

# **KONZERNABSCHLUSS**

**zum 30. April 2014  
und  
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr  
vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014  
der  
AVW Immobilien AG  
Hamburg**

**AVW Immobilien AG**  
**Hamburg**  
**Konzernbilanz zum 30. April 2014**

<b>AKTIVA</b>	(Anhang)	30.04.2014	30.04.2013	<b>PASSIVA</b>	(Anhang)	30.04.2014	30.04.2013
		€	€			€	€
			(angepasst)				(angepasst)
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				<b>Eigenkapital</b>			
Immaterielle Vermögenswerte				Gezeichnetes Kapital	11	12.826.667,00	12.826.667,00
Konzessionen und Lizenzen	1	438.199,11	557.672,00	Eigene Aktien	11	- 150.000,00	- 150.000,00
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)	2	129.141.685,93	114.119.081,33	Kapitalrücklage	11	3.142.532,50	3.142.532,50
Sachanlagen				Gesetzliche Rücklage	11	54.424,35	54.424,35
Technische Anlagen	3	1.196,00	2.193,00	Konzernbilanzverlust	11	- 122.457,81	- 1.621.819,52
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3	818.168,45	913.188,50			<b>15.751.166,04</b>	<b>14.251.804,33</b>
Finanzielle Vermögenswerte							
Anteile an verbundenen Unternehmen	4	871.573,07	914.425,81	<b>Langfristige Schulden</b>			
Beteiligungen	4	1.160.542,48	1.373.276,91	Verbindlichkeiten aus Anleihen	15	22.129.000,00	21.881.000,00
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5	754.666,68	754.158,33	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15	9.869.503,49	17.436.986,41
Aktive latente Steuern	8	7.220.902,63	7.871.570,70	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	15	11.422.529,47	11.422.529,47
		<b>140.406.934,35</b>	<b>126.505.566,58</b>	Sonstige Rückstellungen	14	1.093.870,14	1.867.154,72
				Minderheitenanteile	12	2.520.853,38	2.284.887,93
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	15	5.200.000,00	0,00
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				Passive Latente Steuern	8	4.043.328,80	3.548.885,25
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	6	2.028.316,81	3.758.167,78			<b>56.279.085,28</b>	<b>58.441.443,78</b>
Unbebaute Grundstücke	6	66.498,90	66.498,90	<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte				Steuerrückstellungen (Ertragsteuerschulden)	13	708.953,00	1.109.739,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7	779.338,73	716.267,67	Sonstige Rückstellungen	14	1.078.046,43	920.510,29
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7	451.392,03	436.106,43	Verbindlichkeiten aus Anleihen	15	1.219.739,75	1.209.711,89
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	7	555.363,36	520.231,81	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15	55.450.818,76	40.993.535,14
Ertragsteuererstattungsansprüche	7	173.909,90	131.077,35	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	1.113.331,75	3.031.283,79
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7	593.937,06	2.180.211,97	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15	105.232,22	124.747,52
Abgrenzungsposten	9	465.031,84	634.757,40	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	15	15.632.709,11	16.241.783,31
Liquide Mittel	10	1.821.271,96	1.401.700,42	Abgrenzungsposten	9	2.912,60	26.027,26
		<b>6.935.060,59</b>	<b>9.845.019,73</b>			<b>75.311.743,62</b>	<b>63.657.338,20</b>
		<b>147.341.994,94</b>	<b>136.350.586,31</b>			<b>147.341.994,94</b>	<b>136.350.586,31</b>

**AVW Immobilien AG**  
**Hamburg**  
**Konzerngesamtergebnisrechnung**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014**

	(Anhang)	01.05.2013 - 30.04.2014 €	01.05.2012 - 30.04.2013 €
Umsatzerlöse	16	14.790.104,38	8.653.666,25
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	17	6.701.905,97	13.020.993,39
Sonstige betriebliche Erträge	18	576.361,95	947.991,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	19	<u>-7.607.098,04</u>	<u>-15.436.833,30</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>14.461.274,26</b>	<b>7.185.818,33</b>
Personalaufwand	20	- 2.578.808,69	- 3.846.512,93
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	20	-233.678,72	-667.533,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen	21	-5.135.723,49	-8.729.276,79
Beteiligungsergebnis	22	18.406,25	22.087,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23	63.357,29	156.634,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	23	-3.746.460,29	-4.274.370,65
Neubewertung der Renditeobjekte	2	279.386,30	-656.544,82
Sonstige Steuern	24	<u>-375.760,00</u>	<u>-94.600,58</u>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>2.751.992,91</b>	<b>-10.904.299,46</b>
Ertragsteuern	25	-1.245.305,07	-606.914,71
Verlustanteile (Vj. Gewinnanteile) Minderheiten	12	<u>-7.326,14</u>	<u>80.542,55</u>
<b>Konzernergebnis</b>		<b>1.499.361,70</b>	<b>-11.430.671,62</b>
Sonstiges Ergebnis	11	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b><u>1.499.361,70</u></b>	<b><u>-11.430.671,62</u></b>
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert)</b>	29	<b>0,12 €</b>	<b>-0,89 €</b>

**AVW Immobilien AG**  
**Hamburg**  
**Konzernkapitalflussrechnung**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014**

	(Anhang)	01.05.2013- 30.04.2014 €	01.05.2012 - 30.04.2013 €
Konzernergebnis		1.499.361,70	-11.430.671,62
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	20	233.678,72	667.533,57
Wertminderungen langfristige finanzielle Vermögenswerte	4, 5	23.674,28	367.712,40
Neubewertung der Renditeobjekte	2	-279.386,30	656.544,82
Veränderung der latenten Steuern	8	1.145.111,62	586.351,68
Veränderung der Rückstellungen	13, 14	-1.016.534,44	542.074,43
Gewinne (Vj. Verluste) aus Abgängen von langfristigen Vermögenswerten	1-5	-144.481,47	7.167,53
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	6, 7, 9	2.708.207,99	4.116.759,99
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	15	<u>-3.365.361,88</u>	<u>-7.654.673,11</u>
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b><u>804.270,22</u></b>	<b><u>-12.141.200,31</u></b>
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	1, 3	-18.489,78	-14.801,05
Auszahlungen für Investitionen in Renditeobjekte	2	-13.723.218,30	-15.636.882,65
Auszahlungen für Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte	4, 5	-167.272,77	-129.011,20
Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	2	0,00	7.100.000,00
Einzahlungen aus Abgängen von langfristigen finanziellen Vermögenswerten	4, 5	<u>186.481,47</u>	<u>0,00</u>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b><u>-13.722.499,38</u></b>	<b><u>-8.680.694,90</u></b>
Ausgezahlte Dividenden	11	0,00	-165.256,01
Auszahlungen für Investitionen in eigene Aktien	11	0,00	-150.000,00
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	15	18.340.477,50	37.414.546,68
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	15	<u>-5.002.676,80</u>	<u>-18.642.549,06</u>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b><u>13.337.800,70</u></b>	<b><u>18.456.741,61</u></b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	10	419.571,54	-2.365.153,60
Liquide Mittel am Anfang der Periode	10	<u>1.401.700,42</u>	<u>3.766.854,02</u>
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	10	<b><u>1.821.271,96</u></b>	<b><u>1.401.700,42</u></b>

**AVW Immobilien AG  
Hamburg**

**Konzerneigenkapitalentwicklung  
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014**

	(Anhang)	Gezeichnetes Kapital €	Eigene Aktien €	Kapital- rücklage €	Gesetzliche Rücklage €	Konzernbilanz- gewinn-/ verlust €	Gesamt €
<b>Stand 30. April 2012 (angepasst)</b>	11	<b>12.826.667,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.076.527,59</b>	<b>54.424,35</b>	<b>9.808.852,10</b>	<b>25.766.471,04</b>
Erwerb eigene Aktien	11	0,00	-150.000,00	0,00	0,00	0,00	-150.000,00
Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel	11	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>
<b>Stand 30. April 2013</b>	11	<b>12.826.667,00</b>	<b>-150.000,00</b>	<b>3.142.532,50</b>	<b>54.424,35</b>	<b>-1.621.819,52</b>	<b>14.251.804,33</b>
Konzerngesamtergebnis		0,00	0,00	0,00	0,00	1.499.361,70	1.499.361,70
<b>Stand 30. April 2014</b>	11	<b><u>12.826.667,00</u></b>	<b><u>-150.000,00</u></b>	<b><u>3.142.532,50</u></b>	<b><u>54.424,35</u></b>	<b><u>-122.457,82</u></b>	<b><u>15.751.166,04</u></b>

AVW Immobilien AG  
Hamburg

Konzernsegmentberichterstattung  
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014

	01.05.2013-30.04.2014						01.05.2012-30.04.2013 (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	6.318.579,80	7.677.176,27	794.348,31	0,00	0,00	<b>14.790.104,38</b>	1.670.134,92	6.238.228,15	745.303,18	0,00	0,00	<b>8.653.666,25</b>
Intersegmentäre Umsätze	0,00	1.110.976,30	0,00	0,00	-1.110.976,30	<b>0,00</b>	0,00	1.067.972,11	0,00	0,00	-1.067.972,11	<b>0,00</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>6.318.579,80</b>	<b>8.788.152,57</b>	<b>794.348,31</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.110.976,30</b>	<b>14.790.104,38</b>	<b>1.670.134,92</b>	<b>7.306.200,26</b>	<b>745.303,18</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.067.972,11</b>	<b>8.653.666,25</b>
<b>Segmentergebnis</b>	<b>3.789.542,87</b>	<b>-1.297.439,65</b>	<b>389.434,98</b>	<b>-2.052.818,27</b>	<b>670.641,77</b>	<b>1.499.361,70</b>	<b>-5.201.342,88</b>	<b>-5.136.954,03</b>	<b>-109.180,36</b>	<b>-2.974.671,83</b>	<b>1.991.477,47</b>	<b>-11.430.671,62</b>
davon												
Erträge Auflösung Rückstellungen und Verbindlichkeiten	0,00	5.621,01	0,00	0,00	0,00	<b>5.621,01</b>	132.217,06	9.681,69	0,00	0,00	0,00	<b>141.898,75</b>
Abschreibungen	-94.275,86	-139.402,86	0,00	0,00	0,00	<b>-233.678,72</b>	-504.929,75	-162.603,83	0,00	0,00	0,00	<b>-667.533,57</b>
Zinserträge	0,00	930.635,02	0,00	251.509,12	-1.118.786,85	<b>63.357,29</b>	0,00	939.344,39	0,00	539.708,19	-1.322.418,53	<b>156.634,05</b>
Zinsaufwendungen	-300.000,00	-3.711.633,02	0,00	-853.008,87	1.118.181,60	<b>-3.746.460,29</b>	-299.999,67	-4.491.515,17	0,00	-813.702,22	1.330.846,41	<b>-4.274.370,65</b>
Neubewertung der Renditeobjekte	0,00	279.386,30	0,00	0,00	0,00	<b>279.386,30</b>	0,00	-656.544,82	0,00	0,00	0,00	<b>-656.544,82</b>
Ertragsteuern	-206.915,22	-1.038.389,85	0,00	0,00	0,00	<b>-1.245.305,07</b>	0,00	-529.313,03	0,00	-77.601,68	0,00	<b>-606.914,71</b>
Segmentvermögen	3.085.027,09	197.614.434,42	274.933,87	2.500.564,85	-56.132.965,29	<b>147.341.994,94</b>	4.556.029,85	189.806.185,42	294.323,11	6.472.228,96	-64.778.181,03	<b>136.350.586,31</b>
Segmentsschulden	23.186.296,19	128.056.528,15	605.000,00	8.820.725,99	-29.077.721,43	<b>131.590.828,90</b>	26.314.722,72	120.747.958,26	820.000,00	8.553.374,68	-34.337.463,74	<b>122.098.591,92</b>
Segmentinvestitionen	185.762,55	13.723.218,30	0,00	0,00	0,00	<b>13.908.980,85</b>	143.812,25	15.636.882,65	0,00	0,00	0,00	<b>15.780.694,90</b>

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs.

**AVW Immobilien AG  
Hamburg**

**Konzernanhang für das Geschäftsjahr  
vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014**

**Grundsätze der Rechnungslegung**

---

**Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses**

Der vorliegende Konzernabschluss zum 30. April 2014 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 2014 verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen angewendet. Dabei waren folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

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)
IFRS 1	Änderung erstmalige Anwendung der IFRS (anzuwenden ab 1. Januar 2013)
IAS 12	Änderung Ertragsteuern (anzuwenden ab 1. Januar 2013)
IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (neu, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IFRIC 20	Abraumkosten in der Produktionsphase eines Tagebaubergwerks (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
IFRS 7	Angaben zur Verrechnung finanzieller Vermögenswerte und Schulden (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
Diverse	Annual Improvements 2009 bis 2011 (diverse Änderungen, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)

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 27	Einzelabschlüsse (geändert Mai 2011) (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
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)
IAS 32	Änderung Darstellung Finanzinstrumente – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IAS 36	Änderung Angaben zu Wertminderung von Vermögenswerten (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IAS 39	Änderung Novation von Derivaten (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IFRIC 21	Abgaben (neu, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
IAS 19	Änderung Leistungen an Arbeitnehmer – Leistungsorientierte Pläne (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2015)
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten (neu, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2016)
IFRS 9	Finanzinstrumente und Änderung IFRS 9 und IFRS 7 Anhangangaben (neu, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2018)

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 Handelsimmobi-



lien wie SB-Warenhäusern, Fachmarktzentren, Shoppingcenter und Betreiberimmobilien sowie von Senioren- und Hotelanlagen.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand am 25. September 2014 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 2014 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. Fünfundzwanzigste Objekt KG, Hamburg	94,99
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 Invest GmbH & Co. KG, Hamburg	99,90
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierte Objekt KG, Hamburg	94,99
EKZ Bornheide GmbH & Co. KG, Hamburg	94,99
Frank Albrecht Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage Buxtehude KG, Hamburg	94,90
Systemgastronomie Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe)	81,25
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 2014 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 2014 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	66 (Vj. 51)	2.012 (Vj. 2.019)	166 (Vj. 142)	1.999 (Vj. 2.055)	170 (Vj. 174)	62 (Vj. 96)

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

Zum 30. April 2014 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 2014 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	13 (Vj. 22)	148 (Vj. 157)	50 (Vj. 60)	-25 (Vj. -10)

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€ 25 (Vj. T€ 10). Kumuliert betragen die nicht erfassten Verluste T€ 277 (Vj. T€ 252).

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

- Das bisher in den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreizehnte Objekt KG, Hamburg, wuchs ohne Liquidation auf die AVW Grund AG an und ist daher nicht mehr als rechtlich selbstständige Einheit im Konsolidierungskreis. Aus dem Anwachsungsvorgang resultiert kein Ergebnis im Konzernabschluss zum 30. April 2014.
- Das bisher in den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundfünfzigste Objekt KG, Hamburg, wuchs ohne Liquidation auf die AVW Immobilien AG an und ist daher nicht mehr als rechtlich selbstständige Einheit im Konsolidierungskreis. Aus dem Anwachsungsvorgang resultiert kein Ergebnis im Konzernabschluss zum 30. April 2014.

- Im Geschäftsjahr hat die AVW Immobilien AG 99,9% der Anteile an der AVW Invest GmbH & Co. KG erworben, die zum 30. April 2014 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen wird. Aus dem Erstkonsolidierungsvorgang resultiert kein Ergebnis im Konzernabschluss zum 30. April 2014.
- Die AVW Invest GmbH & Co. KG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Anteil von 89,8% der Stimmrechte an der EKZ Bornheide GmbH & Co. KG, Hamburg, erworben, so dass die Gesellschaft zum 30. Oktober 2013 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen wird. Aus dem Erstkonsolidierungsvorgang resultiert kein Ergebnis im Konzernabschluss zum 30. April 2014.

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	73,1 <sup>1)</sup>	17,9 <sup>1)</sup>
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreißigste Objekt KG, Hamburg	60,00	0,5 <sup>2)</sup>	-3,4 <sup>2)</sup>
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einunddreißigste Objekt KG, Hamburg	100,00	0,3 <sup>2)</sup>	-3,4 <sup>2)</sup>
AVW Hanse Residenz GmbH & Co. KG (ehem. Mobile World Bremen GmbH & Co. KG), Hamburg	100,00	0,5 <sup>2)</sup>	-3,9 <sup>2)</sup>
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Hamburg	80,00	-0,1 <sup>2)</sup>	-3,4 <sup>2)</sup>
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Hamburg	100,00	18,2 <sup>2)</sup>	-3,1 <sup>2)</sup>
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	2,8 <sup>2)</sup>	-3,1 <sup>2)</sup>
AVW Franchise-Betriebs GmbH & Co., Hamburg	100,00	0,4 <sup>2)</sup>	-2,8 <sup>2)</sup>
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	84,2 <sup>2)</sup>	-3,4 <sup>2)</sup>
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neunundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	-5,3 <sup>2)</sup>	-3,9 <sup>2)</sup>
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundfünfzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	-8,7 <sup>2)</sup>	-5,4 <sup>2)</sup>
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsendfünfzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	-18,8 <sup>2)</sup>	-6,8 <sup>2)</sup>
Verwaltung Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH, Hamburg	80,00	58,4 <sup>1)</sup>	2,3 <sup>1)</sup>
AVW ProHandel Projektentwicklungsgesellschaft für Handelseinrichtungen mbH, Hamburg	80,00	38,8 <sup>1)</sup>	-0,3 <sup>1)</sup>
BGW Baugrundstück Winsen GmbH & Co. KG, Hamburg	81,02	548,9 <sup>1)</sup>	-0,1 <sup>1)</sup>

1) Stand zum 31. Dezember 2013

2) Stand zum 30. April 2014

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 2014 wurden latente Steuern unsaldiert dargestellt, soweit eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern nach IAS 12 nicht durchgeführt werden konnte. Die Vorjahreszahlen sind an die geänderte Darstellung entsprechend angepasst worden, so dass die aktiven latenten Steuern sowie die passiven latenten Steuern zum 30. April 2013 um T€ 3.549 erfolgsneutral erhöht wurden. In der Konzerngesamtergebnisrechnung des Vorjahres sowie bei der Ermittlung des Ergebnisses je Aktie des Vorjahres waren keine Änderungen erforderlich.

## **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 oder als zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte gemäß IFRS 5 gesondert 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.

Der beizulegende Zeitwert einer Renditeliegenschaft wurde im Geschäftsjahr durch eine Ermittlung der Gesellschaft auf Basis von Marktdaten nach dem Ertragswertverfahren durchgeführt, da im Rahmen einer Nutzungsänderung eine Umklassifizierung als Renditeliegenschaft erfolgt ist.

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, die 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 nichtderivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbareren 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 erfolgsneutral als sonstiges Ergebnis 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 erzielbaren Betrag als niedrigerer 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 Rechnungskonditionen eingehen werden, wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Eine Ausbuchung der Forderungen erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden. Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird im Ergebnis erfasst.

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 - soweit zulässig - 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. Zum Bilanzstichtag und zum Vorjahresstichtag bestanden keine zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte.

#### 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 begebenen Anleihen, 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 de-

nen 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€ 129.142 (Vj. T€ 114.119). Dabei wurden im Berichtsjahr Neubewertungsgewinne in Höhe von per Saldo T€ 279 (Vj. Neubewertungsverluste von T€ 657) 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€ 2.095 (Vj. T€ 3.825).
- 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€ 2.172 (Vj. T€ 2.787).
- 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 - soweit zulässiger - Saldierung mit passiven latenten Steuern, zum Konzernbilanzstichtag auf T€ 7.221 (Vj. T€ 7.872).

Im Rahmen der bestehenden Kenntnisse ist es möglich, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres von den dargestellten Schätzungen und den getroffenen Annahmen abgewichen werden könnte, sodass eine wesentliche Anpassung des Buchwerts der betreffenden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erforderlich ist.

## 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€
01.05.2012	1.598
Zugänge	9
Abgänge	-13
30.04.2013	1.594
Zugänge	12
Abgänge	0
30.04.2014	1.606

Kumulierte Abschreibungen	T€
01.05.2012	516
Zugänge	533
Abgänge	-13
30.04.2013	1.036
Zugänge	132
Abgänge	0
30.04.2014	1.168
<b>Buchwert 30.04.2014</b>	<b>438</b>
<b>Buchwert 30.04.2013</b>	<b>558</b>

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

Die Entwicklung der Renditeobjekte stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Renditeobjekte	30.04.2014 T€	30.04.2013 T€
Stand am Anfang der Periode	114.119	97.789
Zugänge	13.723	15.636
Abgänge	0	0
Umgliederung aus den kurzfristigen Vermögenswerten	1.020	1.350
Bewertungsgewinne	1.295	460
Bewertungsverluste	-1.016	-1.116
<b>Stand am Ende der Periode</b>	<b>129.142</b>	<b>114.119</b>

Von den Renditeobjekten sind Immobilien mit einem Buchwert von T€ 129.142 (Vj. T€ 114.119) 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	30.04.2014 T€	30.04.2013 T€
Umsatzerlöse (Mietträge)	6.062	5.126
Sonstige betriebliche Aufwendungen (Neben- und Verwaltungskosten)	-3.899	-2.219
Zinsaufwendungen	-2.241	-2.888
Sonstige Steuern	-370	-88
<b>Gesamt</b>	<b>-448</b>	<b>-69</b>

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:

	30.04.2014 Spanne	30.04.2013 Spanne
Liegenschaftszins in %	5,0 bis 7,5	5,0 bis 7,5
Restnutzungsdauer in Jahren	23 bis 58	24 bis 59
Instandhaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	6,0 bis 10,0	6,0 bis 10,0
Verwaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	1,0 bis 2,0	2,0
Mietausfallwagnis in % vom Jahresrohertrag	2,0 bis 4,0	2,0 bis 4,0

Eine Veränderung der dargestellten Inputfaktoren könnte zu einer wesentlichen Veränderung bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts führen.

In der Berichtsperiode wurden im Zusammenhang mit der Errichtung von Renditeobjekten Fremdkapitalkosten in Höhe von T€ 901 (Vj. T€ 682) aktiviert. Der Finanzierungskostensatz betrug dabei zwischen 2,0% und 6,0% (Vj. 2,2% - 10,0%).

### 3. Sachanlagen

Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Technische Anlagen und Maschinen T€	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen T€	Summe T€
01.05.2012	42	3.533	3.575
Zugänge	0	6	6
Abgänge	0	-18	-18
30.04.2013	42	3.521	3.563
Zugänge	0	6	6
Abgänge	0	-7	-7
30.04.2014	42	3.520	3.562

Kumulierte Abschreibungen	Technische Anlagen und Maschinen T€	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen T€	Summe T€
01.05.2012	35	2.489	2.524
Zugänge	5	130	135
Abgänge	0	-11	-11
30.04.2013	40	2.608	2.648
Zugänge	1	101	102
Abgänge	0	-7	-7
30.04.2014	41	2.702	2.743
<b>Buchwert 30.04.2014</b>	<b>1</b>	<b>818</b>	<b>819</b>
<b>Buchwert 30.04.2013</b>	<b>2</b>	<b>913</b>	<b>915</b>

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€ 110 (Vj. T€ 120). 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€
01.05.2012	785	1.858	2.643
Zugänge	129	6	135
Abgänge	0	-491	-491
30.04.2013	914	1.373	2.287
Zugänge	57	87	144
Abgänge	99	300	399
30.04.2014	872	1.160	2.032

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% bzw. 0,6% (Vj. 0,3% bzw. 0,6%) 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€ 604 (Vj. T€ 1.954) 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€ 222 (Vj. T€ 237) erfasst. Die Buchwerte dieser Vorräte betragen T€ 215 (Vj. T€ 0), im laufenden Geschäftsjahr wurden Wertberichtigungen auf Vorräte in Höhe von T€ 91 (Vj. T€ 0) erfolgswirksam erfasst.

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 wie im Vorjahr keine Forderungen oder Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen. In der Berichtsperiode wurden keine Auftragserlöse erfasst T€ 0 (Vj. T€ 1.400), die korrespondierenden Aufwendungen beliefen sich ebenfalls auf T€ 0 (Vj. T€ 1.400), in der Berichtsperiode entstand entsprechend kein Ergebnis.

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	30.04.2014 T€	30.04.2013 T€
Darlehens- oder sonstige Forderungen gegen Herrn Frank Albrecht bzw. ihm nahe stehende Personen oder Gesellschaften	520	1.604
Erstattungsansprüche Umsatzsteuer	0	9
Übrige	74	567
<b>Gesamt</b>	<b>594</b>	<b>2.180</b>

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte weisen folgende Altersstruktur auf:

Altersstrukturübersicht 30.04.2014	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	1.356	779	577	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	451	451	0	0	0
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	555	555	0	0	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	777	594	183	0	0

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

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

	2013/2014 T€	2012/2013 T€
Stand am Anfang der Periode	1.401	438
Zuführung	339	963
Verbrauch	-1.163	0
Stand am Ende der Periode	577	1.401

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen Wertminderungen auf Forderungen (Wertberichtigungen und Forderungsausfälle), unter Berücksichtigung bereits gebildeter Einzelwertberichtigungen, auf Grund mangelnder Bonität der Schuldner in Höhe von T€ 12 (Vj. T€ 1.427) erfasst. Die Buchwerte dieser Forderungen betragen nach Wertminderung noch T€ 1.356 (Vj. T€ 1.968).

Die Wertminderungen betreffen im Wesentlichen das Segment Bestandhaltung. Sie werden nach individueller Betrachtung der jeweiligen Forderung vorgenommen. Bereits vorab festgelegte Wertberichtigungskriterien existieren nicht.

## 8. Latente Steuern

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

Latente Steuern	30.04.2014 T€	30.04.2013 T€
Steuerliche Verlustvorträge	4.804	4.767
Zwischenergebniseliminierung	2.599	2.644
Bewertung Renditeobjekte	-3.317	-1.993
Übrige	-908	-1.095
<b>Gesamt</b>	<b>3.178</b>	<b>4.323</b>

Die Realisierung des latenten Steueranspruchs hängt insbesondere von zukünftigen zu versteuernden Ergebnissen ab.

## 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 2014 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). Zudem wird ein Betrag von T€ 66 aus einem Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel im Geschäftsjahr 2012/2013 in der Kapitalrücklage ausgewiesen. Die gesetzliche Rücklage wurde nach den Vorschriften des § 150 AktG gebildet. Aus der Aktivierung von latenten Steuern resultiert eine handelsrechtliche Ausschüttungssperre in Höhe von T€ 3.232 (Vj. T€ 3.234).

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

Im Geschäftsjahr zum 30. April 2014 kam es zu keiner Ausschüttung, dies ist auch im laufenden Geschäftsjahr zum 30. April 2015 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 01.05.2013 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 30.04.2014 T€
Steuerrückstellungen	1.110	-464	0	63	709

## 14. Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen	Stand 30.04.2013 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 30.04.2014 T€
Negative Marktwerte Derivate	925	611	1	158	471
Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien	820	365	0	150	605
Personalbereich	380	249	3	74	202
Prozessrisiken	250	0	0	0	250
Übrige	412	117	2	351	644
<b>Gesamt</b>	<b>2.787</b>	<b>1.342</b>	<b>6</b>	<b>733</b>	<b>2.172</b>

Die Rückstellung für negative Marktwerte Derivate beinhaltet im Wesentlichen eine zum Ende des Geschäftsjahres 2012/2013 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€ 158 (Vj. T€ 97) 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 2014 betrifft die Position zunächst eine Anleihe mit einem Nennbetrag in Höhe von T€ 21.477 (Vj. T€ 21.477), 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€ 1.201). Im Zusammenhang mit der Begebung der Anleihe fielen in Vorjahren 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, die im Geschäftsjahr zum 30. April 2014 weiter gezeichnet wurde und mit einem Nennbetrag in Höhe von T€ 772 (Vj. T€ 644) ausgewiesen wird. Diese Anleihe wird mit 5,85% verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 1. Dezember 2016. Die Zinsverbindlichkeiten betragen zum Stichtag T€ 19 (Vj. T€ 9). Die Platzierungskosten für diese Anleihe von rund T€ 100 wurden aus Wesentlichkeitsgründen im Vorjahr 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 2014 zwischen rund 1,39% (Vj. rund 1,7%) und 5,5% (Vj. rund 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 zwischen 1% (Vj. 1%) und 4,16% (Vj. 4,5%) 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€ 1.599 (Vj. T€ 1.633) 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.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten werden Darlehen von privaten Investoren in Höhe von T€ 5.200 ausgewiesen, die eine Laufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen.

Die Zusammensetzung der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ist nachfolgend dargestellt:

<b>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>30.04.2014 T€</b>	<b>30.04.2013 T€</b>
Darlehen private Investoren	11.874	10.650
Darlehens- und sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Herrn Frank Albrecht bzw. ihm nahe stehende Personen oder Gesellschaften	1.844	4.363
Bewohnerdarlehen bei Bestandsimmobilien	584	745
Umsatzsteuer	23	0
Übrige	1.308	484
<b>Gesamt</b>	<b>15.633</b>	<b>16.242</b>

Ein Teilbetrag der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von T€ 3.750 (Vj. T€ 4.050) wurde durch Grundschulden besichert.

## Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

---

### 16. Umsatzerlöse

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

Zum Konzernbilanzstichtag beträgt das Volumen der Mietverträge für Immobilien mit der AVW als Vermieterin mit einer unkündbaren Restlaufzeit T€ 20.587 (Vj. T€ 19.571). Davon ist ein Teilbetrag von T€ 4.221 (Vj. T€ 4.249) innerhalb eines Jahres, ein Teilbetrag von T€ 12.283 (Vj. T€ 11.010) nach mehr als einem aber innerhalb von fünf Jahren und ein Teilbetrag von T€ 4.083 (Vj. T€ 4.311) 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 sowie die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte. 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	30.04.2014 T€	30.04.2013 T€
Weiterbelastete Kosten und Kostenumlagen	196	309
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	6	142
Gewinn aus dem Abgang von langfristigen Vermögenswerten	144	0
Versicherungsentschädigungen	21	68
Übrige	209	429
<b>Gesamt</b>	<b>576</b>	<b>948</b>

### 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	30.04.2014 T€	30.04.2013 T€
Löhne und Gehälter	2.260	3.495
Soziale Abgaben und Altersversorgung	319	351
<b>Gesamt</b>	<b>2.579</b>	<b>3.846</b>

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	30.04.2014 T€	30.04.2013 T€
Verwaltungs- und Beratungskosten	1.813	1.988
Bewirtschaftungskosten	1.930	1.905
Wertminderungen auf Forderungen	12	1.427
Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien	352	1.076
Wertminderungen langfristige finanzielle Vermögenswerte	24	368
Kfz-Kosten	177	249
Werbe- und Reisekosten	146	237
Mieterbeiratsetat	175	202
Provisionen und Gewährleistungen	72	119
Negative Marktwerte Zinsderivate	158	96
Übrige	277	1.062
<b>Gesamt</b>	<b>5.136</b>	<b>8.729</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen von T€ 418 (Vj. T€ 455) erfasst.

## 22. Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis von T€ 18 (Vj. T€ 22) resultiert aus Gewinnausschüttungen von aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidierten Tochterunternehmen.

### 23. Zinserträge und Zinsaufwendungen

Die Zinserträge in Höhe von T€ 63 (Vj. T€ 157) betreffen im Wesentlichen Zinserträge aus gewährten Darlehen in Höhe von T€ 25 (Vj. T€ 75) sowie Zinserträge aus Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen in Höhe von T€ 36 (Vj. T€ 27).

Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 3.746 (Vj. T€ 4.274) 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€ 1.365 (Vj. T€ 1.386) und Avalprovisionen in Höhe von T€ 277 (Vj. T€ 329).

### 24. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Grundsteuern.

### 25. Ertragsteuern

Die Aufwendungen für Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	30.04.2014 T€	30.04.2013 T€
Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag	-22	52
Gewerbesteuer	-78	-72
Latente Steuern	-1.145	-586
<b>Steueraufwand</b>	<b>-1.245</b>	<b>-607</b>

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	30.04.2014 T€	30.04.2013 T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.499	-10.904
Theoretisches Steuerergebnis	-480	3.520
Nichtansatz von aktiven latenten Steuern	-538	-3.340
Nachträglicher Steueraufwand für Vorjahre	-0	-22
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht abziehbare Aufwendungen	-227	-765
<b>Tatsächliches Steuerergebnis</b>	<b>-1.245</b>	<b>-607</b>



Der effektive (rechnerische) Steuersatz beträgt 83,1% (Vj. -5,6%). Der theoretische Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	30.04.2014 %	30.04.2013 %
Körperschaftsteuer	15,00	15,00
Solidaritätszuschlag	0,83	0,83
Gewerbsteuer	16,45	16,45
<b>Gesamt</b>	<b>32,28</b>	<b>32,28</b>

Im Konzern bestehen zum Stichtag insgesamt rund € 20,9 Mio. (Vj. rund € 14,9 Mio.) steuerliche Verlustvorträge zur Gewerbesteuer, die nicht aktiviert wurden, da eine Nutzung aus heutiger Sicht nicht hinreichend sicher ist. Wie im 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 € 15,1 Mio. (Vj. € 14,7 Mio.) für die keine latenten Steuern gebildet wurden, da deren Nutzung gegenwärtig ebenfalls unsicher ist.

Der Gesamtbetrag temporärer Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierten Unternehmen ist von untergeordneter Bedeutung und wurde bei der Ermittlung der latenten Steuern entsprechend nicht berücksichtigt. Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Auflösung derzeit nicht geplant 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€ 1.818 (Vj. T€ 1.399) zusammen. Von den Guthaben bei Kreditinstituten sind T€ 253 (Vj. T€ 253) nicht frei verfügbar.

Nachfolgende Zahlungsströme sind in der Kapitalflussrechnung enthalten:

Cashflows	30.04.2014 T€	30.04.2013 T€
Erhaltene Zinsen	63	156
Gezahlte Zinsen	3.746	4.274
Gezahlte Ertragsteuern	0	0
Erhaltene Dividenden	18	22
Gezahlte Dividenden	0	165

## 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 Herr Frank Albrecht, Hamburg, mit einem Erlös in Höhe von T€ 4.600 (Vj. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Schlei-Center Schleswig KG, Hamburg T€ 1.400). Die Umsatzerlöse betreffen die Veräußerung von in der Entwicklung befindlichen Objektgesellschaften.

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	30.04.2014	30.04.2013
Konzernergebnis (in €)	1.499.361,70	-11.430.671,62
Anzahl ausgegebener Aktien (gewichtet in Stück)	12.776.667	12.776.667
<b>Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>0,12</b>	<b>-0,89</b>

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, die hinsichtlich des Betrags und der Fälligkeit unsicher sind, bestehen aus Sicht des Konzerns in Form von Bürgschaften bzw. Bürgschaftsaufträgen in Höhe von T€ 5.470 (Vj. T€ 5.470).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen stellen sich wie folgt dar:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen 30.04.2014	bis 1 Jahr T€	bis 5 Jahre T€
Bauverpflichtungen (Bestellobligo)	2.452	0
Verpflichtungen aus Mietverträgen	193	718
Leasing Betriebs- und Geschäftsausstattung	128	130
Verpflichtungen aus Lizenz- und Wartungsverträgen	13	0
<b>Gesamt</b>	<b>2.786</b>	<b>848</b>

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
<b>Gesamt</b>	<b>6.772</b>	<b>1.099</b>

Sonstige finanzielle Verpflichtungen über mehr als fünf Jahre bestanden zum Stichtag in Höhe von T€ 458 (Vj. T€ 1.020).

Weitere finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Mietgarantien, diese belaufen sich zum 30. April 2014 auf T€ 19.403 (Vj. T€ 26.338), davon T€ 6.893 (Vj. T€ 6.989) innerhalb eines Jahres, T€ 12.509 (Vj. T€ 18.409) zwischen einem und fünf Jahren und T€ 0 (Vj. T€ 427) mit mehr als fünf Jahren. Hiervon entfallen T€ 5.547 (Vj. T€ 7.627) 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€ 6.125 (Vj. T€ 8.422) sowie Meißen von T€ 5.200 (Vj. T€ 7.150). Das von der AVW für diese beiden Objekte geschätzte wirtschaftliche Risiko in Höhe von T€ 96 (Vj. T€ 235) 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, Zwischenkredite sowie Darlehen privater Investoren.

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 betrifft 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:

30.04.2014	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	1.220	21.477	772	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.451	0	4.085	0	4.185	1.599
Minderheitenanteile	0	0	0	0	0	2.521
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.113	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	105	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	15.633	0	0	0	0	5.200

30.04.2013	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	1.210	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
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	16.242	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€ 17). 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. nahestehende 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€ 24.899 (Vj. T€ 23.489) 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 ent-

weder 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€ 0) bzw. Krediten mit variabler Verzinsung, die durch Zinsderivate in Höhe von T€ 24.899 (Vj. T€ 16.783) besichert sind, wurde auf eine Sensitivitätsanalyse verzichtet.

### Beizulegender Zeitwert von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Verbindlichkeiten können nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in (Bewertungs-) Stufen eingeordnet werden. Die Einordnung eines Vermögenswertes oder einer Verbindlichkeit 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 Vermögenswertes oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Die in der Konzernbilanz als Finanzinvestition gehaltene und zum beizulegenden Zeitwert erfassten Immobilien (Renditeobjekte) werden auf Grundlage von Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 3 ermittelt, die 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.

#### 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.

30.04.2014 in T€	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwendungsbereich von IFRS 7	Beizulegender Zeitwert	Bemessungshierarchie
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	AfS	872	0	872	Stufe 2
Beteiligungen	AfS	1.161	0	1.161	Stufe 2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	755	0	755	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	779	0	779	Stufe 2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	451	0	451	Stufe 2
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	LaR	555	0	555	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	594	0	594	Stufe 2
Liquide Mittel	LaR	1.821	0	1.821	Stufe 2



<b>30.04.2014 in T€</b>	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwen- dungsbe- reich von IFRS 7	Beizule- gender Zeitwert	Bemessungs- hierarchie
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten aus Anleihen	FLAC	22.129	0	22.129	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti- tuten	FLAC	65.320	0	65.320	Stufe 2
Minderheitenanteile	FLAC	2.521	0	2.521	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.113	0	1.113	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber verbunde- nen Unternehmen	FLAC	105	0	105	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	FLAC	0	0	0	Stufe 2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	20.833	23	20.810	Stufe 2

<b>30.04.2013 in T€</b>	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwen- dungsbe- reich von IFRS 7	Beizule- gender Zeitwert	Bemessungs- hierarchie
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	AfS	914	0	914	Stufe 2
Beteiligungen	AfS	1.373	0	1.373	Stufe 2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	754	0	754	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leis- tungen	LaR	716	0	716	Stufe 2
Forderungen gegen verbundene Unter- nehmen	LaR	436	0	436	Stufe 2
Forderungen gegen Beteiligungsunter- nehmen	LaR	520	0	520	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	2.180	9	2.171	Stufe 2
Liquide Mittel	LaR	1.402	0	1.402	Stufe 2

30.04.2013 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwen- dungsbe- reich von IFRS 7	Beizule- gender Zeitwert	Bemessungs- hierarchie
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten aus Anleihen	FLAC	23.091	0	23.091	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti- tuten	FLAC	58.430	0	58.430	Stufe 2
Minderheitenanteile	FLAC	2.285	0	2.285	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.031	0	3.031	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber verbunde- nen Unternehmen	FLAC	125	0	125	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	FLAC	0	0	0	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLAC	16.242	0	16.242	Stufe 2

In den Vorjahresangaben wurden die Angaben zu den im Anwendungsbereich des IFRS 7 befindlichen sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten angepasst.

#### 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	30.04.2014	30.04.2013 (geändert)
Eigenkapital in T€	15.751	14.251
Konzernbilanzsumme in T€	147.342	136351
Eigenkapitalquote in %	10,7%	10,5%

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 Verwaltungstätigkeiten und ähnlichen Dienstleistungen mit einem Honorarvolumen von rund T€ 6 (Vj. T€ 5).

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden folgende An- und Verkäufe mit dem Mehrheitsaktionär getätigt:

- Mit Vertrag vom 31. Januar 2014 erwarb Herr Frank Albrecht insgesamt 80,00% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG zu einem Kaufpreis von T€ 56. Grund für diese Transaktion war die Möglichkeit der kurzfristigen Generierung von Liquidität zur Investition in neue Projekte.
- Mit Vertrag vom 3. März 2014 erwarb Herr Frank Albrecht insgesamt 60,00% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreißigste Objekt KG zu einem Kaufpreis von T€ 1.636. Grund für diese Transaktion war die Möglichkeit der kurzfristigen Generierung von Liquidität zur Investition in neue Projekte.
- Mit Vertrag vom 31. März 2014 erwarb Herr Frank Albrecht insgesamt 70,00% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundfünfzigste Objekt KG zu einem Kaufpreis von T€ 1.007. Grund für diese Transaktion war die Möglichkeit der kurzfristigen Generierung von Liquidität zur Investition in neue Projekte.

### 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€ 25 (Vj. T€ 1.604), 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€ 2.067 (Vj. T€ 4.363). Diese resultieren aus Darlehen von T€ 724 (Vj. T€ 300), aus Kaufpreisverbindlichkeiten aus Anteilskäufen auf Ebene der AVW Grund AG von T€ 5 (Vj. T€ 2.719) 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€ 20.681 (Vj. T€ 19.291) 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€ 327 (Vj. T€ 292).

### 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€ 1.700 (Vj. T€ 1.400) erzielt.

Mit Herrn Frank Albrecht wurde im Oktober 2013 ein Umsatzerlös aus Vermittlungsprovisionen für den Verkauf der Anteile an der EKZ Bornheide GmbH & Co. KG in Höhe von T€ 200 (Vj. T€ 0) erzielt.

Herr Albrecht hat seine Verbindlichkeiten und Einlageverpflichtungen in Höhe T€ 4.400, resultierend aus dem Erwerb von drei Objektgesellschaften von der AVW Immobilien AG, durch die Abtretung und Aufrechnung mit Forderungen seinerseits gegenüber dem AVW-Konzern vollständig beglichen.

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€ 477 (Vj. T€ 337). Außerdem hat Herr Frank Albrecht mit der AVW einen Beratervertrag abgeschlossen. Hieraus resultierte aus Konzernsicht ein Aufwand in Höhe von T€ 65 (Vj. T€ 65).

#### 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€ 8 (Vj. T€ 17) erbracht.

### **33. Personalstand**

Im Konzern waren zum 30. April 2014, inklusive des Vorstandes (Vj. zwei Vorstände), insgesamt 41 (Vj. 46) Mitarbeiter und im Jahresdurchschnitt 42 (Vj. 49) Mitarbeiter beschäftigt.

### **34. Mitglieder des Aufsichtsrates**

Folgende Personen gehörten im Berichtsjahr dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Herr Frank Albrecht, Kaufmann, Hamburg, Vorsitzender (seit 19. Dezember 2013)
- Herr Gunther Bonz, Generalbevollmächtigter, Hamburg (seit 19. Dezember 2013)
- Frau Barbara Steingräber, Arbeitnehmervertreterin, Harsefeld (seit 19. Dezember 2013)
- Frau Nicole Bastein, Arbeitnehmervertreterin, Ellerau (vom 19. Dezember 2013 – 4. Februar 2014)
- Herr Dr. Hans-Jürgen Hiekel, Rechtsanwalt, Bielefeld (bis 15. Februar 2014)
- Herr Albert Kusserow, Diplom-Ingenieur, Buxtehude (bis 15. Februar 2014)
- Herr Kurt Lindemann, Kaufmann, Quarnstedt, Vorsitzender (bis 19. Dezember 2013)
- Herr Andreas Dethleffsen, Kaufmann, Flensburg, stellv. Vorsitzender (bis 19. Dezember 2013)
- Frau Claressa Büsing, Arbeitnehmervertreterin, Tostedt (bis 19. Dezember 2013)
- Frau Elfi Stiller, Arbeitnehmervertreterin, Beckdorf (bis 19. Dezember 2013)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Berichtszeitraum T€ 52 (Vj. T€ 66).

### **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 Frank Albrecht, Vorstand, Kaufmann (vom 30. Juli 2013 – 19. Dezember 2013)

Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 450 (Vj. T€ 639), einschließlich erfolgsabhängiger Vergütungen und Nebenleistungen wie z.B. die private Kfz-Nutzung. Zudem wurden im Berichtszeitraum Abfindungen in Höhe von T€ 105 (Vj. T€ 251) für ehemalige Vorstände gewährt.

### **36. Honorar des Abschlussprüfers**

Das für das Geschäftsjahr 2013/2014 innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von T€ 133 (Vj. T€ 124) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von T€ 115 (Vj. T€ 115) und Honorare für sonstige Leistungen in Höhe von T€ 18 (Vj. T€ 9).

### **37. Wesentliche Ereignisse nach dem Konzernbilanzstichtag**

Die Errichtung des Fachmarktzentrums in Weinheim auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs konnte nunmehr – bis auf einen noch zu erstellenden 5. Bauabschnitt – nahezu abgeschlossen werden. Nachdem in 3 Bauabschnitten bereits die Mieter OBI, Möbel Roller sowie Burger King ihre Mietflächen eröffnet haben, konnten mit der Realisierung des 4. Bauabschnitts am 14. Juli 2014 weitere sechs Mieter die Betreuung ihrer Mietflächen aufnehmen.

Ein kurzfristig fälliges Darlehen in Höhe von rund T€ 3.900 wurde am 25. September 2014 im Rahmen einer Prolongation langfristig verlängert.

Hamburg, den 25. September 2014

(Der Vorstand)

**AVW Immobilien AG  
Hamburg**

**Konzernlagebericht  
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014**

## **1. Gesamtwirtschaftliche Lage**

Die deutsche Wirtschaft nimmt weiterhin die Rolle der Konjunkturlokomotive Europas ein und befindet sich nach zwei mageren Jahren wieder in einem Aufwärtstrend. Nachdem das abgelaufene Jahr 2013 mit einem Plus von 0,4% abgeschlossen werden konnte, geht das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) für das laufende Jahr 2014 von einem Plus von 1,8% aus. Und für das kommende Jahr wird erwartet, dass das Wachstum sogar um 2,1% anzieht.

Ausschlaggebend für diese positive Entwicklung sind in erster Linie die erfreulichen Tendenzen am Arbeitsmarkt sowie die steigenden Investitionen der Unternehmen.

Und auch im Ausland findet die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands Anerkennung und entsprechende Berücksichtigung. Im weltweiten Standortranking ist Deutschland vom sechsten auf den vierten Platz vorgerückt und liegt mit 18% Zustimmung nur noch knapp hinter Russland mit 19%.

Manager von 808 internationalen Unternehmen wurden im Rahmen einer Studie von Ernst & Young zur Attraktivität der einzelnen Wirtschaftsräume befragt. Trotz der europäischen Schuldenkrise und der schwachen Konjunktorentwicklung in Europa steht Deutschland bei ausländischen Investoren hoch im Kurs. Besonders geschätzt wird Deutschland für die Stabilität und Transparenz des politischen und rechtlichen Umfelds, der Infrastruktur sowie der Qualität der Arbeitskräfte.

Allerdings warnen Experten davor, dass Deutschland diese Vorreiterrolle innerhalb Europas sowie den erreichten Stand der Wettbewerbsfähigkeit durch Verlassen der eingeschlagenen Reformkurse gefährden könnte. Dieses ist jedoch insbesondere angesichts der aktuellen Diskussionen hinsichtlich der Themen „Rente mit 63“, „Mütterrente“ und „Mindestlohn“ zu befürchten. Alleine eine Umsetzung des Mindestlohns würde nach Schätzung des DIW zu einem Verlust von ca. 100.000 Arbeitsplätzen führen, was wiederum einen erheblichen negativen Effekt auf das private Konsumverhalten haben würde.

Gerade der private Konsum hat im vergangenen Jahr 2013 maßgeblich zum verzeichneten Wachstum beigetragen, so dass die negativen ökonomischen Folgen dieser befürchteten Entwicklung ganz erheblich wären.

Insbesondere diese Konsumausgaben der privaten, aber auch der öffentlichen Haushalte haben dazu geführt, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im 1. Quartal 2014 um 0,8% höher lag als im vierten Quartal 2013. Einen größeren Anstieg des BIP zum Vorquartal hatte es zuletzt vor 3 Jahren gegeben.

Im Wesentlichen wurde diese positive Entwicklung aus dem Inland beeinflusst. Aktuelle Konflikte wie z.B. in der Ukraine, im Nahen Osten sowie Syrien sorgen dagegen für eine Eintrübung dieser allgemein positiven Stimmung. Demzufolge ist der ifo-Geschäftsklimaindex im Juni 2014 von 110,4 auf 109,7 gefallen. Auch wenn die aktuelle Geschäftslage unverändert als gut bewertet wird, befürchtet die deutsche Wirtschaft mögliche Auswirkungen dieser Krisenherde im Ausland.

Der DAX hat im Laufe des Geschäftsjahres 2013/ 2014 eine wahre Rekordjagd hinter sich gebracht, die zum heutigen Zeitpunkt auch noch nicht beendet erscheint.

Gingen die Experten noch im Oktober 2013 davon aus, dass der DAX bis zum Jahresende 2013 das Rekordhoch von 9.000 Punkten erreichen und wurde von der Deutschen Bank sogar die Erreichung der 10.000 Punkte-Schwelle prognostiziert, konnte die 9.000 Punkte-Marke be-

reits am 25. Oktober 2013 überschritten werden, um im Juni 2014 erstmalig den Rekord-Höchststand von 10.013 Punkten zu erreichen. Damit wurde der deutsche Leitindex knapp 26 Jahre nach seiner Einführung erstmalig fünfstellig. Der US-Leitindex Dow Jones brauchte hierfür mehr als 100 Jahre.

Nicht nur aufgrund dieser Tendenzen rechnen Experten mit einem weiterhin turbulenten Jahr 2014 an der Börse. Bereits zum Jahresende 2013 hat eine Umfrage der Frankfurter Allgemeine Zeitung ergeben, dass sogar Dax-Stände von 11.000 Punkten möglich sind.

Vor dem Hintergrund dieser bereits seit 5 Jahren andauernden Hausse gibt es allerdings auch Bedenken. Denn die Erfahrung der Vergangenheit hat gezeigt, dass keine Hausse ewig hält. Hier müssen die künftigen makroökonomischen und fiskalpolitischen Entwicklungen – insbesondere die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie der US-Notenbank FED – abgewartet werden.

Die Arbeitslosenquote für Deutschland betrug nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2013 im Jahresdurchschnitt 6,9%, stieg zu Beginn des Jahres 2014 saisonbedingt – und trotz der allgemein milden Witterung auf 7,3% (Februar 2014) und lag im Juni 2014 bei 6,5%.

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im Juni 2014 um 1,0% höher als im Juni 2013. Gegenüber dem Vormonat Mai 2014 haben sich die Verbraucherpreise demnach leicht um 0,1% erhöht. Damit bewegte sich die Teuerungsrate weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

## **2. Immobilienmarkt Deutschland**

Die deutsche Immobilienwirtschaft ist und bleibt ein wesentlicher Stabilitätsfaktor der deutschen Wirtschaft und blickt optimistisch in die Zukunft. Für das Jahr 2014 erwartet die Branche ein Umsatzplus von 8%, nachdem seit 2008 ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 2% zu verzeichnen gewesen ist.

Auch wenn die Euroschuldenkrise und die Rezession in der Eurozone negative Auswirkungen auf die deutsche Konjunktur hatten, sorgte insbesondere die Binnenwirtschaft mit der guten Beschäftigungssituation und steigenden Einkommen für eine spürbare Belebung der Konjunktur.

Auf dem deutschen Immobilienmarkt schlägt sich diese gute Entwicklung in steigenden Mieten in den drei Marktsegmenten Handel, Büro und Wohnen nieder – Marktsegmente, die zu 2/3 auch von der AWW Immobilien AG bedient werden.

Es wird allseits erwartet, dass die wirtschaftliche Entwicklung auch im weiteren Verlauf des Jahres 2014 anhalten wird. Dieses wird insbesondere dadurch gestützt, dass Deutschland immer stärker in den Fokus ausländischer Investoren rückt, und sich die Nachfrage nicht mehr nur auf die sogenannten Top-Standorte konzentriert, sondern verstärkt auf die B-Standorte ausgeweitet wird. Neben der stabilen wirtschaftlichen Lage wird das gesteigerte Interesse an deutschen Immobilien im Wesentlichen von der überdurchschnittlich guten Mietentwicklung in den bereits beschriebenen Marktsegmenten Handel, Büro und Wohnen untermauert. Zudem wird das Investoreninteresse auch vom Sicherheitsbedürfnis der Anleger in einem insgesamt volatilen Umfeld gestützt, weil Deutschland insgesamt gesehen als deutlich weniger krisenanfällig gilt, als die übrigen Länder im internationalen Vergleich.

Angesichts dieser aufgezeigten Entwicklungen – insbesondere vor dem Hintergrund der Immobilienkrise im Jahr 2010 – und der aus der Nachfragesituation weiter ansteigenden Preisentwicklung gibt es immer wieder Warnungen vor einer sogenannten Immobilienblase. Experten bestätigen zwar, dass einige Märkte leicht überhitzt seien, eine Überhitzung – und damit ein Platzen der Immobilienblase – aufgrund der aktuellen Anzeichen nicht zu befürchten sei. Trotz niedriger Zinsen kaufen die Verbraucher nicht in großem Stil auf Kredit, sondern bringen in gesundem Maß ihr Eigenkapital ein. Des Weiteren haben die Banken aus der Vergangenheit ge-

lernt und lassen bei Kreditvergaben die nötige Vorsicht walten und würden zudem ihre eigenen Vorgaben bei den einzelnen Kreditvergaben nicht lockern.

Im Bereich der Handelsimmobilien ist in Deutschland seit einigen Jahren ein Wandel des Kaufverhaltens zu beobachten. Der Einkauf über das Internet erfährt seit der Jahrtausendwende eine immer wichtigere Bedeutung, so dass der durchschnittliche Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche seit dem Jahr 2000 nominal um rund 13% gesunken ist. Inflationsbereinigt macht der Umsatzrückgang je Quadratmeter Verkaufsfläche fast 30% aus. Diese Entwicklung zeigt, dass die Bedingungen für Einzelhandelsimmobilien als schwierig anzusehen sind. Allerdings wollen die Verbraucher nicht auf das Erlebnis „Einkaufsbummel“ verzichten, weil auf diese Weise die Produkte direkt „erlebt“ werden und hiermit ein positives Freizeiterlebnis für den Verbraucher verbunden ist.

Nicht zuletzt die Tatsache des geänderten Einkaufsverhaltens, aber auch die unterschiedlichen Restriktionen und zeitlichen Verzögerungen auf den einzelnen Wegen, für die jeweiligen Handelsprojekte Baurecht zu erlangen, haben die AVW Immobilien AG in jüngerer Vergangenheit dazu bewogen, verstärkt das Segment des Wohnungsbaus zu bedienen.

Im vergangenen Jahr 2013 wurden rund 214.800 Wohnungen – und damit ca. 7,2% mehr als im vergangenen Jahr – in Deutschland fertiggestellt. Dennoch kann von einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt keine Rede sein. Noch immer ist das Segment der Wohnimmobilien 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.

Neben dem klassischen Wohnungsbau verfolgt die AVW darüber hinaus auch Projektentwicklungen in den Teilssegmenten Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen sowie Studentisches Wohnen. Jedes Teilssegment für sich verfügt über eine stetig wachsende Nachfrage, so dass die AVW der Überzeugung ist, mit der verstärkten Fokussierung auf den Wohnungsmarkt richtig zu liegen.

### **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 Wohnungsimmobilien 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 36-jährige erfolgreiche Entwicklungs- und Investitionstätigkeit verfügt die AVW-Gruppe 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 Wohnimmobilien, dass die AVW die Vorteile ihrer Geschäfts- und Nischenaktivitäten zukünftig weiter 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 dem im Jahr 2008 erfolgten Börsengang ist das Unternehmen bereits mit verschiedenen Objekten über die Grenzen Norddeutschlands hinaus aktiv und verfügt über eine stetig zunehmende Bekanntheit und Reputation, die den wirtschaftlichen und operativen Erfolg langfristig sichern. 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, bildet das Unternehmen diesen Bereich über externe Dienstleister ab. Durch ein eigenes Baucontrolling innerhalb der AVW steuert und kontrolliert das Unternehmen diesen Bereich, 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 Projekte und Objekte im Neu- und Bestands-geschäft. Daran anknüpfend werden die potenziellen Mieter direkt angesprochen und im positiven Fall bis zum Abschluss des jeweiligen Mietvertrages begleitet. Aufgrund der guten Kontakte zu den bedeutenden Mietern findet hier ein wechselseitiger Austausch statt. Das bedeutet, dass wir nicht nur Angebote versenden, sondern auch gezielte Ansiedlungsinteressen bedienen.

### Geschäftsbereich Finanzierung

Die Tätigkeit beginnt mit der Auswahl geeigneter Finanzierungsstrukturen hinsichtlich Art, Höhe und Bedingungen. Dabei erfolgt bei komplexen Finanzierungsaufgaben eine frühzeitige Einbin-dung von ausgewählten Instituten. Um die Chancen aus der Entwicklung des Kapitalmarktni-veaus zu nutzen und mögliche Risiken zu mindern, kann der Einsatz von Zinssicherungsinstru-menten 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 deutsch-landweit bzw. international agierenden Finanzpartnern genutzt.

War in der jüngeren Vergangenheit innerhalb des AVW-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 anlagegeeigne-ten Grundstücken sowie Projekten und Objekten, derzeit insbesondere aus dem Bereich der Senioren- und Wohnimmobilien (Leben+), der Studentenwohnanlagen, dem Handel und sonsti-gen Gewerbeimmobilien. Die Akquisition erfolgt zum Zweck der Durchführung eigener Projekt-entwicklungen und Revitalisierungen sowie im Einzelfall der Bestandshaltung.

Die Vertriebsaktivitäten werden grundsätzlich vor Baubeginn – also im Status der Projektent-wicklung – 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 des AVW-Konzerns 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**

Im Geschäftsjahr 2013/14 haben die eingeleiteten Maßnahmen zur Kostensenkung und die getroffenen Entscheidungen über die strategischen Investitionscluster dazu geführt, dass das Unternehmen wieder auf die Erfolgsspur zurückgekehrt ist. Nach dem negativen Ergebnis des Vorjahres konnten die gesetzten Ziele erreicht und das Jahr mit einem Konzerngesamtergebnis in Höhe von T€ 1.499 beendet werden. Die Umsatzsteigerung resultiert dabei aus im Berichtsjahr erfolgten Beteiligungsveräußerungen, Beratungsleistungen und abgerechneten Projektentwicklungserlösen.

### **b) Projektentwicklung**

In Stuttgart Vahingen wurde ein Grundstück zur Nutzung für ein Studentenwohnheim entwickelt. Dieses konnte vor Baubeginn sehr erfolgreich an einen lokalen Betreiber solcher Einrichtungen veräußert werden.

Mit Eröffnung des Burger King Schnellrestaurants wurde der 3. Bauabschnitt in Weinheim fertig gestellt. Gleichzeitig wurde mit dem Bau des 4. Abschnitts begonnen.

In Peine wurde in bester Lage ein Grundstück erworben. Dort wird der Wohnpark Kammerwiesen realisiert werden, der in 3 Bauabschnitten dann 90 Eigentumswohnungen für generationsübergreifendes Wohnen abbilden wird.

### **c) Finanzierung**

Aufgrund der Art der von der AVW 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 39 (Vj. 44) Mitarbeiter, davon 37 kaufmännische Mitarbeiter (Vj. 41) und zwei Aushilfen (Vj. 2). Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr einschließlich der Mitglieder des Vorstands durchschnittlich 42 (Vj. 49) Mitarbeiter.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Dezember 2013 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Die Amtszeit von Herrn Kurt Lindemann und Herrn Andreas Dethleffsen als Mitglieder des Aufsichtsrates endete mit Wirkung zum 19. Dezember 2013. Neuer Aufsichtsratsvorsitzender wurde Herr Frank Albrecht und als weiteres Mitglied des Aufsichtsrates wurde Herr Gunther Bonz

gewählt. Zudem wurde die Satzungsänderung beschlossen, die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder von acht auf drei zu reduzieren.

Als neue Arbeitnehmervertreter wurden durch die Mitarbeiter Frau Barbara Steingraber sowie Frau Nicole Bastein gewählt. Frau Claressa Büsing und Frau Elfi Stiller sind als Arbeitnehmervertreter ausgeschieden.

Mit Wirkung zum Ablauf des 15. Februar 2014 sind Herr Dr. Hans-Jürgen Hiekel, Herr Albert Kusserow sowie die Arbeitnehmervertreterin Frau Nicole Bastein aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

## 6. Analyse der Vermögens-, Finanz und Ertragslage

### a) Vermögens- und Finanzlage

		30.04.2014	30.04.2013
Bilanzsumme	T€	147.342	136.351
Anteil der langfristigen Vermögenswerte an der Bilanzsumme	%	95,3	92,8
Eigenkapital	T€	15.751	14.252
Eigenkapitalquote	%	10,7	10,5
Langfristige Schulden	T€	56.279	58.441
Kurzfristige Verbindlichkeiten einschließlich Rückstellungen	T€	75.312	63.657
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	T€	804	-12.141
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	T€	-13.722	-8.681
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	T€	13.338	18.457

Die Vermögensseite der Konzernbilanz ist zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr geprägt von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der von T€ 114.119 auf T€ 129.142 erhöhte Bestand resultiert im Wesentlichen aus den Investitionen des Geschäftsjahres in Höhe von T€ 13.723, überwiegend in das Fachmarktzentrum Weinheim in Höhe von T€ 8.553, aus der Erstkonsolidierung des Objektes in Bornheide in Höhe von T€ 5.171 sowie aus der Umgliederung der Systemgastronomie in Winsen (Buchwert von T€ 709) aus dem kurzfristigen Vermögen in die langfristigen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Durch das positive Konzerngesamtergebnis in Höhe von T€ 1.499 nach einem Verlust von T€ 11.431 im Vorjahr hat sich die Eigenkapitalquote bei gestiegener Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr von 10,5% geringfügig auf 10,7% erhöht.

Durch Aufnahme neuer Mittel aus der kurzfristigen Bauträgerfinanzierung für das Objekt in Weinheim, sowie aufgrund diverser in der zweiten Jahreshälfte 2014 zur Verlängerung anstehender Objektfinanzierungen (dies betrifft im Wesentlichen langfristige Renditeobjekte in Bremerhaven, Wolfenbüttel und Buxtehude) haben sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten von T€ 63.657 auf T€ 75.312 erhöht.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit war in Folge des Konzerngesamtergebnisses mit T€ 804 leicht positiv. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist aufgrund geringerer Abverkäufe bei gleichzeitigen Investitionen in das Renditeobjekt Weinheim mit T€ -13.722 negativ (Vj. -T€ 8.681). Die zu diesem Zweck neu aufgenommenen Fremdmittel aus der

Bauträgerfinanzierung sowie die von privaten Investoren eingeworbenen Darlehen führen im Wesentlichen zu dem positiven Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 13.338 (Vj. T€ 18.457).

## b) Ertragslage

		2013/14	Vorjahr
Gesamtleistung	T€	22.068	22.623
Materialaufwand	T€	7.607	15.437
Rohergebnis	T€	14.461	7.186
Mitarbeiter inklusive Vorstand	Anzahl	42	49
Personalaufwand pro Kopf	T€	61	78
Betriebsergebnis	T€	6.136	-6.152
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	T€	279	-657
Finanzergebnis	T€	-3.664	-4.095
Ergebnis vor Ertragsteuern	T€	2.751	-10.904
Ertragsteuern	T€	-1.245	-607

Die Gesamtleistung, die sich aus Umsatzerlösen von T€ 14.790 (Vj. T€ 8.654), Bestandsveränderungen von T€ 6.702 (Vj. 13.021) sowie sonstigen betrieblichen Erträgen von T€ 576 (Vj. T€ 948) errechnet, hat sich von T€ 22.623 um T€ 555 auf T€ 22.068 leicht verringert. Das Rohergebnis (Saldo aus Gesamtleistung und Materialaufwand) ist von T€ 7.186 um T€ 7.275 auf T€ 14.461 gestiegen.

Die Steigerung bei den Umsatzerlösen resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung von Beteiligungen im Rahmen der Projektentwicklung (im Berichtsjahr T€ 2.699, Vj. T€ 0), dem Abverkauf eines Grundstückes (im Berichtsjahr T€ 1.664, Vj. T€ 187) sowie gestiegenen Umsätzen aus dem Bereich der Vermietung (im Berichtsjahr T€ 7.291, Vj. T€ 5.924) durch die Erstkonsolidierung Bornheide sowie die Übergabe von Flächen in Weinheim.

Das Betriebsergebnis, berechnet als Summe aus Rohergebnis, Personalaufwand, Abschreibungen sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen und sonstigen Steuern, ist von T€ -6.152 im Vorjahr um T€ 12.288 auf T€ 6.136 im Berichtsjahr gestiegen. Wesentliche Gründe für das gestiegene Betriebsergebnis, neben den bereits im Rohergebnis enthaltenen Effekten, sind die stark verringerten Personalaufwendungen und Mietgarantien sowie im Vergleich zum Vorjahr geringere Forderungsverluste und Wertberichtigungen im Vorratsvermögen, die zu einer Verringerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (im Berichtsjahr T€ 5.136, Vj. T€ 8.729) geführt haben.

Das leicht positive Bewertungsergebnis resultiert überwiegend aus der Neubewertung des im Bau befindlichen Fachmarktzentrams in Weinheim und des Wohn- und Geschäftshauses in Bad Oldesloe, welches die leichte Abwertung der übrigen Objekte überkompensiert hat.

Das Finanzergebnis konnte im Wesentlichen aufgrund der Aktivierung der Finanzierungskosten für das Fachmarktzentrum Weinheim sowie aufgrund des Verbrauchs von Rückstellungen für Zinssicherungsgeschäfte leicht von T€ -4.118 auf T€ -3.683 verbessert werden.

Die Steigerung des Aufwandes für Ertragsteuern (T€ 1.245, Vj. T€ 607) resultiert aus der nur eingeschränkten Aktivierung weiterer Verlustvorträge sowie zusätzlichen passiven latenten Steuern aufgrund der Bewertung der Renditeimmobilien.

### c) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch die getätigten Investitionen erhöht, weswegen die Eigenkapitalquote trotz des positiven Konzerngesamtergebnisses nur leicht von 10,5% auf 10,7% gesteigert werden konnte.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit konnte durch die Aufnahme neuer Fremdverbindlichkeiten und den positiven Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit überkompensiert werden. Der Bestand an liquiden Mittel hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 420 auf T€ 1.821 erhöht.

Die deutliche Verbesserung des Konzerngesamtergebnisses von T€ -11.431 auf T€ 1.499 resultiert im Wesentlichen aus dem um T€ 7.275 verbesserten Rohergebnis bei gleichzeitig verbesserter Kostenstruktur.

Die Ertragslage stellt sich im Geschäftsjahr durch die Abrechnung und den Abverkauf von Projekten bei gleichzeitig verringerten Personalaufwendungen, Mietgarantien und Forderungsverlusten wieder positiv dar. Der Vorstand geht auf Basis der aktuellen Planzahlen davon aus, dass die positive Ergebnisentwicklung zukünftig erneut fortgesetzt werden kann.

## 7. Risiko- und Chancenbericht

### Risikobericht

#### 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. Das im August 2013 bereits erarbeitete neue Reportingsystem wurde weiter verfeinert und konsequent angewendet.

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 ist es gelungen, ein Studentenwohnanlagenprojekt an einen externen Investor zu veräußern und durch Um- und Neufinanzierungen in Tochtergesellschaften wesentliche Forderungen zu liquidieren. Zusätzlich wurden neue Gelder von privaten Investoren eingeworben. Aus diesen Mitteln konnte sowohl der Liquiditätsbedarf gedeckt werden, als auch die Entschuldung bei Kreditinstituten vorangetrieben werden.

In den kommenden Monaten sind zur Liquiditätssicherung die Veräußerung bzw. Neufinanzierung weiterer Bestands- und Neuprojekte erforderlich, wodurch gleichzeitig die Neufinanzierung des geplanten Neugeschäfts sichergestellt werden soll.

Nach dem Stichtag hat die AVW bereits wesentliche Mittel einwerben können. Es stellt ein wesentliches Risiko dar, dass die geplanten Maßnahmen nicht, nicht im geplanten Umfang oder nur verspätet umgesetzt werden können. Zur weiteren Liquiditätssicherung wurde die bestehende zeitlich befristete Finanzierungszusage durch den Hauptaktionär um ein weiteres Jahr bis zum 30. April 2015 verlängert.

Mit dem Wechsel des Hauptaktionärs in den Aufsichtsrat, der sich weiter entwickelnden Projektpipeline sowie der konsequenten Verfolgung des neuen Finanzierungskonzeptes innerhalb der AVW Gruppe geht der Vorstand davon aus, dass sich die Liquiditätssituation im Geschäftsjahr 2014/15 weiter signifikant verbessert.

Zusätzlich zu den jeweils im Juli fälligen Anleihezinsen in Höhe von € 1,3 Mio. sind im Dezember 2015 die Mittel aus der von der AVW Grund AG emittierten Anleihe in Höhe von T€ 21.477 zur Rückzahlung fällig, für die die AVW Immobilien AG eine Rückzahlungsgarantie in voller Höhe abgegeben hat. Um dies zu gewährleisten sind die mit Anleihemitteln erworbenen Objekte zu verwerten oder umzufinanzieren. Auch wenn dies bereits von der Gesellschaft vorbereitet wird, besteht das Risiko, dass Maßnahmen nicht rechtzeitig bzw. nicht vollumfänglich umgesetzt werden können.

#### **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 Projektrealisierungsstop oder – im ungünstigsten Fall – zum Verlust des Objektes führen kann. Über entsprechende Konzeptanpassungen ist bei den Projekten ein Entgegensteuern möglich, und bei den Objekten werden die Umsatzentwicklung der Mieter und die Entwicklung der Außenstände regelmäßig überwacht und analysiert sowie bei auftretenden Negativentwicklungen frühzeitig entsprechende Maßnahmen ergriffen. Mietsicherheiten werden von den Nutzern zur Kompensation des Ausfallrisikos abgefordert.

#### **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 legt ein besonderes Augenmerk auf dieses Risiko und plant eine personelle Verstärkung dieses Bereichs.

#### **i) Vertriebsrisiko**

Es besteht durch Veränderungen des Marktumfeldes, der Wettbewerbssituation und der Zinsatzänderung 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€ 19.402 (Vj. T€ 26.338) 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 eines Studentenwohnheimprojektes im Berichtsjahr hat die AVW-Gruppe eine externe Transaktion realisiert. Darüber hinaus wurden auch 3 interne Transaktionen mit nahe stehenden Personen realisiert. Es besteht somit weiterhin das Risiko einer Abhängigkeit zu nahestehenden Personen und Unternehmen.

Die AVW plant weiterhin 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 weiterhin 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.

## **Chancenbericht**

Die AVW hat in Folge Ihrer langjährigen Tätigkeit ihren Fokus auf unterschiedliche Investitionscluster gelegt. Damit hat sie die Möglichkeit, auf unterschiedliche Nachfragereaktionen flexibel zu antworten. Darüber hinaus ist ein umfangreiches Netzwerk entwickelt worden, welches dem Unternehmen unterstützend zur Seite steht. Dies hilft einerseits bei der Projektakquise und andererseits auch bei der Umsetzung der Projekte. Die sich aktuell entwickelnde Pipeline kann so auch entsprechend bearbeitet werden und sichert so dem Unternehmen langfristig die Zukunft.

## **8. Prognosebericht**

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.

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 Produkte der AVW sind nach wie vor zeitgemäß und marktgängig. Dies gilt für alle vier definierten Investitionscluster. Das Investitionscluster –Wohnen- trägt bereits signifikante Früchte. Mit dem Erwerb des Grundstücks in Peine konnte der Wohnpark Kammerwiesen entwickelt, geplant und mit dem 1. Bauabschnitt bereits begonnen werden. Die Entwicklung eines Konzeptes des generationsübergreifenden Wohnens bestätigt einerseits die Investitionskraft des Unternehmens. Andererseits erfolgt die Baurechtsbeschaffung für diese Nutzungsform deutlich schneller als für alle übrigen. Und zum Schluss führt eine schnelle Vermarktung zu einem zügigen Rückfluss der eingesetzten Mittel bei optimaler Renditesicherung. Weitere Grundstücke für diese Nutzung befinden sich in unmittelbarer Anbindung.

Neben dieser Nutzungsform befindet sich das Unternehmen ebenfalls in direkter Umsetzung des Clusters Studentenwohnheim und Boardinghäuser. Auch hierfür wurden bereits Grundstücke akquiriert.

Die strategische Partnerschaft mit dem Projektsteuerer hat sich als sehr erfolgreich herausgestellt. Im Ergebnis hat dies zu einer echten qualitativen Verbesserung in jeglicher Hinsicht geführt. Das AVW interne Baucontrolling hat sich als Bindeglied sehr gut bewährt. Die Bereiche sind aufeinander eingespielt und arbeiten Hand in Hand.

Die Bündelung dieser Gesamtmaßnahmen lässt unser Unternehmen nicht nur für das Geschäftsjahr 2014/2015 optimistisch in die Zukunft blicken. Der Vorstand strebt bei weiter fortschreitender Konsolidierung für das Geschäftsjahr 2014/2015 ein positives Ergebnis von ca. € 2 bis 3 Mio. vor Ertragsteuern an.

## **9. Nachtragsbericht**

Die Errichtung des Fachmarktzentrums in Weinheim auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs konnte nunmehr – bis auf einen noch zu erstellenden 5. Bauabschnitt – nahezu abgeschlossen werden. Nachdem in 3 Bauabschnitten bereits die Mieter OBI, Möbel Roller sowie Burger King ihre Mietflächen eröffnet haben, konnten mit der Realisierung des 4. Bauabschnitts am 14. Juli 2014 weitere sechs Mieter die Betreuung ihrer Mietflächen aufnehmen.

Hamburg, den 25. September 2014

(Der Vorstand)

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die AVW Immobilien AG:

Wir haben den von der AVW Immobilien AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernanhang, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalentwicklung – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 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 sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 26. September 2014

Nörenberg • Schröder  
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cronemeyer  
Wirtschaftsprüfer

Michels  
Wirtschaftsprüfer