendungen.

Das Unternehmen hat für den Bausektor eine strategische Partnerschaft aufgebaut. Somit ist der Weg eines noch qualifizierteren Arbeitens eingeleitet. Nach wie vor wird der Weg der konsequenten Kostenkontrolle weiter fortgeführt.

Die Bündelung dieser Gesamtmaßnahmen lässt unser Unternehmen nicht nur für das Geschäftsjahr 2013/2014 optimistisch in die Zukunft blicken. Der Vorstand strebt bei weiter fortschreitender Konsolidierung für das Geschäftsjahr 2013/2014 ein leicht positives Ergebnis von ca. € 1,0 Mio. vor Ertragsteuern, sowohl für den Jahresabschluss nach HGB als auch für den Konzernabschluss nach IFRS, an.

9. Nachtragsbericht

Mit den Eröffnungen der Mieter OBI (am 10. Mai 2013) sowie Möbel Roller (am 26. August 2013) haben die beiden Ankermieter des Fachmarktzentrums in Weinheim an der Bergstraße die Betreuung ihrer Flächen aufgenommen. Die Fertigstellung und Eröffnung weiterer Flächen erfolgt sukzessive. Als nächster Mieter wird Burger King noch im laufenden Kalenderjahr die Eröffnung seines Restaurants auf dem Gelände feiern. Des Weiteren konnte das in der Projektpipeline befindliche Projekt in Stuttgart-Vaihingen, Projekttyp studentisches Wohnen, bereits mit Erteilung des positiven Bauvorbescheides lukrativ an einen Interessenten veräußert und für die Gesellschaft ein entsprechender Ertrag generiert werden.

Mit Beschluss vom 18. Juni 2013 hat der Aufsichtsrat der AVW Immobilien AG den Unternehmensgründer und Mehrheitsaktionär Frank Albrecht mit sofortiger Wirkung zum weiteren Vorstandsmitglied bestellt. Am 1. Juli 2013 hat das Vorstandsmitglied für den Bereich Finanzen, Herr Ulrich Borchert, das Unternehmen verlassen.

Hamburg, den 2. Oktober 2013

(Der Vorstand)

AVW Immobilien AG
Hamburg
Konzernbilanz zum 30. April 2013

AKTIVA	(Anhang)	<u>30.04.2013</u>	<u>30.04.2012</u>	<u>01.05.2011</u>	PASSIVA	(Anhang)	<u>30.04.2013</u>	<u>30.04.2012</u>	<u>01.05.2011</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	557.672,00	1.082.066,00	1.211.815,00	Eigene Aktien	11	- 150.000,00	- 150.000,00	0,00
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)	2	114.119.081,33	97.788.743,50	107.082.529,47	Kapitalrücklage	11	3.142.532,50	3.076.527,59	3.076.527,59
Sachanlagen					Gesetzliche Rücklage	11	54.424,35	54.424,35	54.424,35
Technische Anlagen	3	2.193,00	7.061,05	36.923,00	Konzernbilanzgewinn/-verlust	11	<u>- 1.621.819,52</u>	<u>9.808.852,10</u>	<u>13.601.163,62</u>
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3	913.188,50	1.043.826,50	796.365,70			<u>14.251.804,33</u>	<u>25.616.471,04</u>	<u>29.558.782,56</u>
Finanzielle Vermögenswerte					Langfristige Schulden				
Anteile an verbundenen Unternehmen	4	914.425,81	785.414,61	705.110,61	Verbindlichkeiten aus Anleihen	15	21.881.000,00	17.929.000,00	0,00
Beteiligungen	4	1.373.276,91	1.857.877,02	3.674.734,87	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15	17.436.986,41	38.029.658,77	22.601.944,00
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5	754.158,33	753.574,12	751.549,17	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	15	11.422.529,47	11.422.529,47	11.422.529,47
Aktive latente Steuern	8	<u>4.322.685,45</u>	<u>4.909.037,13</u>	<u>2.092.882,76</u>	Sonstige Rückstellungen	14	1.867.154,72	1.318.398,86	352.931,36
		<u>122.956.681,33</u>	<u>108.227.599,93</u>	<u>116.351.910,58</u>	Minderheitenanteile	12	<u>2.284.887,93</u>	<u>2.548.272,22</u>	<u>2.811.969,97</u>
Kurzfristige Vermögenswerte							<u>54.892.558,53</u>	<u>71.247.859,32</u>	<u>37.189.374,80</u>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					Kurzfristige Schulden				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	6	3.758.167,78	5.694.984,59	4.066.716,74	Steuerrückstellungen (Ertragsteuerschulden)	13	1.109.739,00	1.164.342,00	745.369,00
Unbebaute Grundstücke	6	66.498,90	122.144,64	122.144,64	Sonstige Rückstellungen	14	920.510,29	872.588,72	1.698.478,73
Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte					Verbindlichkeiten aus Anleihen	15	1.209.711,89	1.022.659,92	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7	716.267,67	1.528.713,23	2.652.880,44	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15	40.993.535,14	5.767.917,13	41.439.418,89
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	7	0,00	0,00	2.963.054,75	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	3.031.283,79	3.529.505,48	5.828.325,38
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7	436.106,43	343.633,83	91.495,76	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	15	0,00	0,00	30.654,06
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	7	520.231,81	1.936.055,67	889.851,98	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15	124.747,52	84.397,55	78.207,76
Ertragsteuererstattungsansprüche	7	131.077,35	94.705,34	44.478,22	Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	15	0,00	43.233,90	56.748,32
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7	2.180.211,97	3.726.447,66	4.908.832,99	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	15	16.241.783,31	23.528.920,08	17.955.083,27
Abgrenzungsposten	9	634.757,40	347.090,84	271.710,98	Abgrenzungsposten	9	<u>26.027,26</u>	<u>10.334,61</u>	<u>15.610,97</u>
Liquide Mittel	10	<u>1.401.700,42</u>	<u>3.766.854,02</u>	<u>2.232.976,66</u>			<u>63.657.338,20</u>	<u>36.023.899,39</u>	<u>67.847.896,38</u>
		<u>9.845.019,73</u>	<u>17.560.629,82</u>	<u>18.244.143,16</u>			<u>132.801.701,06</u>	<u>132.888.229,75</u>	<u>134.596.053,74</u>
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	2	<u>0,00</u>	<u>7.100.000,00</u>	<u>0,00</u>					
		<u>132.801.701,06</u>	<u>132.888.229,75</u>	<u>134.596.053,74</u>					

AVW Immobilien AG Hamburg
Konzerngesamtergebnisrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2012 bis 30. April 2013

	(Anhang)	01.05.2012 - 30.04.2013 €	01.05.2011 - 30.04.2012 € (angepasst)
Umsatzerlöse	16	8.653.666,25	28.660.585,45
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	17	13.020.993,39	1.628.267,85
Sonstige betriebliche Erträge	18	947.991,99	450.229,07
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	19	<u>-15.436.833,30</u>	<u>-21.391.964,61</u>
Rohergebnis		7.185.818,33	9.347.117,76
Personalaufwand	20	- 3.846.512,93	- 3.736.962,17
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	20	-667.533,57	-316.335,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen	21	-8.729.276,79	-8.324.269,59
Beteiligungsergebnis	22	22.087,50	20.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23	156.634,05	208.299,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	23	-4.274.370,65	-4.456.369,62
Neubewertung der Renditeobjekte	2	-656.544,82	5.409.433,57
Sonstige Steuern	24	<u>-94.600,58</u>	<u>-320.353,71</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern		-10.904.299,46	-2.169.439,22
Ertragsteuern	25	-606.914,71	1.051.011,84
Verlustanteile (Vj. Gewinnanteile) Minderheiten	12	<u>80.542,55</u>	<u>-101.068,97</u>
Konzernergebnis		-11.430.671,62	-1.219.496,35
Sonstiges Ergebnis	11	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Konzerngesamtergebnis		<u>-11.430.671,62</u>	<u>-1.219.496,35</u>
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	29	-0,89 €	-0,10 €

AVW Immobilien AG
Hamburg
Konzernkapitalflussrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2012 bis 30. April 2013

	(Anhang)	01.05.2012 - 30.04.2013	01.05.2011 - 30.04.2012
		€	€ (angepasst)
Konzernergebnis		-11.430.671,62	-1.219.496,35
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	20	667.533,57	316.335,07
Wertminderungen langfristige finanzielle Vermögenswerte	4, 5	367.712,40	0,00
Neubewertung der Renditeobjekte	2	656.544,82	-5.409.433,57
Ergebnis aus Fertigungsaufträgen	7	0,00	322.378,70
Veränderung der latenten Steuern	8	586.351,68	-2.816.154,37
Veränderung der Rückstellungen	13, 14	542.074,43	558.550,49
Verluste aus Abgängen von langfristigen Vermögenswerten	1-5	7.167,53	782.633,68
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	6, 7, 9	4.116.759,99	-2.624.097,22
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	15	<u>-7.654.673,11</u>	<u>1.395.945,86</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		<u>-12.141.200,31</u>	<u>-8.693.337,71</u>
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	1, 3	-14.801,05	-788.960,94
Auszahlungen für Investitionen in Renditeobjekte	2	-15.636.882,65	-7.064.505,24
Auszahlungen für Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte	4, 5	-129.011,20	-372.932,87
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögen und Sachanlagen	1, 3	0,00	393.848,00
Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	2	7.100.000,00	15.915.000,00
Einzahlungen aus Abgängen von langfristigen finanziellen Vermögenswerten	4, 5	<u>0,00</u>	<u>2.109.486,72</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		<u>-8.680.694,90</u>	<u>10.191.935,67</u>
Ausgezahlte Dividenden	11	-165.256,01	-672.593,55
Auszahlungen für Investitionen in eigene Aktien	11	-150.000,00	0,00
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	15	37.414.546,68	22.930.111,47
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	15	<u>-18.642.549,06</u>	<u>-22.222.238,52</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		<u>18.456.741,61</u>	<u>35.279,40</u>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	10	-2.365.153,60	1.533.877,36
Liquide Mittel am Anfang der Periode	10	<u>3.766.854,02</u>	<u>2.232.976,66</u>
Liquide Mittel am Ende der Periode	10	<u>1.401.700,42</u>	<u>3.766.854,02</u>

**AVW Immobilien AG
Hamburg**

**Konzerneigenkapitalentwicklung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2012 bis 30. April 2013**

	(Anhang)	Gezeichnetes Kapital €	Eigene Aktien €	Kapital- rücklage €	Gesetzliche Rücklage €	Konzernbilanz- gewinn-/ verlust € (angepasst)	Gesamt €
Stand 1. Mai 2011 (wie berichtet)	11	12.826.667,00	0,00	3.076.527,59	54.424,35	14.324.076,27	30.281.695,21
Anpassung der latenten Steuern nach IAS 8		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-722.912,65</u>	<u>-722.912,65</u>
Stand 1. Mai 2011 (angepasst)	11	12.826.667,00	0,00	3.076.527,59	54.424,35	13.601.163,62	29.558.782,56
Erwerb eigene Aktien		0,00	-150.000,00	0,00	0,00	0,00	-150.000,00
Dividende an die Aktionäre		0,00	0,00	0,00	0,00	-2.565.333,41	-2.565.333,41
Erstmalige Konsolidierung von Tochtergesellschaften		0,00	0,00	0,00	0,00	-7.481,76	-7.481,76
Konzerngesamtergebnis		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-1.219.496,35</u>	<u>-1.219.496,35</u>
Stand 30. April 2012 (angepasst)	11	12.826.667,00	-150.000,00	3.076.527,59	54.424,35	9.808.852,10	25.616.471,04
Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel		0,00	0,00	66.004,91	0,00	0,00	66.004,91
Konzerngesamtergebnis		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-11.430.671,62</u>	<u>-11.430.671,62</u>
Stand 30. April 2013	11	<u>12.826.667,00</u>	<u>-150.000,00</u>	<u>3.142.532,50</u>	<u>54.424,35</u>	<u>-1.621.819,52</u>	<u>14.251.804,33</u>

AVW Immobilien AG
Hamburg
Konzernsegmentberichterstattung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2012 bis 30. April 2013

	01.05.2012-30.4.2013						01.05.2011-30.4.2012 (angepasst)					
	Projektentwicklung/ Bau	Bestandshaltung	Immobilien- und Centermanagement	Alle sonstigen Segmente	Überleitung	Konzern	Projektentwicklung/ Bau	Bestandshaltung	Immobilien- und Centermanagement	Alle sonstigen Segmente	Überleitung	Konzern
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Externe Umsätze	1.670.134,92	6.238.228,15	745.303,18	0,00	0,00	8.653.666,25	20.765.286,26	6.546.222,39	945.624,91	403.451,89	0,00	28.660.585,45
Intersegmentäre Umsätze	0,00	1.067.972,11	0,00	0,00	-1.067.972,11	0,00	0,00	678.809,16	18.599,43	0,00	-697.408,59	0,00
Umsatzerlöse	1.670.134,92	7.306.200,26	745.303,18	0,00	-1.067.972,11	8.653.666,25	20.765.286,26	7.225.031,55	964.224,34	403.451,89	-697.408,59	28.660.585,45
Segmentergebnis	-5.201.342,88	-5.136.954,03	-109.180,36	-2.974.671,83	1.991.477,47	-11.430.671,62	-168.833,06	2.596.877,07	-799.901,03	-823.990,85	-2.023.648,48	-1.219.496,35
davon												
Erträge Auflösung Rückstellungen und Verbindlichkeiten	132.217,06	9.681,69	0,00	0,00	0,00	141.898,75	0,00	0,00	0,00	56.806,71	0,00	56.806,71
Abschreibungen	-504.929,75	-162.603,83	0,00	0,00	0,00	-667.533,57	0,00	-173.752,84	0,00	-142.582,23	0,00	-316.335,07
Zinserträge	0,00	939.344,39	0,00	539.708,19	-1.322.418,53	156.634,05	0,00	598.128,65	0,00	539.458,34	-929.287,38	208.299,61
Zinsaufwendungen	-299.999,67	-4.491.515,17	0,00	-813.702,22	1.330.846,41	-4.274.370,65	-308.000,00	-4.284.420,69	0,00	-529.451,46	665.502,53	-4.456.369,62
Neubewertung der Renditeobjekte	0,00	-656.544,82	0,00	0,00	0,00	-656.544,82	0,00	5.409.433,57	0,00	0,00	0,00	5.409.433,57
Ertragsteuern	0,00	-529.313,03	0,00	-77.601,68	0,00	-606.914,71	0,00	1.051.011,84	0,00	0,00	0,00	1.051.011,84
Segmentvermögen	4.556.029,85	186.257.300,17	294.323,11	6.472.228,96	-64.778.181,03	132.801.701,06	9.208.408,30	152.301.771,42	314.713,31	6.750.783,93	-35.687.447,21	132.888.229,75
Segmentsschulden	26.314.722,72	117.199.073,01	820.000,00	8.553.374,68	-34.337.463,74	118.549.706,67	14.370.313,99	118.685.945,06	467.853,00	11.113.413,60	-37.515.766,94	107.121.758,71
Segmentinvestitionen	143.812,25	15.636.882,65	0,00	0,00	0,00	15.780.694,90	580.946,90	7.645.452,15	0,00	0,00	0,00	8.226.399,05

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs.

**AVW Immobilien AG
Hamburg**

**Konzernanhang für das Geschäftsjahr
vom 1. Mai 2012 bis 30. April 2013**

Grundsätze der Rechnungslegung

Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss zum 30. April 2013 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 2013 verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen angewendet. Dabei waren folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

IFRS 7	Angaben zur Übertragung von Vermögenswerten (Änderungen)
IAS 12	Rückgewinnung des zugrunde liegenden Vermögenswertes (Änderungen)

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 der Posten des sonstigen Ergebnisses (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2012)
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IAS 27	Separate Abschlüsse (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IAS 32	Verrechnung finanzieller Vermögenswerte und Schulden (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)

IFRS 7	Angaben zur Verrechnung finanzieller Vermögenswerte und Schulden (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IFRS 9	Finanzinstrumente: Klassifikation und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten (neu, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2015)
IFRS 10	Konzernabschlüsse (neu, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IFRS 11	Gemeinsame Vereinbarungen (neu, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen (neu, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (neu, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
Diverse	Annual Improvements 2009 bis 2011 (diverse Änderungen, anzuwenden für Geschäftsjahre 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 ebenfalls auf den Stichtag 30. April. Den Abschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu Grunde.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Die Beträge werden im Wesentlichen in Tausend Euro (T€) angegeben. Durch die Angabe in T€ können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Der Sitz der AVW ist Rothenburgsorter Marktplatz 1, 20539 Hamburg, 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 2. Oktober 2013 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 bilanziert, da ihre beizulegenden Zeitwerte nicht verlässlich bestimmbar sind.

Neben dem Mutterunternehmen AVW Immobilien AG wurden nachfolgende Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss zum 30. April 2013 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 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 2013 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 2013 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	51 (Vj. 44)	2.019 (Vj. 2.059)	142 (Vj. 94)	1.796 (Vj. 1.826)	174 (Vj. 164)	96 (Vj. 59)

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

Zum 30. April 2013 wird die Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH, Winsen (Luhe), an der der Konzern mit 30% der Stimmrechte beteiligt ist, als assoziiertes Unternehmen unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Für dieses Unternehmen sind zum 30. April 2013 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. 157)	157 (Vj. 157)	60 (Vj. 50)	-10 (Vj. -18)

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€ 10 (Vj. T€ 18). Kumuliert betragen die nicht erfassten Verluste T€ 252 (Vj. T€ 242).

Im Ergebnis hat sich der Konsolidierungskreis im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert. Das bisher in den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen AVW Akquisitions- und Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg, wuchs ohne Liquidation auf die AVW Immobilien AG an und ist daher nicht mehr als rechtlich selbstständige Einheit im Konsolidierungskreis. Ferner wurden weitere Anteile an bereits zuvor voll konsolidierten Tochtergesellschaften, bei einem Kaufpreis von T€ 13 (Vj. T€ 0), erfolgsneutral als Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel erfasst. Auf eine gesonderte Darstellung dieser Transaktion in der Konzernkapitalflussrechnung wurde unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten verzichtet.

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	80,2 ¹⁾	26,8 ¹⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreißigste Objekt KG, Hamburg	100,00	3,0 ²⁾	-2,5 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einunddreißigste Objekt KG, Hamburg	100,00	3,3 ²⁾	-2,4 ²⁾

Mobile World Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00	2,5 ²⁾	-2,9 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Hamburg	100,00	-28,5 ²⁾	-2,6 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Hamburg	100,00	20,8 ²⁾	-2,8 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	2,8 ²⁾	-2,7 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	2,8 ²⁾	-2,7 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	86,3 ²⁾	-4,6 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neunundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	-1,4 ²⁾	-3,6 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundfünfzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	-3,3 ²⁾	-4,9 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsfundfünfzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	-12,0 ²⁾	-17,6 ²⁾
Verwaltung Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH, Hamburg	80,00	56,1 ¹⁾	0,9 ¹⁾
AVW ProHandel Projektentwicklungsgesellschaft für Handlungseinrichtungen mbH, Hamburg	80,00	39,1 ¹⁾	1,1 ¹⁾
BGW Baugrundstück Winsen GmbH & Co. KG, Hamburg	81,02	537,7 ¹⁾	-6,3 ¹⁾

1) Stand zum 31. Dezember 2012

2) Stand zum 30. April 2013

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

Der Erwerb und die Veräußerung von Immobilienobjektgesellschaften (Share Deal), die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellen, werden wie ein vergleichbarer unmittelbarer Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet, weil diese Transaktionen integraler Bestandteil des Hauptgeschäfts des Konzerns sind. Dadurch wird dessen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zutreffend dargestellt. Dies bedeutet, dass der Verkaufspreis der Anteile zuzüglich der abgehenden Schulden abzüglich abgehender Forderungen der Immobilienobjektgesellschaft als Umsatzerlös, der Buchwert der abgehenden Immobilien unter den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ausgewiesen wird.

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

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

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

Anpassung von Vorjahreszahlen nach IAS 8

Latente Steuern

Im vorliegenden Konzernabschluss zum 30. April 2013 wurden die Vorjahreszahlen im Bereich der latenten Steuern angepasst, da im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses festgestellt wurde, dass bereits in Vorjahren passive latente Steuern aus der Neubewertung von Renditeobjekten zu gering angesetzt wurden, da steuerliche Sonderposten und Entkonsolidierungseffekte versehentlich nicht berücksichtigt wurden. 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 2011 mit umfasste.

Durch die Anpassung reduzierten sich die aktiven latenten Steuern in der Konzernbilanz, nach Saldierung mit insofern erhöhten passiven latenten Steuern, zum 1. Mai 2011 um T€ 723 und zum 30. April 2012 um weitere T€ 454. Die neuen Buchwerte der aktiven latenten Steuern betragen nunmehr T€ 2.093 (zuvor T€ 2.816) zum 1. Mai 2011 und T€ 4.909 (zuvor T€ 6.086) zum 30. April 2012. In der Konzerngesamtergebnisrechnung des Vorjahres reduzierten sich die Erträge aus Ertragsteuern von bisher T€ 1.505 um T€ 454 auf T€ 1.051 und dementsprechend auch das Konzernergebnis von bisher T€ -765 um T€ 454 auf T€ -1.219. Das Ergebnis je Aktie des Vorjahres beträgt nunmehr € -0,10 nach zuvor € -0,06.

Erwerb eigener Aktien

Zum Stichtag hält die Gesellschaft 50.000 Stück (zugleich rechnerischer Anteil am gesamten Grundkapital, d.h. 0,4%) eigene Aktien, die jedoch ursprünglich bereits am 5. März 2012 zu einem Kaufpreis von € 3,00 je Aktie, d.h. zu einem Kaufpreis von T€ 150 erworben wurden. Die Aktien wurden am 26. April 2012 an ein Kreditinstitut zu einem Preis von T€ 149 veräußert und am 2. Mai 2012 zu einem Preis von T€ 150 wieder zurückerworben, dabei blieb die AVW jedoch wirtschaftlicher Eigentümer der eigenen Aktien, diese hätten in der Folge bereits im Vorjahr in der Konzernbilanz als Abzug vom Eigenkapital bilanziert werden müssen. Insofern wurde das Eigenkapital des Vorjahres um T€ 150 durch Abzug in einer gesonderten Position „Eigene Aktien“ in dieser Höhe reduziert. Parallel erhöhten sich die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von bisher T€ 23.379 um T€ 150 auf T€ 23.529.

Ferner wurden im Vorjahr über die Börse im Rahmen eines Aktienrückkaufprogrammes am 30. Dezember 2011 weitere insgesamt 6.000 Stück (zugleich rechnerischer Anteil am gesamten Grundkapital, d.h. 0,05 %) eigene Aktien zu einem Kaufpreis von T€ 18 (€ 2,99 je Aktie) erworben und am 25. April 2012 zu einem Kaufpreis von T€ 17 (€ 2,90 je Aktie) wieder veräußert.

Auf eine Anpassung der Cashflows aus den An- und Verkäufen eigener Aktien in der Kapitalflussrechnung des Vorjahres wurde aus Wesentlichkeitsgesichtspunkten verzichtet. Die Anpassung der Vorjahreszahlen hatte auch keinen Effekt auf das Konzernergebnis und das Ergebnis je Aktie.

Verbindlichkeiten aus Anleihen

Abweichend zur Darstellung im Vorjahr wurden weiterhin Verbindlichkeiten aus Anleihen in der Konzernbilanz zum Stichtag in lang- und kurzfristige Schulden unterteilt. Der kurzfristige Teil betrifft dabei ausschließlich abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten. Hierdurch ergaben sich bei den Vorjahreszahlen kurzfristige Verbindlichkeiten aus Anleihen von T€ 1.023 (zuvor T€ 0) und langfristige Verbindlichkeiten aus Anleihen von T€ 17.929 (zuvor T€ 18.952).

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. Die Buchwerte der immateriellen Vermögenswerte werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt, mindestens jedoch einmal jährlich am Konzernbilanzstichtag.

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 and 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

Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von sog. „qualifizierten Vermögenswerten“ (Immobilien) anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Forderungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Abgrenzungsposten

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 Rechenkonditionen 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.

Abgrenzungsposten 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 Auftrags Erlöse 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 Ausgabe-kosten 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 Unsicherheiten und Schätzungen

Bei der Anwendung der Konzernbilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand in Bezug auf Unsicherheiten 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€ 114.119 (Vj. T€ 97.789). Dabei wurden im Berichtsjahr Neubewertungsverluste in Höhe von per Saldo T€ 657 (Vj. Neubewertungsgewinne von T€ 5.409) realisiert.
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise und die prognostizierten Gewinne Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der zum Verkauf bestimmten Grundstücke T€ 3.758 (Vj. T€ 5.695).
- 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 insgesamt T€ 2.787 (Vj. T€ 2.191).
- 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 fünf 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€ 4.323 (Vj. T€ 4.909).

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€
01.05.2011	1.582
Zugänge	16
Abgänge	0
30.04.2012	1.598
Zugänge	9
Abgänge	-13
30.04.2013	1.594

Kumulierte Abschreibungen	T€
01.05.2011	370
Zugänge	146
Abgänge	0
30.04.2012	516
Zugänge	533
Abgänge	-13
30.04.2013	1.036
Buchwert 30.04.2013	558
Buchwert 30.04.2012	1.082

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen (Wertminderungen) auf ein Lizenzrecht von T€ 400 (Vj. T€ 0), die auf Grund einer im Vergleich zu den Vorjahren in reduziertem Umfang erwarteten Nutzung dieses Lizenzrechts erforderlich waren. Die Wertminderung wurde in der Segmentberichterstattung dem Segment Projektentwicklung/Bau zugeordnet.

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

Die Entwicklung der Renditeobjekte stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Renditeobjekte	30.04.2013 T€	30.04.2012 T€
Stand am Anfang der Periode	97.789	107.083
Zugänge	15.636	8.312
Abgänge	0	-15.915
Umgliederung in zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	0	-7.100
Umgliederung aus den kurzfristigen Vermögenswerten	1.350	0
Bewertungsgewinne	460	5.759
Bewertungsverluste	-1.116	-350
Stand am Ende der Periode	114.119	97.789

Von den Renditeobjekten sind Immobilien mit einem Buchwert von T€ 114.119 (Vj. T€97.789) 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 zu bilanzieren. 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	30.04.2013 T€	30.04.2012 T€
Umsatzerlöse (Mietträge)	5.126	6.831
Sonstige betriebliche Aufwendungen (Neben- und Verwaltungskosten)	-2.219	-3.483
Zinsaufwendungen	-2.888	-2.568
Sonstige Steuern	-88	-821
Gesamt	-69	-41

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 Renditeobjekte im Rahmen der Bewertung durch die Sachverständigen verwendet wurden:

	30.04.2013 Spanne	30.04.2012 Spanne
Liegenschaftszins in %	5,0 bis 7,5	5,0 bis 7,5
Restnutzungsdauer in Jahren	24 bis 59	25 bis 75
Instandhaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	6,0 bis 10,0	6,0 bis 14,0
Verwaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	2,0	2,0
Mietausfallwagnis in % vom Jahresrohertrag	2,0 bis 4,0	2,0 bis 4,0

Die zum Vorjahresstichtag ausgewiesenen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte betrafen ein Renditeobjekt mit einem Buchwert in Höhe von T€ 7.100, das im abgelaufenen Geschäftsjahr verkauft wurde. Der Entschluss zur Veräußerung des Renditeobjekts resultierte aus einer Entscheidung des Vorstandes und diente im Wesentlichen der Gewinnung von Liquidität aus Veräußerungserlösen. Die Renditeliegenschaft wurde in der Segmentberichterstattung im Segment Bestandhaltung ausgewiesen. Das gesamte zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen war im Vorjahr mit Grundschulden belastet.

In der Berichtsperiode wurden im Zusammenhang mit der Errichtung von Renditeobjekten Fremdkapitalkosten in Höhe von T€ 682 (Vj. T€ 0) aktiviert. Der Finanzierungskostensatz betrug dabei zwischen 2,2 % und 10,0 %.

3. Sachanlagen

Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Technische Anlagen und Maschinen T€	Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen T€	Summe T€
01.05.2011	78	3.168	3.246
Zugänge	0	772	772
Abgänge	-36	-407	-443
30.04.2012	42	3.533	3.575
Zugänge	0	6	6
Abgänge	0	-18	-18
30.04.2013	42	3.521	3.563

Kumulierte Abschreibungen	Technische Anlagen und Maschinen T€	Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen T€	Summe T€
01.05.2011	41	2.372	2.413
Zugänge	10	160	170
Abgänge	-16	-43	-59
30.04.2012	35	2.489	2.524
Zugänge	5	130	135
Abgänge	0	-11	-11
30.04.2013	40	2.608	2.648
Buchwert 30.04.2013	2	913	915
Buchwert 30.04.2012	7	1.044	1.051

Die anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen enthalten auch Vermögensgegenstände bei denen das wirtschaftliche Eigentum an die AVW als Leasingnehmer im Rahmen eines Finanzierungsleasings übergegangen ist. Der Buchwert dieser Vermögenswerte beträgt zum Stichtag T€ 120 (Vj. T€ 130). Die AVW hat zum Ende der Vertragslaufzeit von sechs Jahren eine Kaufoption zu einem Kaufpreis 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€
01.05.2011	705	3.675	4.380
Zugänge	124	249	373
Abgänge	-44	-2.066	-2.110
30.04.2012	785	1.858	2.643
Zugänge	129	6	135
Abgänge	0	-491	-491
30.04.2013	914	1.373	2.287

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 in voller Höhe verpfändete Bankguthaben, die als Sicherheit für Bankverbindlichkeiten und Mietgarantien mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr verpfändet wurden. Die Bankguthaben werden mit einem Zinssatz von 0,3 % (Vj. 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 Grundstücke ausgewiesen. Als Sicherheit wurden Vorräte mit einem Buchwert von T€ 1.954 (Vj. T€ 4.867) durch Grundschulden verpfändet.

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb der Position zum Verkauf bestimmte Grundstücke Wertminderungen auf Vorräte auf Grund mangelnder Marktakzeptanz der Projekte, die in der Konzerngesamtergebnisrechnung in der Position Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen werden, in Höhe von T€ 237 (Vj. T€ 55) 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.

Zum Stichtag bestehen keine Forderungen oder Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen: Die in der Berichtsperiode insgesamt erfassten Auftrags Erlöse betragen T€ 1.400 (Vj. T€ 19.924), die entsprechenden Aufwendungen beliefen sich auf T€ 1.400 (Vj. T€ 20.246), das in der Berichtsperiode entstandene Ergebnis beträgt damit T€ 0 (Vj. T€ 322).

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

Die Ertragssteuererstattungsansprüche betreffen im Wesentlichen die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	30.04.2013 T€	30.04.2012 T€
Darlehens- oder sonstige Forderungen gegen Herrn Frank Albrecht bzw. ihm nahe stehende Personen oder Gesellschaften	1.604	1.750
Erstattungsansprüche Umsatzsteuer	9	1.206
Verpfändete Guthaben bei Kreditinstituten	0	17
Übrige	567	754
Gesamt	2.180	3.726

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte weisen folgende Altersstruktur auf:

Altersstrukturübersicht 30.04.2013	Bestand ohne Wertberichtigung T€	Nicht überfällig T€	wertgemindert T€	Weniger als 90 Tage überfällig und nicht wertgemindert	Mehr als 90 Tage überfällig und nicht wertgemindert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.117	716	1.401	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	436	436	0	0	0
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	520	513	0	0	7
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.363	2.180	183	0	0

Altersstrukturübersicht 30.04.2012	Bestand ohne Wertberichtigung T€	Nicht überfällig T€	wertgemindert T€	Weniger als 90 Tage überfällig und nicht wertgemindert	Mehr als 90 Tage überfällig und nicht wertgemindert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.967	1.406	438	82	41
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

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

	2012/2013 T€	2011/2012 T€
Stand am Anfang der Periode	438	279
Zuführung	963	299
Auflösung	0	140
Stand am Ende der Periode.	1.401	438

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen Wertminderungen auf Forderungen (Wertberichtigungen und Forderungsausfälle) auf Grund mangelnder Bonität der Schuldner in Höhe von T€ 1.427 (Vj. T€ 772) erfasst. Die Buchwerte dieser Forderungen betragen nach Wertminderung noch T€ 1.968 (Vj. T€ 1.027).

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	30.04.2013 T€	30.04.2012 T€
Steuerliche Verlustvorträge	4.767	4.346
Zwischenergebniseliminierung	2.644	2.913
Bewertung Renditeobjekte	-1.993	-1.594
Übrige	-1.095	-756
Gesamt	4.323	4.909

9. Abgrenzungsposten

Im aktiven Abgrenzungsposten werden verschiedene auf das folgende Geschäftsjahr entfallende Aufwendungen ausgewiesen. Der passive Abgrenzungsposten beinhaltet im Wesentlichen erhaltene Miet- und Pachtvorauszahlungen.

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.

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 an die Inhaber bzw. Gläubiger von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2010).

Die eigenen Aktien beinhalten zum 30. April 2013 und zum Vorjahresstichtag 50.000 Stück eigene Aktien, die zu Anschaffungskosten von T€ 150 erworben wurden.

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

Im Geschäftsjahr zum 30. April 2012 wurde eine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr zum 30. April 2011 in einer Gesamthöhe von T€ 2.565 an die Aktionäre beschlossen, dies entsprach einer Dividende je Aktie von € 0,20. Im Geschäftsjahr zum 30. April 2013 kam es zu keiner Ausschüttung, dies ist auch im laufenden Geschäftsjahr zum 30. April 2014 nicht geplant.

12. Minderheitenanteile

Der Ausgleichsposten für Fremddanteile betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft.

13. Steuerrückstellungen (Ertragsteuerschulden)

Die Steuerrückstellungen haben sich im Geschäftsjahr folgendermaßen entwickelt:

	Stand 01.05.2012 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 30.04.2013 T€
Steuerrückstellungen	1.164	-55	-68	69	1.110

14. Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen	Stand 30.04.2012 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 30.04.2013 T€
Negative Marktwerte Derivate	829	0	0	96	925
Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien	368	-336	0	788	820
Personalsbereich	344	-341	0	377	380
Prozessrisiken	250	0	0	0	250
Übrige	400	-126	0	138	412
Gesamt	2.191	-803	0	1.399	2.787

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 Bankkredit in eine feste Verzinsung gewandelt wird. 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 daraus Aufwendungen von T€ 96 (Vj. T€ 609) 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 Abfindungen sowie Aufwendungen 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 überwiegend Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeobjekten bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke.

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen beinhalten von Konzerngesellschaften begebene Anleihen. Soweit diese Verbindlichkeiten unter den kurzfristigen Schulden gezeigt werden, handelt es sich um abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten.

Zum 30. April 2013 betrifft die Position zunächst eine Anleihe mit einem Nennbetrag in Höhe von T€ 21.477 (Vj. T€ 18.289), die im Geschäftsjahr zum 30. April 2012 durch die AVW Grund AG ausgegeben wurde. Diese Anleihe wird mit 6,1% verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 1. Dezember 2015. Die Zinsverbindlichkeiten betragen zum Stichtag T€ 1.201 (Vj. T€ 1.023). Im Zusammenhang mit der Begebung der Anleihe fielen im Vorjahr Platzierungskosten von T€ 404 an, die von der Verbindlichkeit zunächst erfolgsneutral in Abzug gebracht und über die Laufzeit der Anleihe als Zinsaufwand verteilt werden.

Weiterhin enthält die Position eine im Geschäftsjahr zum 30. April 2013 durch die AVW Immobilien AG begebene Anleihe mit einem Nennbetrag in Höhe von T€ 644 (Vj. T€ 0). Diese Anleihe wird mit 5,85% verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 1. Dezember 2016. Die Zinsverbindlichkeiten betragen zum Stichtag T€ 9 (Vj. T€ 0). Die Platzierungskosten für diese Anleihe von rund T€ 100 wurden aus Wesentlichkeitsgründen im laufenden Geschäftsjahr direkt erfolgswirksam erfasst.

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 Buchwerten entsprechen.

Die Zinssätze der Objektfinanzierungskredite betragen zum 30. April 2013 wie im Vorjahr zwischen rund 1,7 % und 6,9 % p.a. 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 5 % p.a. Die Zinsen der Bankverbindlichkeiten sind ganz überwiegend mit festen Zinssätzen 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€ 1.633 (Vj. T€ 0) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Diese Verbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung von Grundvermögen. Sie sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte besichert.

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

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen empfangene Kaufpreiszahlungen von Erwerbern von Immobilien.

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

Die Zusammensetzung der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ist nachfolgend dargestellt:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	30.04.2013 T€	30.04.2012 T€
Darlehen private Investoren	10.650	6.650
Darlehens- und sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Herrn Frank Albrecht bzw. ihm nahe stehende Personen oder Gesellschaften	4.363	7.499
Bewohnerdarlehen bei Bestandsimmobilien	745	623
Verbindlichkeiten aus dem Ankauf von Grundstücken	0	6.850
Umsatzsteuer-, Lohn- und Kirchensteuerverbindlichkeiten	0	1.039
Übrige	484	868
Gesamt	16.242	23.529

Ein Teilbetrag der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von T€ 4.050 (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 AWW als Vermieterin mit einer unkündbaren Restlaufzeit T€ 19.571 (Vj. T€ 21.220). Davon ist ein Teilbetrag von T€ 4.249 (Vj. T€ 4.492) innerhalb eines Jahres, ein Teilbetrag von T€ 11.010 (Vj. T€ 11.134) nach mehr als einem aber innerhalb von fünf Jahren und ein Teilbetrag von T€ 4.311 (Vj. T€ 5.595) nach mehr als fünf Jahren fällig.

17. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen

Der Ausweis betrifft wie im Vorjahr die Bestandserhöhung der im Bau befindlichen Objekte. Dies betrifft sowohl Renditeobjekte als auch die Immobilien des Vorratsvermögens.

18. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Erträge	30.04.2013 T€	30.04.2012 T€
Weiterbelastete Kosten und Kostenumlagen	309	122
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	142	57
Versicherungsentschädigungen	68	75
Übrige	429	214
Gesamt	948	450

19. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Position beinhaltet im Wesentlichen Kosten für bezogene Bauleistungen und enthält insofern ganz überwiegend den in der Periode erfassten Aufwand für das Vorratsvermögen.

20. Personalaufwand und Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Der Personalaufwand untergliedert sich wie folgt:

Personalaufwand	30.04.2013 T€	30.04.2012 T€
Löhne und Gehälter	3.495	3.346
Soziale Abgaben und Altersversorgung	351	391
Gesamt	3.846	3.737

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

Die Abschreibungen betreffen Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf Sachanlagen.

21. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	30.04.2013 T€	30.04.2012 T€
Verwaltungs- und Beratungskosten	1.988	1.743
Bewirtschaftungskosten	1.905	1.703
Wertminderungen auf Forderungen	1.427	772
Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien	1.076	1.234
Wertminderungen langfristige finanzielle Vermögenswerte	368	0
Kfz-Kosten	249	230
Werbe- und Reisekosten	237	316
Mieterbeiratsetat	202	291
Provisionen und Gewährleistungen	119	211
Negative Marktwerte Zinsderivate	96	609
Verluste aus der Entkonsolidierung	0	783
Übrige	1.062	432
Gesamt	8.729	8.324

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen von T€ 455 (Vj. T€ 428) erfasst.

22. Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis von T€ 22 (Vj. T€ 20) resultiert aus Gewinnausschüttungen von aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidierten Tochterunternehmen.

23. Zinserträge und Zinsaufwendungen

Die Zinserträge in Höhe von T€ 157 (Vj. T€ 208) betreffen im Wesentlichen Zinserträge aus gewährten Darlehen in Höhe von T€ 75 (Vj. T€ 99) sowie Zinserträge aus Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen in Höhe von T€ 27 (Vj. T€ 41).

Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 4.274 (Vj. T€ 4.456) betreffen überwiegend Zinsen im Zusammenhang mit der Finanzierung von zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie der Renditeobjekte. Daneben enthalten die Zinsaufwendungen Zinsen für die im Geschäftsjahr und im Vorjahr ausgegebenen Anleihen in Höhe von T€ 1.386 (Vj. T€ 1.023) und Avalprovisionen in Höhe von T€ 329 (Vj. T€ 352).

24. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Grundsteuern.

25. Ertragsteuern

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

Ertragsteuern	30.04.2013 T€	30.04.2012 T€
Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag	52	-17
Gewerbsteuer	-72	-424
Latente Steuern	-586	1.492
Steueraufwand (Vj. Steuerertrag)	-607	1.051

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. 32,28 %).

Überleitungsrechnung	30.04.2013 T€	30.04.2012 T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	-10.904	-2.169
Theoretisches Steuerergebnis	3.520	700
Nichtansatz von aktiven latenten Steuern	-3.340	98
Änderung des Gewerbesteuersatzes in Folge der Sitzverlegung von Buxtehude nach Hamburg	0	135
Nachträglicher Steueraufwand für Vorjahre	-22	0
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht abziehbare Aufwendungen	-765	118
Tatsächliches Steuerergebnis	-607	1.051

Der effektive (rechnerische) Steuersatz beträgt -5,6% (Vj. 48,5%). Der theoretische Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	30.04.2013 %	30.04.2012 %
Körperschaftsteuer	15,00	15,00
Solidaritätszuschlag	0,83	0,83
Gewerbesteuer	16,45	16,45
Gesamt	32,28	32,28

Im Konzern bestehen zum Stichtag insgesamt rund € 20,9 Mio. (Vj. rund € 16,7 Mio.) steuerliche Verlustvorträge zur Gewerbesteuer, die nicht aktiviert wurden, da eine Nutzung aus heutiger Sicht nicht hinreichend sicher ist. Entgegen dem Vorjahr wurden nicht sämtliche steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer, einschließlich des Solidaritätszuschlags, auf Basis des erwarteten zu versteuernden Einkommens der nächsten fünf Jahre aktiviert, sondern es bestehen zum Stichtag steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von rund € 15,5 Mio. (Vj. € 0,0 Mio.) für die keine latenten Steuern gebildet wurden, da deren Nutzung gegenwärtig ebenfalls unsicher ist.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag in der Konzernbilanz und der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln setzt sich aus den Kassenbeständen von T€ 3 (Vj. T€ 3) und den Guthaben bei Kreditinstituten, die sämtlich eine Restlaufzeit von weniger als drei Monaten aufweisen, von T€ 1.399 (Vj. T€ 3.764) zusammen. Von den Guthaben bei Kreditinstituten sind T€ 253 (Vj. T€ 253) nicht frei verfügbar.

Nachfolgende Zahlungsströme sind in der Kapitalflussrechnung enthalten:

Cashflows	30.04.2013 T€	30.04.2012 T€
Erhaltene Zinsen	156	208
Gezahlte Zinsen	4.274	4.456
Gezahlte Ertragsteuern	0	93
Erhaltene Dividenden	22	20
Gezahlte Dividenden	165	673

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. 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, Baudurchführung und Baubetreuung, Vermietung, Finanzierung und 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 Grundstücknutzung 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 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.
- 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.

Wesentlicher Kunde, mit dem mindestens 10% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden, war im abgelaufenen Geschäftsjahr die AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Schlei-Center Schleswig KG, Hamburg, mit einem Erlös in Höhe von T€ 1.400 (Vj. T€0). Dieser Umsatzerlös betrifft das Segment Projektentwicklung/Bau.

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.

Sonstige Angaben

29. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des Konzernergebnisses 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 Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

Ergebnis je Aktie	30.04.2013	30.04.2012
Konzernergebnis (in €)	-11.430.671,62	-1.219.496,35
Anzahl ausgegebener Aktien (gewichtet in Stück)	12.776.667	12.776.667
Ergebnis je Aktie (in €)	-0,89	-0,10

Die Anzahl der ausgegebenen Aktien für das laufende Geschäftsjahr und das Vorjahr errechnet sich aus der gesamten Aktienanzahl von 12.826.667 Stück abzüglich 50.000 Stück eigener Aktien.

30. Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten bestehen aus Sicht des Konzerns in Form von Bürgschaften bzw. Bürgschaftsaufträgen in Höhe von T€5.470 (Vj. T€13.292).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen stellen sich wie folgt dar:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen 30.04.2013	bis 1 Jahr T€	bis 5 Jahre T€
Bauverpflichtungen (Bestellobligo)	6.310	0
Verpflichtungen aus Mietverträgen	231	910
Leasing Betriebs- und Geschäftsausstattung	197	186
Verpflichtungen aus Lizenz- und Wartungsverträgen	34	3
Gesamt	6.772	1.099

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 über mehr als fünf Jahre bestanden zum Stichtag in Höhe von T€ 1.020 (Vj. T€ 819).

Weitere finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Mietgarantien, diese belaufen sich zum 30. April 2013 auf T€ 26.338 (Vj. T€ 33.053), davon T€ 6.989 (Vj. T€ 6.864) innerhalb eines Jahres, T€ 18.409 (Vj. T€ 25.255) zwischen einem und fünf Jahren und T€ 939 (Vj. T€ 934) mit mehr als fünf Jahren. Hiervon entfallen T€ 7.627 (Vj. T€ 9.100) auf die Tochtergesellschaft Verwaltung Interco Objektmanagement GmbH aus einer Mietgarantie im Zusammenhang mit dem Verkauf eines gegenwärtig vollständig vermieteten Objekts für die insofern wie im Vorjahr keine Rückstellung gebildet wurde. Daneben bestehen Mietgarantien für die Objekte Rothenburgsorter Marktplatz von T€ 8.422 (Vj. T€ 10.719) sowie Meißen von T€ 7.150 (Vj. T€ 9.100). Das von der AVW für diese beiden Objekte geschätzte wirtschaftliche Risiko in Höhe von T€ 235 (Vj. T€ 368) wird unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

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.

Liquiditätsrisiko

Der Konzern verfügt über ein Finanzplanungsinstrumentarium zur Überwachung und Steuerung der aktuellen und zukünftigen Liquiditätssituation, wie sie sich aus der Umsetzung der Konzernstrategie und der Konzernplanung darstellt. Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung. Ausgangspunkt ist ein 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 Verbindlichkeiten des Konzerns nachfolgend dargestellte Fristigkeiten auf. Die Darstellung erfolgt auf Basis der vertraglich vereinbarten, undiskontierten Zins- und Tilgungszahlungen:

30.04.2013	Bis 1 Jahr T€	1-2 Jahre T€	2-3 Jahre T€	3-4 Jahre T€	4-5 Jahre T€	> 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.210	0	21.237	644	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.994	14.133	726	945	0	1.633
Minderheitenanteile	0	0	0	0	0	2.285
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.031	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	125	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0	0	0	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	16.242	0	0	0	0	0

30.04.2012	Bis 1 Jahr T€	1-2 Jahre T€	2-3 Jahre T€	3-4 Jahre T€	4-5Jahre T€	> 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.023	0	0	17.929	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.768	0	15.566	20.431	2.032	0
Minderheitenanteile	0	0	0	0	0	2.548
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	23.529	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€ 17 (Vj. T€ 513). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, Darlehen von nahe stehenden Personen, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien erfüllen kann.

Der Konzern ist für weitere Projekte auch auf die Gewährung von Krediten, z. B. durch Banken, private Kapitalgeber bzw. nahe stehende Personen 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 Kredite des Konzerns sind zudem kurzfristig kündbar bzw. verfügen über kurze Restlaufzeiten.

Zum Stichtag bestehen in Bezug auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Buchwert in Höhe von T€ 23.489 (Vj. T€ 27.711) sog. „Financial Covenants“, die sich im Wesentlichen auf das Verhältnis der Nettomietträge zur jährlichen Annuität und das Verhältnis Kredithöhe zum Verkehrswert beziehen. Verletzungen dieser Vereinbarungen, die jedoch im Geschäftsjahr und auch im Vorjahr nicht zu verzeichnen waren, hätten 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 von T€ 0 (Vj. T€ 1.269) bzw. Krediten mit variabler Verzinsung, die durch Zinsderivate besichert sind von T€ 16.783 (Vj. 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.

30.04.2013 in T€	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwen-dungsbereich von IFRS 7	Beizulegen-der Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte				
Anteile an verbundenen Unternehmen	AfS	914	0	914
Beteiligungen	AfS	1.373	0	1.373
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	754	0	754
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	716	0	716
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	436	0	436
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	LaR	520	0	520
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	2.180	9	2.171
Liquide Mittel	LaR	1.402	0	1.402
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Anleihen	FLAC	23.091	0	23.091
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	58.430	0	58.430
Minderheitenanteile	FLAC	2.285	0	2.285
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.031	0	3.031
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	125	0	125
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	FLAC	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLAC	16.242	16.242	16.242

30.04.2012 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwen- dungsbereich von IFRS 7	Beizulegen- der Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte				
Anteile an verbundenen Unternehmen	AfS	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 aus Anleihen	FLAC	18.952	0	18.952
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	43.798	0	43.798
Minderheitenanteile	FLAC	2.548	0	2.548
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.530	0	3.530
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	84	0	84
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	FLAC	43	0	43
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLAC	23.528	1.039	22.490

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 unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen sonstigen finanziellen 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, sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte und liquiden 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 Anleihen und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wird grundsätzlich durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikoadäquaten Marktzinses. Die Zinskonditionen für die bestehenden Anleihen und Bankverbindlichkeiten entsprechen jedoch derzeit im Wesentlichen den Marktkonditionen. Nennenswerte Abweichungen zwischen den Buchwerten und den Zeitwerten dieser Verbindlichkeiten bestehen insofern nicht.

Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten

Neben den bereits dargestellten Wertminderungen auf Forderungen und auf langfristige sonstige finanzielle Vermögenswerte (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 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	30.04.2013	30.04.2012
Eigenkapital in T€	14.251	25.616
Konzernbilanzsumme in T€	132.802	132.888
Eigenkapitalquote in %	10,7%	19,3%

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, Geschäftsbeziehungen in Form von Verwaltertätigkeiten und ähnlichen Dienstleistungen mit einem Honorarvolumen von rund T€5.

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine An- und Verkäufe mit dem Mehrheitsaktionär getätigt. Im Vorjahr wurden folgende Geschäfte getätigt:

- Mit Vertrag vom 20. Januar 2012 erwarb Herr Frank Albrecht insgesamt 89,89% der Anteile an der AWW 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 im Vorjahr ein Verlust von T€ 335 ergeben.
- Mit Vertrag vom 20. Januar 2012 erwarb Herr Frank Albrecht insgesamt 89,89 % der Anteile an der EKZ Bornheide GmbH & Co. KG zu einem Kaufpreis von T€ 1.717, nachdem er diese Anteile mit Vertrag vom 27. April 2011 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 im Vorjahr ein Verlust von T€ 448.

Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Garantieübernahmen in Bezug auf Herrn Frank Albrecht bzw. ihm nahe stehende Personen oder Gesellschaften

Zum Stichtag bestehen aus Sicht des Konzerns Forderungen in Höhe von T€ 1.604 (Vj. T€ 1.750), die im Wesentlichen aus gewährten Darlehen resultieren und mit 6 % p.a. verzinst werden.

Verbindlichkeiten bestehen aus Sicht des Konzerns zum Stichtag in einer Gesamthöhe von T€ 4.363 (Vj. T€ 7.499). Diese resultieren aus Darlehen von T€ 300 (Vj. T€ 535), aus Kaufpreisverbindlichkeiten aus Anteilskäufen auf Ebene der AWW Grund AG von T€ 2.719 (Vj. T€ 5.620) und aus einer gestundeten Dividende von T€ 1.344 (Vj. T€ 1.344). Die Darlehen und Kaufpreisverbindlichkeiten werden mit 6% p.a. verzinst, die gestundete Dividende ist unverzinslich.

In Höhe von insgesamt T€ 19.291 (Vj. T€ 10.003) wurden Bürgschaften bzw. Verpflichtungserklärungen zu Gunsten des Konzerns abgegeben Aus diesen Garantieübernahmen entstand aus Sicht des Konzerns ein Aufwand durch die gewährten Vergütungen von T€ 292 (Vj. T€ 305).

Sonstige Leistungsbeziehungen mit Herrn Frank Albrecht bzw. ihm nahe stehende Personen oder Gesellschaften

Mit Gesellschaften, die Herrn Frank Albrecht nahe stehen, wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Umsatzerlöse aus Projektentwicklungs- und Dienstleistungsverträgen von T€ 1.400 (Vj. T€ 11.112) erzielt.

Darüber hinaus bestanden mit verschiedenen Gesellschaften, an denen Herr Frank Albrecht oder seine Familie Beteiligungen mit einem wesentlichen Einfluss halten, laufende Leistungsbeziehungen in Form von Dienstleistungen, die der Konzern erbracht hat. Hieraus resultierte aus Konzernsicht ein Ertrag von T€ 337 (Vj. T€ 322). Außerdem hat Herr Frank Albrecht mit der AVW einen Beratervertrag abgeschlossen. Hieraus resultierte aus Konzernsicht ein Aufwand in Höhe von T€ 65 (Vj. T€ 54).

Die AVW gewährte der RREIT Retail Real Estate Investment Team AG, an der Herr Frank Albrecht beteiligt ist, Zuschüsse in Bezug auf Verluste aus Untervermietung von Flächen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in diesem Zusammenhang Aufwendungen von T€ 0 (Vj. T€ 159) erfasst.

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€ 17 (Vj. T€ 50) erbracht.

33. Personalstand

Im Konzern waren zum 30. April 2013, inklusive der zwei (Vj. zwei) Vorstände, insgesamt 46 (Vj. 51) Mitarbeiter und im Jahresdurchschnitt 49 (Vj. 51) 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 Dr. Hans-Jürgen Hiekel, Rechtsanwalt, Bielefeld
- Herr Albert Kusserow, Diplom-Ingenieur, Buxtehude (seit 9. Mai 2012)
- Frau Claressa Büsing, Arbeitnehmervertreterin, Tostedt
- Frau Elfi Stiller, Arbeitnehmervertreterin, Beckdorf (seit 9. Mai 2012)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Berichtszeitraum T€ 66 (Vj. T€ 72).

35. Mitglieder des Vorstandes

Zu Mitgliedern des Vorstandes waren im abgelaufenen Geschäftsjahr bestellt:

- Herr Willy Koch, Vorstandsvorsitzender, Detmold
- Herr Ulrich Borchert, Vorstand Finanzen, Bargteheide (bis 1. Juli 2013)
- Herr Stefan Strubelt, Vorstand Projektentwicklung und Bau, Seevetal (bis 22. November 2012)

Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 639 (Vj. T€ 398), einschließlich erfolgsabhängiger Vergütungen, Abfindungen und Nebenleistungen wie z.B. die private Kfz-Nutzung.

36. Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2012/2013 innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von T€ 124 (Vj. T€ 140) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von T€ 115 (Vj. T€ 125) und Honorare für sonstige Leistungen in Höhe von T€ 9 (Vj. T€ 15).

37. Wesentliche Ereignisse nach dem Konzernbilanzstichtag

Mit Beschluss vom 18. Juni 2013 hat der Aufsichtsrat der AWW Immobilien AG den Unternehmensgründer und Mehrheitsaktionär Frank Albrecht mit sofortiger Wirkung zum weiteren Vorstandsmitglied bestellt. Am 1. Juli 2013 hat das Vorstandsmitglied für den Bereich Finanzen, Herr Ulrich Borchert, das Unternehmen verlassen.

Hamburg, den 2. Oktober 2013

(Der Vorstand)

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 2012 bis 30. April 2013 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 10. Oktober 2013

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cronemeyer
Wirtschaftsprüfer

Thiel
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