

# **Geschäftsbericht**

## **2014/2015**

**AVW Immobilien AG**  
**Hamburg**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Brief an die Aktionäre der AVW Immobilien AG .....	3
Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr vom 01. Mai 2014 bis zum 30. April 2015 .....	5
Konzernlagebericht.....	7
Konzernbilanz .....	24
Konzerngesamtergebnisrechnung .....	25
Konzernkapitalflussrechnung.....	26
Konzerneigenkapitalentwicklung.....	27
Konzernsegmentberichterstattung .....	28
Konzernanhang .....	29
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers .....	71

## **Brief an die Aktionäre der AVW Immobilien AG**

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

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

Die Schwerpunkte des Geschäftsmodells der AVW Immobilien AG liegen in der Entwicklung und der baulichen Umsetzung von Handels-, Gewerbe sowie Wohnimmobilien. Die Wettbewerbsstärken liegen in der umfassenden Marktkenntnis, hohen Reputationen, der langjährigen Erfahrung und Kompetenz unserer Mitarbeiter sowie im breiten Leistungsspektrum.

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

Im Einzelnen haben sich die Projekte und Bauvorhaben folgendermaßen entwickelt:

Im Zuge der Umsetzung der neuen Kernkompetenz „Wohnen“ konnte mit dem Bau des 1. Bauabschnitts des „Wohnpark Kammerwiesen“ in Peine begonnen werden. In insgesamt drei Bauabschnitten werden an diesem Standort in 10 Häusern 102 Wohnungen erstellt. Der 1. Bauabschnitt besteht aus 4 Häusern mit 40 Wohnungen. Für den Vertrieb wurde ein ortsansässiger Makler und Hausverwalter sowie die Immobilienabteilung einer regional tätigen Großbank eingeschaltet. Die Verkaufsquote zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Briefs betrug ca. 70 %.

Die Fertigstellung des letzten Bauabschnitts des Fachmarktcenters in Weinheim wird im Jahr 2016 erfolgen. Die Mietvertragsverhandlungen für die maßgeblichen Teile sind abgeschlossen. Der Baustart soll direkt im Januar 2016 erfolgen. Grund für die Verzögerung war im Wesentlichen die Schaffung des Baurechts.

Darüber hinaus befinden sich eine Vielzahl von Neuprojekten aus den Clustern „Service Wohnen“, „Wohnen auf Zeit“, „Handel“ sowie „Sonstige Gewerbeimmobilien“, bei denen in Einzelfällen die Grundstückssicherung bereits weit vorangebracht werden konnte, in unterschiedlichen Entwicklungsstufen. Des Weiteren ist die Revitalisierung von Bestandsimmobilien, insbesondere aufgrund des bereits existierenden Baurechts, ein weiteres interessantes Betätigungsfeld im Bereich der Projektentwicklung.

Für die Umsetzung der Themenfelder „Service Wohnen“ sowie „Wohnen auf Zeit“ ist die eingegangene Kooperation mit der „medaceum gmbh“ von großer Bedeutung für die AVW Immobilien AG.

Die medaceum gmbh verbindet innovative Gesundheitsversorgungs- und Immobilienkonzepte in Wohnquartieren miteinander. Dabei ist die Verknüpfung von intelligenten Wohngebäuden mit den umliegenden Einrichtungen, unterstützenden Dienstleistern sowie dem Einzelhandel ein wesentlicher Faktor. Den Bewohnern wird eine flankierende Struktur zur Seite gestellt, die einen dauerhaften Verbleib im eigenen Wohnumfeld ermöglicht. Die medaceum gmbh ist bei der Umsetzung dieser Bauvorhaben für die Konzeptionierung verantwortlich.

Die Entwicklung des zum 30. April 2015 abgelaufenen Geschäftsjahres, die Planungen und Umsetzungen der Projekte in dem laufenden und für das künftige Geschäftsjahr sowie das erzielte und vorgestellte Ergebnis sind ein solides Fundament für die künftige Tätigkeit der AVW Immobilien AG und Bestätigung für die Richtigkeit der jeweiligen eingeleiteten Maßnahmen. Diese haben weiterhin in erster Linie die Festlegung auf die oben erwähnten strategischen Geschäftsfelder bzw. Cluster sowie eine verstärkte regionale Konzentration auf den norddeutschen Raum zum Inhalt.

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

Hamburg, im November 2015

(Vorstand)

## **Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr vom 01. Mai 2014 bis zum 30. April 2015**

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Satzung und Gesetz obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung laufend beraten und überwacht. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.

Die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens erforderlichen Informationen und Unterlagen wurden dem Aufsichtsrat übermittelt und von ihm umgehend analysiert und bewertet. Dabei standen die Aufsichtsratsmitglieder untereinander in engem Kontakt.

Der Aufsichtsrat kam im Verlauf des Geschäftsjahres 2014/2015 zu vier ordentlichen Sitzungen am 25. Juni, 29. September und 17. Dezember 2014 sowie am 17. März 2015 und einer außerordentlichen Sitzung am 21. April 2015 zusammen. Ergänzend kamen Teile des Aufsichtsrats zu unregelmäßigen Sitzungen bzw. Besprechungen zusammen. Außerdem wurden Beschlüsse im zulässigen schriftlichen Verfahren gefasst. Wenn für Entscheidungen des Vorstands die Mitwirkung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben die Mitglieder des Gremiums die Vorlagen sorgfältig geprüft und entsprechende Beschlüsse gefasst. Die Beratungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats bezogen sich insbesondere auf:

- die wirtschaftliche Situation der AVW Immobilien AG;
- die Ergebnis- und Liquiditätsplanungen für das laufende sowie das kommende Geschäftsjahr;
- den Status der in der Planung bzgl. der Erstellung befindlichen Projekte, insbesondere Fachmarktzentrum Weinheim, Fachmarktzentrum Zittau, Wohnungsbauprojekte in Peine, Achim und Stade sowie weitere Projekte aus den definierten Clustern „Service Wohnen“, „Temporäres Wohnen“, „Handel“ und „Sonstige Gewerbeimmobilien“;
- die Vertriebsaktivitäten der AVW Immobilien AG hinsichtlich einiger ausgewählter Objekte;
- Beschlussfassung über Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat;
- Beschlussfassungen über Grundstücksakquisitionen und Objektverkäufe;
- gemeinsame Erörterung über die Neuausrichtung der AVW inkl. der neuen Kernkompetenz „Wohnen“;
- Maßnahmen der AVW Grund AG zur fristgerechten und ordnungsgemäßen Rückführung der Hypothekenanleihe;

- Planung neuer Darlehens- und Tilgungsregelungen mit den bestehenden Darlehensgebern;
- Personalangelegenheiten;
- die Vorbereitung der ordentlichen Hauptversammlung am 14. November 2014.

In Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat insbesondere strategische Fragen sowie relevante Themen der konkreten Geschäftsentwicklung mit dem Vorstand diskutiert. Darüber hinaus gab es zahlreiche Einzelgespräche mit dem Vorstand.

Im Vorstand gab es im Geschäftsjahr 2014/2015 keine personellen Veränderungen. Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2014/2015 wurde Herr Dr. Thies Boysen mit Wirkung zum 8. Juni 2015 zum weiteren Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt.

Die Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde in der Hauptversammlung der AVW Immobilien AG am 14. November 2014 zum Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis 30. April 2015 gewählt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erteilte in der Folge entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen den Prüfungsauftrag an den Abschlussprüfer.

Jahresabschluss und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis 30. April 2015 sowie jeweils der zugehörige Lagebericht bzw. Konzernlagebericht wurden vom Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Rechtzeitig vor der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung erhielten alle Aufsichtsratsmitglieder die vorgenannten Jahres- und Konzernabschlussunterlagen sowie die Prüfungsberichte. Damit hatte der Aufsichtsrat Gelegenheit, die Unterlagen zu prüfen.

In der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung haben Aufsichtsrat, Vorstand und die Vertreter des Abschlussprüfers, Herr WP/StB Boris Michels und Herr WP/StB André Cronemeyer, die genannten Unterlagen und die Prüfungsergebnisse umfassend erörtert. Die Vertreter des Abschlussprüfers berichteten über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung und standen dem Aufsichtsrat auch für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat stimmte dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers nach dem abschließenden Ergebnis der eigenen Prüfung zu. Der Aufsichtsrat billigte den Konzernabschluss und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis 30. April 2015 sowie den zugehörigen Lagebericht und Konzernlagebericht jeweils ohne Einwendungen. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 Aktiengesetz festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die im vergangenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Hamburg, im November 2015

Frank H. Albrecht  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

**AVW Immobilien AG  
Hamburg**

**Konzernlagebericht  
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis 30. April 2015**

**1. Gesamtwirtschaftliche Lage**

Das deutsche BIP ist im Jahr 2014 um 1,5% gewachsen, und damit so stark wie seit dem Jahre 2011 nicht mehr. Trotz weltweiter Krisen und Konflikte, hat sich die deutsche Wirtschaft in einer soliden Verfassung gezeigt und hat das Gesamtjahr 2014 mit einem besseren Ergebnis abgeschlossen als allgemein erwartet wurde. Wesentlicher Faktor für diese Entwicklung waren steigende Löhne aufgrund des Beschäftigungsrekords, die für entsprechende Impulse seitens der Verbraucher sorgten (vgl. Spiegel Online vom 15.01.2015, Deutsche Wirtschaft wächst um 1,5 Prozent).

Und auch im laufenden Jahr hat die deutsche Wirtschaft ihren Wachstumskurs weiter fortgesetzt. Nach einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im 1. Quartal 2015 um 0,3 % gegenüber dem 4. Quartal 2014, konnte das BIP im 2. Quartal 2015 gegenüber dem Vorquartal um 0,4 % gesteigert werden (vgl. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 25.08.2015, Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 2. Quartal 2015).

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Frühjahrsgutachten von einer Steigerung des BIP im Jahr 2015 von voraussichtlich 2,1 % aus, was diesen positiven Trend bestätigt (vgl. Frankfurter Rundschau Online vom 16.04.2015, Frühjahrsgutachten Deutsche Wirtschaft legt zu). Und auch die unterschiedlichen Wirtschaftsschätzer in Deutschland gingen noch im Juli 2015, trotz erheblicher Schwankungen, von einem entsprechenden Wachstum aus. Die einzelnen Prognosen variierten von 1,6 % bis 3,0 % (vgl. Tagesschau.de vom 27.07.2015, Die Vorhersagen der Wirtschaftsschätzer).

Die bereits im vergangenen Jahr im Ausland gewürdigte Leistung Deutschlands im internationalen Vergleich findet auch in der aktuellen Berichtsperiode ihre Fortsetzung. Deutschland wird weiterhin als Fels in der Brandung bezeichnet, da die Wirtschaftsleistung hierzulande stärker zulegen wird, als im europäischen Vergleich. Aber auch Europa kann positive Tendenzen aufweisen. Die Abwertung des Euro kurbelt das Exportgeschäft an und begünstigt den Konsum in den Euroländern, auch wenn die Erholung der europäischen Wirtschaft in ihrer Gesamtheit noch am Anfang steht (vgl. EY Studie „Neuer Schwung - Standort Deutschland 2015“).

Im weltweiten Standortranking ist Deutschland vom vierten auf den dritten Platz vorgerückt und liegt mit 21 % Zustimmung damit jedoch noch deutlich hinter den USA (35 %) sowie China (38 %).

Wie im vergangenen Jahr wurden erneut Manager von 808 internationalen Unternehmen im Rahmen einer Studie von Ernst & Young zur Attraktivität der einzelnen Wirtschaftsräume befragt. Trotz der europäischen Schuldenkrise und der schwachen Konjunkturentwicklung 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 (vgl. EY Studie „Neuer Schwung - Standort Deutschland 2015“).

Allerdings warnen Experten davor, dass Deutschland diese Vorreiterrolle durch einzelne Faktoren innerhalb Europas verlieren könnte. Seit vielen Jahren und Jahrzehnten ist die Automobilindustrie ein wesentlicher Wachstumstreiber der deutschen Wirtschaft. Die Auswirkungen des aktuellen Skandals bei VW bzgl. der gefälschten Abgaswerte bei Dieselfahrzeugen sind heute

noch nicht abzuschätzen. Es droht eine branchenweite Krise mit drohenden, erheblichen negativen Konsequenzen für die deutsche Wirtschaft.

Darüber hinaus sind die Auswirkungen der weiter zunehmenden Flüchtlingsströme aus Syrien und dem Irak nach Deutschland für den Arbeitsmarkt nicht zu beziffern. Auch wenn einige Stimmen davon sprechen, dass der Zufluss von augenscheinlich qualifizierten Arbeitskräften eine große Chance für den Standort Deutschland darstellen kann, wird es auch Zigtausende Flüchtlinge geben, die zunächst nicht vermittelbar sein werden und die Arbeitslosenzahlen fürs Erste steigen lassen werden (vgl. Hamburger Abendblatt vom 30.09.2015, „Die Arbeitslosigkeit wird wegen der Flüchtlinge steigen“).

Aber auch altbekannte arbeitsrechtliche Faktoren dämpfen die allgemein gute Stimmung. Hierzu gehören in erster Linie die im internationalen Vergleich zu hohen Lohnkosten, die zu hohe Unternehmensbesteuerung sowie das unflexible Arbeitsrecht. Nichts desto trotz erwarten mehr als jeder zweite Manager für die kommenden drei Jahre eine weitere Verbesserung der Attraktivität des Standorts Deutschland (vgl. EY Studie „Neuer Schwung - Standort Deutschland 2015“).

Der DAX hat im Laufe des Geschäftsjahres 2014/ 2015 seine Rekordjagd aus dem vergangenen Berichtszeitraum fortgeführt und hierbei mehrfach neue Rekordhöhen erreicht.

Nachdem der DAX im Juni 2014 knapp 26 Jahre nach seiner Einführung erstmalig fünfstellig wurde und einen Stand von 10.013 Punkten erreichen konnte, stieg er im Januar 2015 erstmalig über die Schwelle von 10.300 Punkten (vgl. Börsen-Zeitung vom 22.01.2015, „Dax steigt erstmals über Schwelle von 10.300 Punkten“). Prognosen aus dem Februar 2015, der DAX würde bis zum Jahresende bei 12.000 Punkten liegen (vgl. Hamburger Abendblatt vom 07.02.2015, „DAX steigt auf 12.000 Punkte“), wurden bereits Ende März 2015 erfüllt, als der DAX trotz der Sorgen um Griechenland auf über 12.000 Punkte stieg. Begünstigt wurde die Kursentwicklung durch den niedrigen Euro, der den Export angekurbelt hat, aufgrund von Spekulationen bzgl. einer näher rückenden Zinswende in den USA (vgl. Börsen-Zeitung vom 31.03.2015, „Dax erneut über 12.000 Punkten“).

Die allgemeine Kursentwicklung des DAX führte angesichts einer Steigerung von 22 % zu einem Rekordquartal im 1. Quartal 2015, und dem größten Quartalsgewinn seit 12 Jahren. Allerdings führten diese Steigerungsraten gleichzeitig zu einer gestiegenen Skepsis auf Seiten der Anleger, die trotz guter Konjunkturdaten verstärkt Gewinne mitnahmen, und somit für einen gewissen Kursdruck sorgten (vgl. Manager-Magazin vom 31.03.2015, „Dax schafft Rekordquartal“).

Im weiteren Verlauf des Kalenderjahres 2015 ließen das abermals zugespitzte griechische Schuldendrama sowie der Börsencrash in China den DAX wieder einbrechen, so dass dieser Ende Juli 2015 auf einen Wert von 11.056 Punkten zurückging (vgl. Börsen-Zeitung vom 28.07.2015, „China-Ängste lassen Dax abrutschen“). Zuvor hatte die Deutsche Bank eine Prognose abgegeben, der DAX würde aufgrund des aktuellen Niedrigzinsumfelds bis Mitte 2016 auf ein Niveau von 12.400 Punkten steigen (vgl. Kölner Stadt-Anzeiger vom 20.07.2015, „Deutsche Bank sieht Dax bei 12.400 Punkten“). Im August 2015 ist der DAX wieder auf einen Wert von ca. 10.000 Punkten zurückgegangen. Einzelne Aktien haben seit April 2015 mehr als 30 % abgegeben, was zu einer gewissen Nervosität auf dem Aktienmarkt geführt hat. Zum 30.09.2015 liegt der DAX auf einem Niveau von ca. 9.700 Punkten, so dass abzuwarten bleibt, ob die einzelnen, noch im Frühsommer getroffenen Prognosen für den weiteren Verlauf des Jahres 2015 eintreffen werden.

Die Arbeitslosenquote für Deutschland betrug nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2014 im Jahresdurchschnitt 6,7%, stieg zu Beginn des Jahres 2015 saisonbedingt auf 6,8% (März 2015) und lag im August 2015 bei 6,4% (vgl. Statistisches Bundesamt, Statistische Wochenberichte vom 25.09.2015) .



Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im August 2015 um 0,2 % höher als im August 2014. Gegenüber dem Vormonat Juli 2015 haben sich die Verbraucherpreise als unverändert gezeigt. Damit bleibt die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – auf einem niedrigen Niveau (vgl. Statistisches Bundesamt vom 11.09.2015, „Verbraucherpreise August 2015: +0,2% gegenüber August 2014“).

## **2. Immobilienmarkt Deutschland**

Der Boom in der deutschen Immobilienwirtschaft setzt sich ungebrochen fort und wird im weiteren Verlauf des Jahres noch an Schwung zunehmen. Ein wichtiger Faktor ist dabei die anhaltende Niedrigzinsphase und der ungebrochene Zustrom an ausländischem Kapital. Hierbei sind insbesondere die Kapitalgeber aus dem asiatisch-pazifischen Raum zu nennen, die mittlerweile auch Deutschland als bevorzugtes Investitionsziel definiert haben, nachdem sich deren Fokus bislang vornehmlich auf London und Paris beschränkt hat (vgl. Property Magazine, Ausgabe III 2015, „Jenseits der Glorreichen Sieben“).

Der ungebrochene Zustrom von anlagewilligem Kapital hat aber auch seine Schattenseiten. Da die Neubautätigkeit mit der gestiegenen Nachfrage nicht mithalten kann, ist insbesondere an den wichtigen Standorten in Deutschland – den sogenannten Top 7 – eine spürbare Renditekompression eingetreten. Gewinner dieser Entwicklung sind zunehmend die Mittelzentren der Republik – in der Branche auch als B-Standorte bezeichnet – die noch attraktive Renditen für die Investoren bieten können (vgl. ebenda).

Für die kommenden Quartale wird mit einer weiter anhaltenden Dynamik auf dem Investmentmarkt gerechnet, da der deutsche Immobilienmarkt für in- und ausländische Investoren weiterhin hochgradig interessant ist. Aktuelle Schätzungen und Berechnungen auf Basis der bereits im laufenden Jahr 2015 getätigten Transaktionen gehen davon aus, dass ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund € 50 Mrd. erreicht wird, nachdem im vergangenen Jahr ein Ergebnis von € 40 Mrd. erreicht werden konnte (vgl. Property Magazine, Ausgabe III 2015, „Investors race in Germany...“).

Vor dem Hintergrund der stabilen Konjunktur in Deutschland sowie des anhaltend niedrigen Zinsumfelds ist zudem davon auszugehen, dass diese Entwicklung und die damit verbundene zunehmende Nachfrage nach „Betongold“ in Deutschland auch im kommenden Jahr anhalten wird (vgl. Immobilien & Finanzierung vom 01.04.2015, „Ungebrochene Nachfrage nach deutschem Betongold“).

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

Im Bereich der Handelsimmobilien legt in Deutschland der lange Zeit stagnierende Einzelhandelsumsatz wieder zu. Das Einkaufen in den Einkaufszentren der Metropolen und den innerstädtischen Einkaufszentren steht bei den Verbrauchern wieder hoch im Kurs. Diese Renaissance der Städte lässt sich auch verstärkt in den deutschen Metropolen beobachten. Die Gründe hierfür liegen beispielsweise in der guten öffentlichen Infrastruktur, der Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, einem ausgeprägten Arbeitsmarktangebot, oder auch der besseren ärztlichen Versorgung. Chancen in den Wachstumsregionen stehen aber auch Risiken in schrumpfenden Regionen gegenüber. Während die Immobiliennachfrage in den Ballungsräumen das Angebot übersteigt, reicht sie andernorts nicht aus, so dass hier bestehende Immobilien trotz großer Zugeständnisse nicht verkauft oder vermietet werden können (vgl. DGHyp – Immobilienmarkt Deutschland 2014|2015).

Auch wenn die aktuelle Entwicklung im Handel die Innenstädte wieder neu entdeckt hat, bleibt die Dauer des Genehmigungsprozesses bis zur Realisierung ein langwieriger und kostspieliger Prozess. Nicht selten vergehen mehrere Jahre, bis ein Projektentwickler die Genehmigung für die Realisierung einer Handelsimmobilie erhält.

Nicht zuletzt diese selbst gemachten Erfahrungen eines Genehmigungsprozesses haben die AVW Immobilien AG in der vergangenen Berichtsperiode dazu bewogen, verstärkt das Segment des Wohnungsbaus zu bedienen.

Im vergangenen Jahr 2014 wurde der Bau von rund 284.900 Wohnungen genehmigt – und damit ca. 5,4% mehr als im Jahr 2013. Damit setzt sich auch in diesem Segment die vor einigen Jahren begonnene Entwicklung positiv fort. Allerdings sind bereits Vorzeichen der verabschiedeten Mietpreisbremse im Markt zu beobachten, die zu einem Abflachen der aufgezeigten Dynamik am Wohnungsbaumarkt geführt hat. Staatliche Eingriffe – wie die vom Bundestag beschlossene Mietpreisbremse – können neben steigenden Baukosten und Steuern Investoren abschrecken (vgl. Immobilien Zeitung vom 17.03.2015, „Bauboom auf dem Wohnungsmarkt flacht ab“).

Allerdings sorgt der hohe Wohnraumbedarf für eine anhaltend steigende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Und hierzu gehören in zunehmendem Maße auch Objekte des „Wohnens auf Zeit“. Steigende Studentenzahlen, die immer früher eintretende Selbstständigkeit dieser Bevölkerungsgruppe vom Elternhaus sowie die stärker steigende Notwendigkeit einer zu zeigenden Flexibilität am Arbeitsmarkt führen zu einer stärkeren Nachfrage nach temporärem Wohnraum, wie z. B. in Studentenwohnheimen oder auch Boardinghäusern.

Ein weiterer Aspekt bei der Entwicklung von entsprechendem Wohnraum ist der zunehmende Wunsch der älteren Bevölkerung nach einer möglichst langen Selbst- und Eigenständigkeit in den eigenen vier Wänden, im Bedarfsfall unterstützt durch technische Hilfsmittel oder zu beauftragende Ambulante Dienste.

Diesen demographischen Begebenheiten trägt die AVW Immobilien AG bei der Umsetzung und Verwirklichung der Konzepte „Service Wohnen“ sowie „Wohnen auf Zeit“ – gemeinsam mit dem Kooperationspartner medaceum gmbh – Rechnung und verfügt bereits heute über eine sehr gut gefüllte Pipeline in diesem Segment.

### **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 Wohnungsimmobiliien 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 37-jährige erfolgreiche Entwicklungs- und Investitionstätigkeit verfügt die AVW über eine ausgezeichnete Reputation im Markt und gilt als verlässlicher Partner im Immobiliengeschäft. Es bestehen zahlreiche Kooperationen und ausgezeichnete Beziehungen zu deutschen und internationalen Investoren. Das bevorzugte Investitionsvolumen je Objekt liegt zwischen € 10 und € 50 Mio. Es ist das grundsätzliche Ziel, die Objekte vor Baubeginn weitgehend zu vermieten und in der Regel auch bereits vorher zu verkaufen. Zudem übernimmt die AVW nach Fertigstellung der Objekte regelmäßig die Immobilienverwaltung und ggf. das Center-Management. 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.

Hierfür sorgt nicht zuletzt die zunehmende Fokussierung auf die Kernkompetenz Wohnen. Gemeinsam mit dem Partner medaceum gmbh, einer 50% Beteiligung des AVW Konzerns, errichtet die AVW an verschiedenen Standorten Wohnungen nach den generellen Konzepten „Wohnen mit Service“ und „Wohnen auf Zeit“. Zwei Konzepte, die die innovative Konzeptionierung von Immobilien am Puls der Zeit eindrucksvoll untermauern.

#### **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, wird das Unternehmen diesen Bereich weiterhin über externe Dienstleister abbilden. Allerdings werden diese durch ein eigenes Baucontrolling innerhalb der AVW gesteuert und kontrolliert, sodass die Qualität auf Seiten der Auftraggeber stets gewahrt bleibt.

###### Geschäftsbereich Vermietung

Auf Basis der erarbeiteten und definierten Nutzungskonzepte erfolgt die Identifikation entsprechend geeigneter Mietergruppen für die einzelnen 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. Eine Grundlage hierfür ist die bestehende Datenbank, in der die jeweiligen Ansprechpartner der bundesweit und auch regional tätigen Einzelhändler aufgeführt sind.

### Geschäftsbereich Finanzierung

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

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

War in der jüngeren Vergangenheit innerhalb des 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 anlagegeeigneten Grundstücken sowie Projekten und Objekten, derzeit insbesondere aus dem Bereich der Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie der Seniorenimmobilien. Die Akquisition erfolgt zum Zweck der Durchführung eigener Projektentwicklungen und Revitalisierungen sowie im Einzelfall der Bestandshaltung.

Die Vertriebsaktivitäten werden grundsätzlich vor Baubeginn – also im Status der Projektentwicklung – aufgenommen. Ein späterer Verkauf wird nur bei begründeter Erwartung von einer deutlich attraktiveren Wirtschaftlichkeit in Betracht gezogen.

#### **c) Segment Bestandshaltung**

Im Segment Bestandshaltung werden die eigenen Immobilien der AVW vermietet und verwaltet. Dies umfasst neben den Renditeobjekten auch die zwischenzeitliche Vermietung der grundsätzlich zur Veräußerung bestimmten Immobilien des Vorratsvermögens.

#### **d) Segment Immobilien- und Centermanagement**

Das Segment Immobilien- und Centermanagement umfasst zunächst die kaufmännische und technische Objektverwaltung, die Identifikation geeigneter Mietergruppen sowie die Betreuung der jeweiligen Mieter. Dabei werden sowohl eigene als auch fremde Immobilien verwaltet und betreut. Das Centermanagement beinhaltet darüber hinaus Dienstleistungen für die Betreiber von Einkaufs- und Fachmarktzentren außerhalb der allgemeinen Immobilienverwaltung.

## **5. Geschäftsverlauf**

### **a) Überblick**

Die im Laufe des Geschäftsjahres eingeleitete Restrukturierung der Gesellschaft mit der wesentlichen Konzentration auf die neue Kernkompetenz „Wohnen“ hat sich bereits nach wenigen Monaten als die richtige und wegweisende Entscheidung herausgestellt.

Gestaltet sich der Genehmigungsprozess im Bereich der Handelsimmobilien weiterhin als zeit- und kostenintensiv – ungeachtet der unvermindert angespannten Situation, geeignete Standorte und Grundstücke zu finden – so stellt sich dies bereits seit vielen Jahren im Bereich des Wohnungsbaus gänzlich anders da. Jede Stadt oder Gemeinde verfügt mittlerweile über ein Wohnungsbauprogramm, mit dem über die Jahre hinweg konstant eine gewisse Anzahl an Wohnungen mindestens zu realisieren sind.

Dabei spielen die unterschiedlichen Nutzungen im Bereich der Wohnungswirtschaft eine untergeordnete Rolle. In jedem einzelnen Teilsegment, ob es sich nun um Studentenwohnungen, altersgerechte Wohnungen oder auch Wohnungen für die sogenannte „mittlere Generation“ handelt, herrscht akuter Nachfrageüberschuss. Beispielsweise leben in Deutschland nur 5% der über 65-Jährigen in altersgerechten Wohnungen, und auch regelmäßig zu Semesterbeginn liest man von wohnungssuchenden Studenten. Bei einem Zuwachs der Studentenzahlen in den vergangenen 10 Jahren um mehr als 30% verbunden mit einer räumlich notwendig gewordenen Flexibilität der Studenten ist dieses eine Entwicklung, die absehbar war, und noch Jahre anhalten wird.

Die AVW trägt dieser Entwicklung Rechnung und hat innovative Wohnformen entwickelt, die zum einen älteren Menschen den Wunsch nach langer Selbstbestimmtheit und Eigenständigkeit in den eigenen vier Wänden erfüllen, und zum anderen Studierenden, Auszubildenden, aber auch Pendlern durch die Realisierung von Boardinghäusern und weiteren Objekten für temporäres Wohnen entsprechenden Wohnraum bietet.

An mehreren Standorten in Norddeutschland, aber auch im Süden der Republik, hat die AVW – gemeinsam mit ihrem Kooperationspartner in diesem Immobiliensegment, der medaceum gmbh – zahlreiche attraktive Grundstücke sichern können. Aktuell umfasst die grobe Projektentwicklung im Bereich der Kernkompetenz „Wohnen“ eine Größenordnung von bis zu 1.000 Wohnungen.

Im Geschäftsjahr 2014/15 haben die strukturellen Veränderungen dazu geführt, dass das Unternehmen im Einzelabschluss nach HGB erneut einen Jahresüberschuss erzielen konnte. Das Jahr wurde mit einem Jahresüberschuss von T€237 nach T€ 1.211 im Vorjahr beendet. Der Umsatzrückgang resultiert dabei aus der Verschiebung des Projektes Bad Cannstatt sowie der erst nach dem Stichtag erfolgreichen Veräußerung einer Seniorenwohnanlage.

### **b) Projektentwicklung**

Im Geschäftsjahr 2014/ 2015 konnte mit der Fertigstellung und Eröffnung des 4. Bauabschnitts des Fachmarktzentrum in Weinheim ein weiterer wesentlicher Baustein dieses Objekts seiner Betreibung zugeführt werden. Somit fehlt für die vollständige Fertigstellung dieser Handelsimmobilie nur noch ein Bauabschnitt. Die aufgetretene Verzögerung lässt sich damit erklären, dass trotz vorheriger entsprechender Signale, die zu einer Vertragsunterschrift unter einem langjährigen Mietvertrag geführt haben, letztendlich für diesen Mietpartner kein Baurecht geschaffen werden konnte. Die erforderliche Neuplanung, verbunden mit der Neuaufnahme von Mietvertragsverhandlungen mit potenziellen Interessenten konnten im Berichtszeitraum nicht zu einem Abschluss gebracht werden.

In Peine ist mit dem Bau des 1. Bauabschnitts des Wohnparkparks Kammerwiesen begonnen worden. In diesem Bauabschnitt entstehen nach dem Konzept des Service-Wohnens in 4 Häusern insgesamt 40 Wohnungen. Der Vertrieb der Wohnungen läuft über einen ansässigen Makler, der anschließend auch die Verwaltung des Objekts übernehmen wird sowie über die Immobiliensparte einer regional ansässigen Bank. Es sind zwei weitere Bauabschnitte vorgesehen, bei denen in insgesamt 6 Häusern weitere 62 Wohnungen errichtet werden.

Neben Peine werden an den Standorten Achim und Stade ebenfalls Wohnungen entsprechend dem Konzept „Service-Wohnen“ konzipiert. Sowohl in Achim (4 Häuser mit 75 Wohnungen) als auch in Stade (4 Häuser mit 62 Wohnungen) wurde das Baurecht bereits geschaffen, so dass mit den Bauvorbereitungen zwischenzeitlich begonnen werden konnte

Im Bereich des temporären Wohnens schreiten die Planungen für ein Boardinghaus im Stuttgarter Raum sowie für ein Studentenwohnheim im Großraum Hamburg ebenfalls unvermindert voran. In beiden Fällen konnte das Grundstück bereits gesichert werden, das Baurecht steht noch aus.

### **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.

### **d) Personal und Veränderungen in den Organen**

Die AVW Immobilien AG beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 34 (Vj. 39) Mitarbeiter, davon 32 kaufmännische Mitarbeiter (Vj. 37) und zwei Aushilfen (Vj. 2). Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr einschließlich der Mitglieder des Vorstands durchschnittlich 35 (Vj. 42) Mitarbeiter.

Nach Ablauf des Berichtszeitraums zum 30. April 2015 ist Dr. Thies Boysen mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 8. Juni 2015 – neben Herrn Willy Koch – zum weiteren Vorstandsmitglied der AVW Immobilien AG bestellt worden.

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

### a) Vermögens- und Finanzlage

		30.04.2015	30.04.2014
Bilanzsumme	T€	106.446	145.257
Anteil der langfristigen Vermögenswerte an der Bilanzsumme	%	76,3	95,3
Eigenkapital	T€	10.035	15.684
Eigenkapitalquote	%	9,4	10,8
Langfristige Schulden	T€	41.973	54.383
Kurzfristige Verbindlichkeiten einschließlich Rückstellungen	T€	54.437	75.189
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	T€	1.622	804
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	T€	-3.544	-13.722
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	T€	1.980	13.338

Die Vermögensseite der Konzernbilanz ist zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr geprägt von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der von T€ 127.099 auf T€ 73.613 verringerte Bestand resultiert im Wesentlichen aus den Verkäufen der Objekte Fachmarktzentrum Weinheim und Seniorenwohnanlage Buxtehude.

Durch das negative Konzerngesamtergebnis in Höhe von T€ 5.649 nach einem Gewinn von T€ 1.499 im Vorjahr hat sich die Eigenkapitalquote aufgrund der verringerten Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr von 10,8% auf 9,4% leicht verringert.

Insbesondere durch den Abverkauf der Renditeliegenschaft Fachmarktzentrum Weinheim haben sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten von T€ 75.189 auf T€ 54.437 verringert.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit war insbesondere aufgrund der nicht liquiditätswirksamen steuerlichen Bestandteile des Konzerngesamtergebnisses mit T€ 1.622 positiv. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist mit T€ -3.544 negativ (Vj. T€ -13.722). Die wesentlichen Abverkäufe erfolgten zum Stichtag und führen erst im Folgejahr zu Liquiditätszuflüssen. 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€ 1.980 (Vj. T€ 13.338).

## b) Ertragslage

		2014/15	2013/14
Gesamtleistung	T€	68.775	22.068
Materialaufwand	T€	57.081	7.607
Rohergebnis	T€	11.695	14.461
Mitarbeiter inklusive Geschäftsführung	Anzahl	35	42
Personalaufwand pro Kopf	T€	68	61
Betriebsergebnis	T€	3.286	6.136
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	T€	-403	279
Finanzergebnis	T€	-4.075	-3.664
Ergebnis vor Steuern	T€	-1.193	2.751
Steueraufwand	T€	-4.480	-1.245

Die Gesamtleistung, die sich aus Umsatzerlösen von T€ 65.096 (Vj. T€ 14.790), Bestandsveränderungen von T€ 3.134 (Vj. 6.702) sowie sonstigen betrieblichen Erträgen von T€ 545 (Vj. T€ 576) errechnet, hat sich von T€ 22.068 um T€ 46.707 auf T€ 68.775 stark erhöht. Das Rohergebnis (Saldo aus Gesamtleistung und Materialaufwand) ist von T€ 14.461 um T€ 2.766 auf T€ 11.695 gesunken.

Die Steigerung bei den Umsatzerlösen resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung von Beteiligungen im Rahmen der Projektentwicklung (im Berichtsjahr T€ 2.264, Vj. T€ 2.699) sowie dem Abverkauf zweier Renditeimmobilien (im Berichtsjahr T€ 53.662, Vj. T€ 0).

Das Betriebsergebnis, berechnet als Summe aus Rohergebnis, Personalaufwand, Abschreibungen sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen und sonstigen Steuern, ist von T€ 6.136 im Vorjahr um T€ 2.850 auf T€ 3.286 im Berichtsjahr gesunken. Dies resultiert im Wesentlichen aus nicht realisierten Ergebnisbeiträgen aus dem Projekt Bad Cannstatt und dem erst nach dem Stichtag erfolgreichen Verkauf einer Seniorenwohnanlage.

Das negative Bewertungsergebnis resultiert überwiegend aus der Neubewertung des abverkauften Fachmarktzentrum in Weinheim sowie der Systemgastronomie in Winsen.

Das mit T€ -4.075 nach T€ -3.664 im Vorjahr verringerte Finanzergebnis resultiert im Wesentlichen aus den im Berichtsjahr neu aufgenommenen Fremdmitteln.

Die Steigerung des Aufwandes für Ertragsteuern (T€ 4.480, Vj T€ 1.245) resultiert im Wesentlichen aus den beiden erfolgten Abverkäufen von Renditeimmobilien und der steueraufwandswirksamen Ausbuchung der damit im Zusammenhang stehenden aktiven latenten Steuern.

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

Im Geschäftsjahr konnte durch den Abverkauf von Projekten im Einzelabschluss ein Jahresüberschuss erzielt werden, welcher aber aufgrund von Verzögerungen in der Projektentwicklung und beim Verkauf einer Seniorenwohnanlage nicht die Erwartungen des Vorstandes aus dem Vorjahr vollumfänglich erfüllen kann. Im Konzernabschluss hat sich im Zusammenhang mit diesen Verzögerungen und mit dem Verkauf der Objektes Fachmarktzentrum Weinheim sowie der Seniorenwohnanlage Buxtehude insbesondere aus den damit im Zusammenhang stehenden latenten Steueraufwendungen ein negatives Konzerngesamtergebnis ergeben. Die Verkäufe waren allerdings im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Rückführung der Anleihe der



AVW Grund AG notwendig. Der Vorstand geht auf Basis der aktuellen Planzahlen davon aus, dass zukünftig sowohl im Einzel- als auch im Konzernabschluss von leicht steigenden positiven Ergebnissen ausgegangen 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 Bewohnern 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 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.

Die Liquiditätssicherung des Unternehmens wird durch verschiedene Maßnahmen sichergestellt.

Zum einen wäre dies die Veräußerung der Bestandsimmobilien. Aber auch Projektentwicklungen wurden bereits für einen forward deal angefragt. Kaufinteressenten wollen sich auf diesem Weg lukrative Objekte sichern. Darüber hinaus erschließt sich ein weiteres Potential der Neufinanzierung unserer Objekte. Diese Maßnahmen stellen auch die Finanzierung der in der Pipeline befindlichen Neuprojekte sicher.

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 2016 verlängert.

Im Dezember 2015 steht die Anleihe der AVW Grund AG in Höhe von € 21.477.000, für die die AVW Immobilien AG eine Rückzahlungsgarantie in voller Höhe abgegeben hat, zur Rückzahlung an. Die Emittentin hat frühzeitig die relevanten Maßnahmen, die für die Sicherung der Rückzahlung der Anleihe sowie der Anleihezinsen herangezogen werden sollen, definiert und die Umsetzung eingeleitet. Ein wesentlicher Teilbetrag der Anleihe konnte mit Ablauf des Geschäftsjahres 2014/ 2015 in eine alternative Finanzierungsform überführt werden, so dass die Rückführung der Anleihe um den Betrag von ca. € 9,4 Mio. frühzeitig reduziert werden konnte. Die Rückzahlung des Restbetrages der Anleihe wird durch den Verkauf des Seniorenwohnheims Buxtehude sowie durch neu aufgenommene Darlehen und Teilschuldverschreibungen gesichert.

#### **f) Schadensrisiko**

Die Objektgesellschaften tragen das Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung der Projekte und Objekte und unter Umständen reichen die fälligen Leistungen der Versicherung zur Schadensdeckung nicht aus. Hintergrund ist, dass nicht für alle theoretisch denkbaren möglichen Schäden ausreichend Versicherungsschutz besteht oder die Versicherer ihre Leistungen verweigern.

#### **g) Vermietungsrisiko**

Es ist möglich, dass bestehende Mietverträge von Mietern nicht mehr erfüllt werden können oder dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen und/oder kalkulierten Mieten nicht erzielt werden. In der Folge würden Einnahmen geringer ausfallen als kalkuliert, so dass für eine Projekt- und Objektgesellschaft diese nicht mehr ausreichend sind, was zum Projektrealisierungsstopp oder – im ungünstigsten Fall – zum Verlust des Objektes führen kann. Über entsprechende Konzeptanpassungen ist bei den Projekten ein Entgegensteuern möglich, und bei den Objekten werden die Umsatzentwicklung der Mieter und die Entwicklung der Außenstände regelmäßig überwacht und analysiert sowie bei auftretenden Negativentwicklungen frühzeitig entsprechende Maßnahmen ergriffen. Mietsicherheiten werden von den Nutzern zur Kompensation des Ausfallrisikos abgefordert.

## **h) Akquisitionsrisiko**

Als Unternehmen mit dem Tätigkeitsschwerpunkt in der Projektentwicklung ist die AVW auf die Akquisition von Nachfolgeprojekten für sich der Fertigstellung nähernde Aufträge angewiesen. Obwohl die AVW über am Markt anerkannte Kompetenz in der Projektentwicklung verfügt, ist die laufende Akquisition von wirtschaftlich attraktiven Folgeprojekten zur Deckung der Fixkosten erforderlich. Die AVW 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€ 12.593(Vj. T€19.402) 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.

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**

Die seit mehreren Berichtszeiträumen anhaltende gerichtliche Auseinandersetzung im Zusammenhang mit einer bereits in Vorjahren erfolgten Veräußerung einer Immobilie konnte vor dem Stichtag per Vergleich beendet werden. Die Vergleichssumme war geringer als die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen, so dass der Restbetrag erfolgswirksam ausgebucht werden konnte.

## **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.

Eine weitere Konzentration auf die wohnwirtschaftliche Projektentwicklung bietet dem Unternehmen zusätzliche Chancen bei der Unternehmensentwicklung. Dieser Sektor wird in den nächsten Jahren ständig wachsen. Wohnraum für alle Lebenszyklen wird dauerhaft benötigt. Mit der medaceum gmbh, wurde eine Plattform geschaffen, die diesen Ansprüchen qualifiziert Rechnung tragen kann, und dies nicht nur auf der Ebene der Projektentwicklung. Die medaceum gmbh ist qualifiziert, Objekte erfolgreich zu betreiben. Damit wird die Wertschöpfungskette des Unternehmens deutlich verlängert und leistet so einen Beitrag zur langfristigen Unternehmenssicherung.

Im Bereich der Handelsimmobilien ist aufgrund der anhaltend restriktiven Genehmigungslage seitens der Behörden verstärkte Restrukturierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen bei Bestandsimmobilien im Fokus der Projektentwickler. Der Vorstand sieht hierbei insbesondere auch bei zwei von der AVW Immobilien AG entwickelten Projekten die Chance diese den aktuellen Marktgegebenheiten und Erfordernissen anzupassen. Hier ist insbesondere das Konzept der innenstadtnahen Cityoutlets anzuführen.

## **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.

Ein weiterhin anhaltendes Wirtschaftswachstum sowie die andauernde Niedrigzinsphase führen aus Sicht des Vorstandes zu einem positiven Marktumfeld und Nachfrageeffekten für die Produkte der AVW Immobilien AG, insbesondere aus dem Bereich des Wohnens.

Die gängige Markt- und Expertenmeinung bestätigt weiterhin den von der AVW Immobilien AG eingeschlagenen Weg, mit der Konzentration auf das Segment Wohnimmobilien. Nicht nur die weiterhin steigende Nachfrage nach geeignetem Wohnraum, sondern auch die im Vergleich zu Handelsimmobilien lösungsorientierten Genehmigungsverfahren auf dem Weg zur Baurechtserlangung dokumentieren nicht nur die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt, sondern

auch die Richtigkeit der Entscheidung der Gesellschaft, sich künftig verstärkt in diesem Immobiliensegment zu betätigen, ohne den Bereich der Handels- und Gewerbeimmobilien gänzlich außer Acht zu lassen.

Mit der Entscheidung der AVW, künftig verstärkt auf die Assetklasse „Wohnen“ zu setzen, wurden gemeinsam mit dem Kooperationspartner medaceum gmbh sehr interessante Teilbereiche definiert und mit Konzepten unterlegt. Mit dem Service-Wohnen schafft die AVW für jede Lebenssituation ein maßgeschneidertes Zuhause. Der Arbeitstitel für dieses Konzept heißt „Wohnen mit Mehrwert“, was mit dem Bau des Wohnparks Kammerwiesen in Peine erstmalig umgesetzt wird.

Das zweite Teilsegment umfasst das temporäre Wohnen. Die Zahl der Studierenden in Deutschland wächst stetig. Die Schaffung von entsprechendem Wohnraum hält mit dieser Entwicklung jedoch nicht stand. Die Studierenden suchen insbesondere in den Ballungsräumen nach bezahlbarem Wohnraum in verkehrsgünstiger Lage.

Darüber hinaus steigen die Anforderungen am Arbeitsmarkt an Arbeitnehmer und Auszubildende, bei der Wahl des Arbeitsplatzes eine gewisse Flexibilität zu zeigen, was immer stärker dazu führt, dass Arbeitsort nicht gleich Wohnort ist. Die Folge ist eine Zunahme der Nachfrage nach temporärem Wohnraum, beispielsweise in Form von Boardinghäusern. Hier entwickelt die AVW zurzeit in zwei deutschen Großstädten in Nord- und Süddeutschland entsprechende Immobilien.

Der Verkauf des Fachmarktzentrum Weinheim sowie der Seniorenwohnanlage Buxtehude wird sich zukünftig nicht wesentlich auf die Konzernergebnisse auswirken, sondern voraussichtlich nur das im Konzernabschluss ausgewiesene Mietvolumen und die Bilanzsumme mindern.

Durch die zukünftige, erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen der AVW Immobilien AG und der medaceum gmbh, verbunden mit der Fokussierung auf wohnwirtschaftliche Immobilienentwicklungen, wird das Unternehmen seine Basis erweitern. Da für diese Assetklasse Baugenehmigungen schneller zu erwirken sind und darüber hinaus der Vertrieb ein noch breiteres Publikum anspricht, sollten die Ergebnisbeiträge schneller realisiert werden können.

So strebt der Vorstand für das Geschäftsjahr 2015/2016 sowohl auf Einzelabschlussebene als auch im Konzern ein leicht positives Ergebnis vor Ertragsteuern an.

## **9. Nachtragsbericht**

Wie bereits ausgeführt, ist Herr Dr. Thies Boysen mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 8. Juni 2015 mit sofortiger Wirkung zum weiteren Vorstandsmitglied der AVW Immobilien AG bestellt worden.

Im Oktober konnte der von Frank Albrecht gezeichnete Anteil der per 30. November 2015 zur Rückzahlung fälligen Anleihe in Höhe von € 1,2 Mio. durch Umwandlung in ein Schuldscheindarlehen für weitere 5 Jahre verlängert werden. Aus dem Verkauf der Seniorenwohnanlage Buxtehude konnte im Oktober 2015 ein Teilbetrag in Höhe von € 8,9 Mio. zur Rückzahlung der Anleihe gesichert werden. Über einen notwendigen Restbetrag in Höhe von € 2,5 Mio. hat die Gesellschaft einen Darlehensvertrag mit Herrn Frank Albrecht zur Sicherstellung der Rückzahlung der Anleihe geschlossen. Zusammen mit den bereits zum 30. April 2015 erfolgreich umgesetzten Maßnahmen geht der Vorstand davon aus, dass die Rückzahlung der Anleihe gesichert ist.

Hamburg, den 30. Oktober 2015

(Der Vorstand)

**AVW Immobilien AG**  
**Hamburg**  
**Konzernbilanz zum 30. April 2015**

<b>AKTIVA</b>	(Anhang)	30.04.2015	(angepasst) 30.04.2014	<b>PASSIVA</b>	(Anhang)	30.04.2015	(angepasst) 30.04.2014
		€	€			€	€
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				<b>Eigenkapital</b>			
Immaterielle Vermögenswerte				Gezeichnetes Kapital	11	12.826.667,00	12.826.667,00
Konzessionen und Lizenzen	1	318.049,47	438.199,11	Eigene Aktien	11	- 150.000,00	- 150.000,00
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)	2	73.612.529,47	127.099.185,93	Kapitalrücklage	11	3.142.532,50	3.142.532,50
Sachanlagen				Gesetzliche Rücklage	11	54.424,35	54.424,35
Technische Anlagen	3	599,00	1.196,00	Konzernbilanzverlust	11	- 5.838.423,88	- 189.476,87
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3	756.081,38	818.168,45			<b>10.035.199,97</b>	<b>15.684.146,98</b>
Finanzielle Vermögenswerte							
Anteile an verbundenen Unternehmen	4	892.901,07	871.573,07	<b>Langfristige Schulden</b>			
Beteiligungen	4	1.658.095,93	1.160.542,48	Verbindlichkeiten aus Anleihen	15	10.772.000,00	22.129.000,00
Anteile an assoziierten Unternehmen	4	40.000,00	0,00	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15	8.582.545,94	8.404.306,18
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5	0,00	754.666,68	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	15	11.422.529,47	11.422.529,47
Aktive latente Steuern	8	3.929.593,46	7.220.902,63	Sonstige Rückstellungen	14	876.307,99	750.978,26
		<b>81.207.849,78</b>	<b>138.364.434,35</b>	Minderheitenanteile	12	2.050.850,61	2.520.853,38
				Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	15	5.200.000,00	5.200.000,00
				Passive Latente Steuern	8	3.068.794,49	3.955.875,30
						<b>41.973.028,50</b>	<b>54.383.542,59</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>							
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	6	2.111.323,05	2.028.316,81	Steuerrückstellungen (Ertragsteuerschulden)	13	699.496,00	708.953,00
Unbebaute Grundstücke	6	66.498,90	66.498,90	Sonstige Rückstellungen	14	957.122,18	1.078.046,43
Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte				Verbindlichkeiten aus Anleihen	15	13.391.739,75	1.219.739,75
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7	600.766,09	736.764,54	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15	21.508.569,50	55.328.306,32
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7	610.826,10	451.392,03	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	1.256.676,95	1.113.331,75
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	7	9.617.919,10	0,00	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15	105.232,22	105.232,22
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	7	722.079,90	555.363,36	Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	15	3.141.463,26	0,00
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	7	7.683.848,84	0,00	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	15	13.356.942,61	15.632.709,11
Ertragsteuererstattungsansprüche	7	156.051,81	173.909,90	Abgrenzungsposten	9	20.123,45	2.912,60
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7	801.785,99	593.937,06			<b>54.437.365,92</b>	<b>75.189.231,18</b>
Abgrenzungsposten	9	232.668,62	465.031,84			<b>106.445.594,39</b>	<b>145.256.920,75</b>
Liquide Mittel	10	2.633.976,21	1.821.271,96				
		<b>25.237.744,61</b>	<b>6.892.486,40</b>				
		<b>106.445.594,39</b>	<b>145.256.920,75</b>				



**AVW Immobilien AG**  
**Hamburg**  
**Konzerngesamtergebnisrechnung**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis 30. April 2015**

	(Anhang)	01.05.2014 - 30.04.2015 €	01.05.2013 - 30.04.2014 €
Umsatzerlöse	16	65.096.474,07	14.790.104,38
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	17	3.134.275,87	6.701.905,97
Materialaufwand	18	-57.080.535,52	-7.607.098,04
Sonstige betriebliche Erträge	19	<u>544.654,95</u>	<u>576.361,95</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>11.694.869,37</b>	<b>14.461.274,26</b>
Personalaufwand	20	- 2.379.611,69	- 2.578.808,69
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	20	-252.527,68	-233.678,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen	21	-5.509.815,67	-5.135.723,49
Beteiligungsergebnis	22	20.483,66	18.406,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23	24.405,07	63.357,29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	23	-4.120.380,03	-3.746.460,29
Neubewertung der Renditeobjekte	2	-402.785,09	279.386,30
Sonstige Steuern	24	<u>-267.275,22</u>	<u>-375.760,00</u>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>-1.192.637,28</b>	<b>2.751.992,91</b>
Ertragsteuern	25	-4.480.413,93	-1.245.305,07
Verlustanteile (Vj. Gewinnanteile) Minderheiten	12	<u>24.104,20</u>	<u>-7.326,14</u>
<b>Konzernergebnis</b>		<b>-5.648.947,01</b>	<b>1.499.361,70</b>
Sonstiges Ergebnis	11	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b><u>-5.648.947,01</u></b>	<b><u>1.499.361,70</u></b>
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert)</b>	26	<b>-0,44 €</b>	<b>0,12 €</b>

**AVW Immobilien AG  
Hamburg  
Konzernkapitalflussrechnung  
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis 30. April 2015**

	(Anhang)	01.05.2014- 30.04.2015 €	01.05.2013- 30.04.2014 €
Konzernergebnis		-5.648.947,01	1.499.361,70
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	20	252.527,68	233.678,72
Wertminderungen langfristige finanzielle Vermögenswerte	4, 5	0,00	23.674,28
Neubewertung der Renditeobjekte	2	402.785,09	-279.386,30
Veränderung der latenten Steuern	8	2.404.228,36	1.145.111,62
Veränderung der Rückstellungen	13, 14	-5.051,52	-1.016.534,44
Verluste (Vj. Gewinne) aus Abgängen von langfristigen Vermögenswerten	1-5	11.390,19	-144.481,47
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	6, 7, 9	38.388.453,90	2.708.207,99
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	15	<u>-34.183.472,79</u>	<u>-3.365.361,88</u>
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b><u>1.621.913,90</u></b>	<b><u>804.270,22</u></b>
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	1, 3	-81.084,16	-18.489,78
Auszahlungen für Investitionen in Renditeobjekte	2	-3.109.924,17	-13.723.218,30
Auszahlungen für Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte	4, 5	-353.112,83	-167.272,77
Einzahlungen aus Abgängen von langfristigen finanziellen Vermögenswerten	4, 5	<u>0,00</u>	<u>186.481,47</u>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b><u>-3.544.121,16</u></b>	<b><u>-13.722.499,38</u></b>
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	15	13.412.000,00	18.340.477,50
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	15	<u>-11.431.755,17</u>	<u>-5.002.676,80</u>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b><u>1.980.244,83</u></b>	<b><u>13.337.800,70</u></b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	10	58.037,57	419.571,54
Liquide Mittel am Anfang der Periode	10	<u>1.821.271,96</u>	<u>1.401.700,42</u>
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	10	<b><u>1.879.309,53</u></b>	<b><u>1.821.271,96</u></b>

**AVW Immobilien AG  
Hamburg**

**Konzerneigenkapitalentwicklung  
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis 30. April 2015**

	(Anhang)	Gezeichnetes Kapital €	Eigene Aktien €	Kapital- rücklage €	Gesetzliche Rücklage €	Konzernbilanz- gewinn-/ verlust € (angepasst)	Gesamt €
<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>-1.688.838,57</b>	<b>14.184.785,28</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>12.826.667,00</b>	<b>-150.000,00</b>	<b>3.142.532,50</b>	<b>54.424,35</b>	<b>-189.476,87</b>	<b>15.684.146,98</b>
Konzerngesamtergebnis		0,00	0,00	0,00	0,00	-5.648.947,01	-5.648.947,01
<b>Stand 30. April 2015</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>-5.838.423,88</b>	<b>10.035.199,97</b>

**AVW Immobilien AG  
Hamburg**  
**Konzernsegmentberichterstattung  
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis 30. April 2015**

	01.05.2014-30.04.2015						01.05.2013-30.04.2014					
	Projektentwicklung/ Bau	Bestandshaltung	Immobilien- und Centermanagement	Alle sonstigen Segmente	Überleitung	Konzern	Projektentwicklung/ Bau	Bestandshaltung € (angepasst)	Immobilien- und Centermanagement	Alle sonstigen Segmente	Überleitung	Konzern € (angepasst)
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Externe Umsätze	7.099.216,97	57.379.834,29	617.422,81	0,00	0,00	<b>65.096.474,07</b>	6.318.579,80	7.677.176,27	794.348,31	0,00	0,00	<b>14.790.104,38</b>
Intersegmentäre Umsätze	0,00	1.037.250,11	0,00	0,00	-1.037.250,11	<b>0,00</b>	0,00	1.110.976,30	0,00	0,00	-1.110.976,30	<b>0,00</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>7.099.216,97</b>	<b>58.417.084,40</b>	<b>617.422,81</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.037.250,11</b>	<b>65.096.474,07</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>Segmentergebnis</b>	<b>4.558.911,23</b>	<b>-9.053.713,63</b>	<b>255.153,06</b>	<b>-1.409.297,66</b>	<b>0,00</b>	<b>-5.648.947,01</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>
davon												
Erträge Auflösung Rückstellungen und Verbindlichkeiten	252.098,27	20.087,25	0,00	0,00	0,00	<b>272.185,52</b>	0,00	5.621,01	0,00	0,00	0,00	<b>5.621,01</b>
Abschreibungen	-93.215,79	-159.311,90	0,00	0,00	0,00	<b>-252.527,68</b>	-94.275,86	-139.402,86	0,00	0,00	0,00	<b>-233.678,72</b>
Zinserträge	0,00	780.290,83	0,00	215.413,22	-971.298,98	<b>24.405,07</b>	0,00	930.635,02	0,00	251.509,12	-1.118.786,85	<b>63.357,29</b>
Zinsaufwendungen	-300.000,00	-3.943.129,68	0,00	-850.508,02	973.257,67	<b>-4.120.380,03</b>	-300.000,00	-3.711.633,02	0,00	-853.008,87	1.118.181,60	<b>-3.746.460,29</b>
Neubewertung der Renditeobjekte	0,00	-402.785,09	0,00	0,00	0,00	<b>-402.785,09</b>	0,00	279.386,30	0,00	0,00	0,00	<b>279.386,30</b>
Ertragsteuern	19.626,60	-4.500.040,53	0,00	0,00	0,00	<b>-4.480.413,93</b>	-206.915,22	-1.038.389,85	0,00	0,00	0,00	<b>-1.245.305,07</b>
Segmentvermögen	4.557.870,59	136.818.151,70	14.810,00	10.983.773,88	-45.929.011,78	<b>106.445.594,39</b>	3.085.027,09	195.529.360,23	274.933,87	2.500.564,85	-56.132.965,29	<b>145.256.920,75</b>
davon Anteile an assoziierten Unternehmen	0,00	40.000,00	0,00	0,00	40.000,00	<b>40.000,00</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Segmentverschulden	27.156.742,89	102.263.764,74	555.000,00	6.797.290,98	-40.362.404,19	<b>96.410.394,42</b>	23.186.296,19	126.038.473,02	605.000,00	8.820.725,99	-29.077.721,43	<b>129.572.773,77</b>
Segmentinvestitionen	434.196,99	3.109.924,17	0,00	0,00	0,00	<b>3.544.121,16</b>	185.762,55	13.723.218,30	0,00	0,00	0,00	<b>13.908.980,85</b>

**AVW Immobilien AG  
Hamburg**

**Konzernanhang für das Geschäftsjahr  
vom 1. Mai 2014 bis 30. April 2015**

**Grundsätze der Rechnungslegung**

---

**Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses**

Der vorliegende Konzernabschluss zum 30. April 2015 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 2015 verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen angewendet. Dabei waren folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

IFRS 10	Konzernabschlüsse  Neudefinition des Begriffs der Beherrschung in Abhängigkeit von Entscheidungsgewalt über potenzielle tochterunternehmen und der Partizipation an positiven oder negativen Rückflüssen.
IFRS 11	Gemeinsame Vereinbarungen  Unterscheidung von gemeinschaftlichen Tätigkeiten, d.h. der unmittelbaren anteiligen Teilhabe an Rechnungen und Verpflichtungen, oder Gemeinschaftsunternehmen, d.h. der Teilhabe an Nettovermögen.
IFRS 12	Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen - Ausweitung der Angabepflichten gegenüber IAS 27, IAS 28 und IAS 31.
Änderungen zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12	Übergangsvorschriften - Klarstellung und Erleichterungen beim Übergang auf die Standards.
Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27	Investmentgesellschaften  Begriffsdefinition und Ausnahme derartiger Gesellschaften aus dem Anwendungsbereich des IFRS 10.
Änderungen zu IAS 27	Einzelabschlüsse  Reduzierung des Standards auf Regelungen zur Bilanzierung von Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in IFRS Einzelabschlüssen.
Änderungen zu IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

	Regelungen zu erweiterter Anwendung der Equity – Methode. Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden
Änderungen zu IAS 32	Klarstellung der Voraussetzungen für die Saldierung von Finanzinstrumenten.
Änderungen zu IAS 36	Angaben zum erzielbaren Betrag nicht-finanzieller Vermögenswerte Änderungen von Anhangsangaben bezüglich Wertminderungstests.
Änderungen zu IAS 39	Novation von Derivaten und Fortführung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften Regelung der Kriterien zum Fortbestehen von Sicherungsbeziehungen trotz Novation von Derivaten.

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:

<b>Standard</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab</b>
EU Endorsement erfolgt		
IFRS 21	Abgaben	17.06.2014
Verbesserungen zu IFRS 2011 - 2013	Änderungen zu IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40	01.01.2015
EU Endorsement noch ausstehend		
IFRS 9	Finanzinstrumente	01.01.2018
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	01.01.2016
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2017
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	01.01.2016
Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht	01.01.2015
Änderungen zu IFRS 11	Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	01.01.2016

Änderungen zu IAS 1	Anhangsangaben	01.01.2016
Änderungen zu IAS 16 und IAS 38	Klarstellung der zulässigen Abschreibungsmethoden	01.01.2016
Änderungen zu IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Gewächse	01.01.2016
Änderungen zu IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeträge	01.07.2014
Änderungen zu IAS 27	Equity Methode in separaten Abschlüssen	01.01.2016
Verbesserungen zu IFRS 2010 – 2012	Änderungen zu IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS16, IAS 24 und IAS 38	01.07.2014
Verbesserungen zu IFRS 2012 – 2014	Änderungen zu IFRS 5, IFRS 7, IAS19, IAS 34	01.01.2016

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, bis auf die AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierte Objekt KG und die EKZ Bornheide GmbH & Co. KG, deren Stichtag der 31. Dezember 2014 ist. 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 mehrern und langfristig zu sichern. Das Engagement konzentriert sich auf Mittel- und Oberzentren. Das Investitionsvolumen liegt grundsätzlich zwischen € 10 Mio. und € 50 Mio. Im Vordergrund steht die Entwicklung von Handelsimmobilien wie SB-Warenhäusern, Fachmarktzentren, Shoppingcenter und Betreiberimmobilien sowie von Senioren- und Hotelanlagen.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand am 30. Oktober 2015 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

## Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen einbezogen, bei denen die 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 2015 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. Fünfundzwanzigste Objekt KG, Hamburg	94,99
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiundvierzigste 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
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 2015 werden die Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH, Winsen (Luhe), 30%, die Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe), 50%, die medaceum gmbh, Hamburg, 50% sowie die AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. 15. Objekt KG, Hamburg, 40%, als assoziierte Unternehmen unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Für diese Unternehmen sind zum 30. April 2015 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€
	kurzfristig	langfristig	kurzfristig	langfristig		
Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH	5 (Vj. 13)	0 (Vj. 0)	162 (Vj. 148)	0 (Vj. 0)	54 (Vj. 50)	-25 (Vj. -25)
Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG	0 (Vj. 0)	2.088(Vj. 2.059)	0 (Vj. 0)	2.168 (Vj. 2.164)	177 (Vj. 170)	37 (Vj. 39)
AVW Vermögens- verwaltungs GmbH & Co. 15. Objekt KG	0 (Vj. 0)	107 (Vj. 105)	189 (Vj. 177)	0 (Vj. 0)	0 (Vj. 0)	-10 (Vj. 9)
medaceum gmbh	38 (Vj. 0)	0 (Vj. 0)	0 (Vj. 0)	0 (Vj. 0)	0 (Vj. 0)	0 (Vj. 0)

Die assoziierten Unternehmen werden auf Grund der bisher aufgelaufenen anteiligen Verluste mit einem Equity-Wert von T€ 40 ausgewiesen. Der im Geschäftsjahr nicht erfasste anteilige Gewinn beläuft sich auf T€ 12 (Vj. T€ 60). Kumuliert betragen die saldierten nicht erfassten Gewinne/Verluste T€ -361 (Vj. T€ -373).

Im April hat sich die Gesellschaft zu 50% an der medaceum gmbh beteiligt, welche zum 30. April 2015 als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss mit einbezogen wird.

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

- Im Geschäftsjahr hat die AVW Immobilien AG die Einbeziehung von Gesellschaften in den Konzernabschluss im Wege der Quotenkonsolidierung aufgegeben.

Die bis zum 30. April 2013 im Rahmen der Quotenkonsolidierung einbezogene Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG wird seit dem 01. Mai 2014 unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

- Die AVW Immobilien AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Anteil von 60% ihrer Stimmrechte an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfzehnte Objekt KG, Hamburg verkauft. Der verbleibende Anteilsbesitz der AVW Immobilien AG beträgt zum Stichtag 40%, so dass das Unternehmen nicht mehr in den Konzernabschluss der AVW AG einbezogen wird. Aus der Entkonsolidierung dieser Gesellschaft resultierte ein Ergebnis von T€ 1.006, das in der Konzerngesamtergebnisrechnung unter den Umsatzerlösen und im Materialaufwand ausgewiesen wird. Der Barkaufpreis für die Anteile betrug T€ 760. Wesentlicher Vermögenswert dieser Gesellschaft war ein Grundstück mit einem Buchwert bei Veräußerung von T€ 268. Die wesentliche Verbindlichkeit dieser Gesellschaft bestand in einem Darlehen mit einem Buchwert bei Veräußerung von T€ 472.

- Die AVW Grund AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Anteil von 100% ihrer Stimmrechte an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsendvierzigste Objekt KG (das entspricht 90% des Gesamtkommanditkapitals), Hamburg verkauft. Der verbleibende Anteilsbesitz der AVW Immobilien AG beträgt zum Stichtag 10%, so dass das Unternehmen nicht mehr in den Konzernabschluss der AVW AG einbezogen wird. Aus der Endkonsolidierung dieser Gesellschaft resultierte ein Ergebnis von T€ -1.854, das in der Konzerngesamtergebnisrechnung unter den Umsatzerlösen, im Materialaufwand und im Steuerergebnis ausgewiesen wird. Der Barkaufpreis für die Anteile betrug T€ 4.918. Wesentlicher Vermögenswert dieser Gesellschaft war ein Grundstück mit Gebäuden und Außenanlagen mit einem Buchwert bei Veräußerung von insgesamt T€ 39.793 Die wesentliche Verbindlichkeit dieser Gesellschaft bestand in einer Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten mit einem Buchwert bei Veräußerung von T€ 25.247.
- Die AVW Grund AG hat ferner im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Anteil von 100% ihrer Stimmrechte an der Frank Albrecht Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage Buxtehude KG, Hamburg verkauft (das entspricht 94,9% des Gesamtkommanditkapitals). Die AVW Immobilien AG hält keine Anteile an der Gesellschaft, so dass das Unternehmen nicht mehr in den Konzernabschluss der AVW AG einbezogen wird. Aus der Endkonsolidierung dieser Gesellschaft resultierte ein Ergebnis von T€ -677, das in der Konzerngesamtergebnisrechnung unter den Umsatzerlösen und im Materialaufwand ausgewiesen wird. Der Barkaufpreis für die Anteile betrug T€ 7.212. Wesentlicher Vermögenswert dieser Gesellschaft war ein Grundstück mit Gebäuden mit einem Buchwert bei Veräußerung von insgesamt T€ 16.400 Die wesentliche Verbindlichkeit dieser Gesellschaft bestand in einer Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten mit einem Buchwert bei Veräußerung von T€ 7.660.

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 & Co. Fünfzehnte Objekt KG, Hamburg	40,00	-206 <sup>2)</sup>	-24,6 <sup>2)</sup>
AVW Vermögensverwaltungs GmbH, Hamburg	100,00	70,9 <sup>1)</sup>	17,8 <sup>1)</sup>
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreißigste Objekt KG, Hamburg	22,00	851,8 <sup>2)</sup>	894,9 <sup>2)</sup>
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einunddreißigste Objekt KG, Hamburg	100,00	0,4 <sup>2)</sup>	-2,8 <sup>2)</sup>
AVW Hanse Residenz GmbH & Co. KG (ehem. Mobile World Bremen GmbH & Co. KG), Hamburg	100,00	0,6 <sup>2)</sup>	-3,0 <sup>2)</sup>
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Hamburg	20,00	-348,5 <sup>2)</sup>	-3,1 <sup>2)</sup>
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Hamburg	100,00	18,3 <sup>2)</sup>	-8,3 <sup>2)</sup>
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	0,8 <sup>2)</sup>	-2,7 <sup>2)</sup>
AVW Franchise-Betriebs GmbH & Co., Hamburg	100,00	57,9 <sup>2)</sup>	-31,0 <sup>2)</sup>
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	77,0 <sup>2)</sup>	-3,5 <sup>2)</sup>
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neunundvierzigste Objekt KG, Hamburg	40,00	-10,6 <sup>2)</sup>	-5,3 <sup>2)</sup>
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundfünfzigste Objekt KG, Hamburg	30,00	-53,0 <sup>2)</sup>	-44,4 <sup>2)</sup>

AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsfundfünfzigste Objekt KG, Hamburg	100,00	-26,2 <sup>2)</sup>	-7,4 <sup>2)</sup>
Verwaltung Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH, Hamburg	80,00	57,9 <sup>1)</sup>	0,9 <sup>1)</sup>
AVW ProHandel Projektentwicklungsgesellschaft für Handels- einrichtungen mbH, Hamburg	80,00	38,8 <sup>1)</sup>	0,0 <sup>1)</sup>
AVW Invest Verwaltung GmbH	100,00	26,8 <sup>2)</sup>	1,9 <sup>2)</sup>
BGW Baugrundstück Winsen GmbH & Co. KG, Hamburg	81,02	540,0 <sup>1)</sup>	-0,3 <sup>1)</sup>

1) Stand zum 31. Dezember 2014

2) Stand zum 30. April 2015

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, 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**

Die Vorjahreszahlen wurden insofern angepasst, als das die Umstellung von Quoten- auf At-Equity Konsolidierung der 50% Beteiligung Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG so dargestellt wurde, als wenn diese Umstellung schon zum 30.04.2013 erfolgt wäre. Die sich aus der Umstellung ergebende Eigenkapitalminderung beträgt T€ 67. In diesem Zusammenhang wurden, abweichend zum Vorjahr, im Vorjahresvergleich zum 30. April 2014 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften) in Höhe T€ 2.043, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 43, langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 1.465, sonstige Rückstellungen in Höhe von T€ 343, passive latente Steuern in Höhe von T€ 87 sowie kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 123 reduziert.

## **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. bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die Forderungen zu handeln. Kurzfristige Darlehen und Forderungen sind in der Konzernbilanz in den Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten enthalten. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Zu 3.)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind Vermögenswerte, die weder zu Handelszwecken noch zu den bis zur Endfälligkeit zu haltenden finanziellen Vermögenswerten eingestuft werden und keine Darlehen und Forderungen sind. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste 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 Rechenkonditionen eingehen werden, wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Eine Ausbuchung der Forderungen erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden. Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird im Ergebnis erfasst.

Abgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Konzernbilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet.

## Fertigungsaufträge

Ein Fertigungsauftrag ist definiert als ein Vertrag über die kundenspezifische Fertigung eines Vermögenswerts. Kundenforderungen aus zum Konzernbilanzstichtag noch nicht abgeschlossenen Fertigungsaufträgen sind mit ihren Herstellungskosten zuzüglich eines ihrem Fertigstellungsgrad entsprechenden Gewinnaufschlags aktiviert, soweit das Ergebnis des Fertigstellungsauftrages verlässlich geschätzt werden kann. Übrige unfertige Kundenaufträge sind in Höhe der entstandenen Herstellungskosten aktiviert, soweit diese voraussichtlich durch Erlöse gedeckt sind.

Der Konzern wendet die „Percentage of Completion“ Methode an, um die Auftragserlöse über die Dauer des Auftrags zu erfassen. Der Fertigstellungsgrad entspricht dem Prozentsatz der bis zum Konzernbilanzstichtag angefallenen Auftragskosten im Vergleich zu den erwarteten Gesamtkosten des Auftrags.

Der Konzern weist alle laufenden Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne bzw. abzüglich der erfassten Verluste die Summe der Teilrechnungen übersteigen, als Vermögenswert aus. Der Konzern zeigt für alle laufenden Fertigungsaufträge mit passivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die Summe der Teilrechnungen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne bzw. abzüglich der erfassten Verluste übersteigt, eine Verbindlichkeit.

### Laufende und latente Ertragssteuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die tatsächlichen Ertragssteuererstattungsansprüche und Ertragssteuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zu Grunde gelegt, die am Konzernbilanzstichtag gelten.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der konzernbilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Konzernbilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Konzernbilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Zu diesem Zwecke werden die steuerlichen Ergebnisse des Konzerns für die nächsten fünf Jahre prognostiziert.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Konzernbilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zukünftig zur Verfügung steht. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die zum Konzernbilanzstichtag feststehenden Steuersätze berücksichtigt. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden - 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 denen das wirtschaftliche Eigentum auf den Konzern übergeht, werden in Abschreibungen und Zinsaufwendungen aufgeteilt.

Die betreffenden Operating-Leasingverhältnisse basieren im Wesentlichen auf Standardmietverträgen zur Vermietung von Immobilien. Mietzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen für einzelne Leasingverhältnisse, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst, es sei denn, eine andere systematische Grundlage entspricht eher dem zeitlichen Nutzenverlauf für den Leasingnehmer. Die betreffenden Operating-Leasingverhältnisse basieren im Wesentlichen auf Standardmietverträgen zur Anmietung von Geschäftsräumen sowie für Leasingverträge bei Sachanlagen. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten aus den Finanzierungsverhältnissen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten (Kategorie „financial liabilities at amortised cost – FLAC“) bewertet. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern entsprechen denen vergleichbarer erworbener Vermögenswerte.

#### Eventualverbindlichkeiten

Diese sind definiert als mögliche Verpflichtungen, deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten eines oder mehrerer unsicherer künftiger Ereignisse erst noch bestätigt wird, die nicht vollständig unter der Kontrolle des Unternehmens stehen (z.B. Finanzgarantien in Form von Bürgschaften).

Verpflichtungen, bei denen ein Abfluss von Ressourcen unwahrscheinlich ist oder ein Abfluss von Ressourcen nicht verlässlich beziffert werden kann, sind unter diesem Posten zusammengefasst. Eventualverbindlichkeiten sind nicht in der Konzernbilanz auszuweisen, werden jedoch im Anhang gesondert angegeben.

#### Ertragserfassung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an die Gesellschaft fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden konzernbilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie).

Mieterträge aus Immobilien innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte, die regelmäßig bei Erwerb und auch bei Veräußerung vermietet sind, werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst. Umsätze aus der Betreuungstätigkeit werden konzernbilanziert, sobald das Honorar aus der Leistung rechtlich entstanden ist.

Die AVW schließt mit Kunden regelmäßig Werkverträge über langfristige Projekte, die sowohl Fertigungskomponenten im Sinne des IAS 11 als auch sonstige Dienstleistungen im Sinne des IAS 18 umfassen. Die Erträge und Aufwendungen aus diesen Verträgen werden

nach dem Fertigstellungsgrad erfasst (Teilgewinnrealisierung). Die Kundenverträge können somit die Erbringung gesondert identifizierbarer Komponenten eines einzelnen Geschäftes enthalten. Falls Komponenten separat berücksichtigt werden, wird der Gesamterlös auf Basis der relativen beizulegenden Zeitwerte auf die identifizierbaren Komponenten verteilt.

Der jeweilige Fertigstellungsgrad bei Fertigungsaufträgen wird im Verhältnis der bisher angefallenen zu den erwarteten Gesamtkosten des Fertigungsauftrages ermittelt. Ein sich ergebender positiver Saldo zwischen dem realisierten Gewinn und den für diese Bauvorhaben vereinnahmten Anzahlungen wird als Forderung, ein negativer Saldo wird als Verpflichtung ausgewiesen. Bei Dienstleistungsgeschäften erfolgt die Ermittlung des Fertigstellungsgrads auf Basis der zum Stichtag erbrachten Leistungen als Prozentsatz der zu erbringenden Gesamtleistung.

### Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem der Konzern operiert, und ist daher die funktionale Währung. Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet.

Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Differenzen werden in der Konzerngesamtergebnisrechnung als Fremdwährungsgewinne oder Fremdwährungsverluste erfasst.

### **Wesentliche Unsicherheiten und Schätzungen**

Bei der Anwendung der Konzernbilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand in Bezug auf Unsicherheiten Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch einen externen Gutachter ermittelten beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Renditeobjekte), werden Annahmen im Zusammenhang mit der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes, wie z.B. die anzuwendenden Kapitalisierungszinssätze und nachhaltige Mieteinnahmen, getroffen. Der Betrag der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag T€73.613 (Vj. T€ 127.099). Dabei wurden im Berichtsjahr Neubewertungsverluste in Höhe von per Saldo T€403 (Vj. Neubewertungsgewinne von T€ 279) 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€2.178 (Vj. T€2.095).
- 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€ 1.833 (Vj. T€2.172).

- 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€ 3.930 (Vj. T€ 7.221).

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€
30.04.2013	1.594
Zugänge	12
Abgänge	0
30.04.2014	1.606
Zugänge	5
Abgänge	0
30.04.2015	1.611

Kumulierte Abschreibungen	T€
30.04.2013	1.036
Zugänge	132
Abgänge	0
30.04.2014	1.168
Zugänge	125
Abgänge	0
30.04.2015	1.293
<b>Buchwert 30.04.2015</b>	<b>318</b>
<b>Buchwert 30.04.2014</b>	<b>438</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	30.04.2015 T€	30.04.2014 (angepasst) T€
Stand am Anfang der Periode	127.098	112.076
Zugänge	3.110	13.723
Abgänge	-56.194	0
Umgliederung aus den kurzfristigen Vermögenswerten	0	1.020
Bewertungsgewinne	510	1.295
Bewertungsverluste	-913	-1.016
<b>Stand am Ende der Periode</b>	<b>73.613</b>	<b>127.098</b>

Von den Renditeobjekten sind Immobilien mit einem Buchwert von T€ 73.613 (Vj. T€ 127.098 – angepasst) 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	30.04.2015 T€	30.04.2014 T€
Umsatzerlöse (Mietträge)	6.815	6.062
Sonstige betriebliche Aufwendungen (Neben- und Verwaltungskosten)	-2.158	-3.899
Zinsaufwendungen	-2.031	-2.241
Sonstige Steuern	-808	-370
<b>Gesamt</b>	<b>1.818</b>	<b>-448</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:

	30.04.2015 Spanne	30.04.2014 Spanne
Liegenschaftszins in %	5,0 bis 7,5	5,0 bis 7,5
Restnutzungsdauer in Jahren	22 bis 57	23 bis 58
Instandhaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	6,0 bis 10,0	6,0 bis 10,0
Verwaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	1,0 bis 2,0	1,0 bis 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 Zeitwertes führen.

In der Berichtsperiode wurden im Zusammenhang mit der Errichtung von Renditeobjekten Fremdkapitalkosten in Höhe von T€ 1.102 (Vj. T€ 901) aktiviert. Der Finanzierungskostensatz betrug dabei zwischen 1,269% und 5,5% (Vj. 2,0% - 6,0%).

### 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€
30.04.2013	42	3.521	3.563
Zugänge	0	6	6
Abgänge	0	-7	-7
30.04.2014	42	3.520	3.562
Zugänge	0	76	76
Abgänge	0	-617	-617
30.04.2015	42	2.979	3.021

Kumulierte Abschreibungen	Technische Anlagen und Maschinen T€	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen T€	Summe T€
30.04.2013	40	2.608	2.648
Zugänge	1	101	102
Abgänge	0	-7	-7
30.04.2014	41	2.702	2.743
Zugänge	1	127	128
Abgänge	0	-606	-606
30.04.2015	42	2.223	2.265
<b>Buchwert 30.04.2015</b>	<b>0</b>	<b>756</b>	<b>756</b>
<b>Buchwert 30.04.2014</b>	<b>1</b>	<b>818</b>	<b>819</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€ 99 (Vj. T€ 110). 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), Beteiligungen sowie Anteile an assoziierten Unternehmen haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Anteile an verbundenen Unternehmen T€	Beteiligungen T€	Anteile an assoziierten Unternehmen T€	Summe T€
<b>30.04.2013</b>	<b>914</b>	<b>1.373</b>	<b>0</b>	<b>2.287</b>
Zugänge	57	87	0	144
Abgänge	-99	-300	0	-399
<b>30.04.2014</b>	<b>872</b>	<b>1.160</b>	<b>0</b>	<b>2.032</b>
Zugänge	298	562	40	900
Abgänge	-277	-64	0	-341
<b>30.04.2015</b>	<b>893</b>	<b>1.658</b>	<b>40</b>	<b>2.591</b>

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, die Anteile an assoziierten 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, den Anteilen an assoziierten Unternehmen und Beteiligungen handelt es 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 im Vorjahr 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€ 604) durch Grundschulden verpfändet.

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb der Position zum Verkauf bestimmte Grundstücke keine Wertminderungen auf Vorräte erfasst (Vj. T€ 222).

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

## 7. Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Mietforderungen sowie Kaufpreisforderungen gegen Erwerber von Immobilien.

Die 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	30.04.2015 T€	30.04.2014 T€
Sonstige Darlehensforderungen	417	520
Darlehens- oder sonstige Forderungen gegen Herrn Frank Albrecht bzw. ihm nahe stehende Personen oder Gesellschaften	292	0
Übrige	93	74
<b>Gesamt</b>	<b>802</b>	<b>594</b>

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte weisen folgende Altersstruktur auf:

Altersstrukturübersicht 30.04.2015	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	1.148	601	547	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	611	611	0	0	0
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	9.618	9.618	0	0	0
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	722	722	0	0	0
Forderungen gegen Assoziierte Unternehmen	7.684	7.684	0		
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	985	802	183	0	0



<b>Altersstrukturübersicht (angepasst) 30.04.2014</b>	<b>Bestand ohne Wertber- ichtigung T€</b>	<b>Nicht über- fällig T€</b>	<b>wertgemin- dert T€</b>	<b>Weniger als 90 Tage überfällig und nicht wertgemindert</b>	<b>Mehr als 90 Tage über- fällig und nicht wert- gemindert</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.314	737	577	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	451	451	0	0	0
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	555	555	0	0	0
Forderungen gegen Assoziierte Unternehmen	0	0	0	0	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	777	594	183	0	0

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

	<b>2014/2015 T€</b>	<b>2013/2014 T€</b>
Stand am Anfang der Periode	577	1.401
Zuführung	377	339
Verbrauch	-407	-1.163
Stand am Ende der Periode	547	577

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€ 394 (Vj. T€ 12) erfasst. Die Buchwerte dieser Forderungen betragen nach Wertminderung noch T€ 1.147 (Vj. T€ 1.356). Die Wertminderungen betreffen im Wesentlichen das Segment Bestandshaltung. 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 wie folgt dar:

<b>Latente Steuern</b>	<b>30.04.2015 T€</b>	<b>30.04.2014 (angepasst) T€</b>
Steuerliche Verlustvorträge	4.825	4.804
Zwischenergebniseliminierung	365	2.599
Bewertung Renditeobjekte	-4.775	-3.230
Übrige	446	-908
<b>Gesamt</b>	<b>861</b>	<b>3.265</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.

In der Hauptversammlung vom 14. November 2014 wurde das genehmigte Kapital 2010 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital geschaffen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 13. November 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrates um bis zu T€ 6.413 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014). Das Bezugsrecht der Aktionäre kann durch den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates ausgeschlossen werden.

Die Hauptversammlung vom 3. November 2010 hatte die bedingte Erhöhung des Grundkapitals um einen Betrag von bis zu € 6.413.000,00 durch Ausgabe von bis zu 6.413.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, die bis zum 2. November 2015 durch die Gesellschaft oder durch Unternehmen, an denen die Gesellschaft garantiert werden, beschlossen (Bedingtes Kapital 2010). In der Hauptversammlung vom 14. November 2014 wurde das bestehende bedingte Kapital 2010 aufgehoben und ein neues bedingtes Kapital geschaffen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 13. November 2019 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber und/oder auf den Namen laufende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit von jeweils längstens zehn Jahren im Gesamtnennbetrag von insgesamt bis zu € 80.000.000,00 auszugeben und dabei den Inhabern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte sowie den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu € 6.413.000,00 der AVW Immobilien AG zu gewähren.

Die eigenen Aktien beinhalten zum 30. April 2015 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 Ertragssteuervorteilen (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€ 2.746 (Vj. T€ 3.232).

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

Im Geschäftsjahr zum 30. April 2015 kam es zu keiner Ausschüttung, dies ist auch im laufenden Geschäftsjahr zum 30. April 2016 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 (Ertragssteuerschulden)

Die Steuerrückstellungen haben sich im Geschäftsjahr folgendermaßen entwickelt:

	Stand 01.05.2014 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 30.04.2015 T€
Steuerrückstellungen	709	-12	0	2	699

## 14. Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen	Stand 30.04.2014 (angepasst) T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 30.04.2015 T€
Negative Marktwerte Derivate	128	104	0	26	50
Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien	605	0	0	100	705
Personalbereich	202	112	58	173	205
Prozessrisiken	250	0	200	0	50
Übrige	644	62	0	241	823
<b>Gesamt</b>	<b>1.829</b>	<b>278</b>	<b>258</b>	<b>540</b>	<b>1.833</b>

Die Rückstellung für negative Marktwerte Derivate beinhaltet nur noch eine Zinsswapvereinbarung im Objekt Bornheide. 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. Aufgrund des Auslaufens eines weiteren Geschäftes wurde der negative Marktwert im Berichtsjahr weiter verringert und die Rückstellung in Höhe von T€ 104 (Vj T€ 498) mit dem Zinsaufwand verrechnet.

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 Vorstandstantiemen 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 (T€ 1.319) sowie um den Teil der Anleihe I, der zum 30. November 2015 zurück zu zahlen ist (T€ 12.072).

Zum 30. April 2015 betrifft die Position zunächst eine Anleihe mit einem Nennbetrag in Höhe von T€ 12.072 (Vj. T€ 21.477), die im Geschäftsjahr zum 30. April 2012 durch die AVW Grund AG ausgegeben wurde. Dieser Anleihebetrag wird mit 6,1% verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 1. Dezember 2015. Zum anderen betrifft die Position ein Schuldscheindarlehen, das mit 6,0% verzinst wird und zum 30. April 2020 fällig ist. Die Zinsverbindlichkeiten betragen zum Stichtag T€ 1.301 (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.

Die Reduzierung des ursprünglichen Nominalbetrages der Anleihe in Höhe von T€ 21.477 erfolgte durch Wandlung in langfristige Schuldscheindarlehen in Höhe von T€ 9.405 im April 2015. Zusätzlich erfolgte eine Neuausgabe von Schuldscheindarlehen in Höhe von T€ 595. Die Schuldscheindarlehen werden in voller Höhe in den langfristigen Anleihen ausgewiesen. Die Schuldscheindarlehen sind besichert mit Grundpfandrechten in Höhe von 100% des Nominalwertes zu Gunsten des Treuhänders.

Weiterhin enthält die Position eine im Geschäftsjahr zum 30. April 2013 durch die AVW Immobilien AG begebene Anleihe, die im Geschäftsjahr zum 30. April 2015 weiter gezeichnet wurde und mit einem Nennbetrag in Höhe von T€ 772 (Vj. T€ 772) als langfristig 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€ 19). 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 verzins-

lichen Darlehen ist zu erwarten, dass die Zeitwerte der Bankdarlehen im Wesentlichen den Buchwerten entsprechen.

Die Zinssätze der Objektfinanzierungskredite betragen zum 30. April 2015 zwischen rund 1,172% (Vj. rund 1,39) und 5,5% (Vj. rund 5,5%) 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 1,48% (Vj. 1%) und 19% (Vj. 4,16%) 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€ 0 (Vj. T€ 1.599) 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>30.04.2015 T€</b>	<b>30.04.2014 T€</b>
Darlehen private Investoren	10.773	11.874
Darlehens- und sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Herrn Frank Albrecht bzw. ihm nahe stehende Personen oder Gesellschaften	1.844	1.844
Bewohnerdarlehen bei Bestandsimmobilien	0	584
Übrige	740	1.331
<b>Gesamt</b>	<b>13.357</b>	<b>15.633</b>

Ein Teilbetrag der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von T€ 3.750 (Vj. T€ 3.750) 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€ 12.177 (Vj. T€ 20.587). Davon ist ein Teilbetrag von T€ 3.112 (Vj. T€ 4.221) innerhalb eines Jahres, ein Teilbetrag von T€ 6.658 (Vj. T€ 12.283) nach mehr als einem aber innerhalb von fünf Jahren und ein Teilbetrag von T€ 2.407 (Vj. T€ 4.083) 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. Materialaufwand

Der Materialaufwand in Höhe von T€ 57.080 (Vj. T€ 7.607) setzt sich im Berichtsjahr im Wesentlichen aus den Aufwendungen für Anlagenabgänge aufgrund von Verkäufen zusammen in Höhe von T€ 53.406 (Vj. T€ 1). Darüber hinaus werden Aufwendungen für bezogene Bauleistungen in Höhe von T€ 3.309 (Vj. T€ 8.309), Bestandsveränderungen in Höhe von T€ 164 (Vj. T€ -702) sowie Abschreibungen auf das Umlaufvermögen in Höhe von T€ 105 (Vj. T€ 0) ausgewiesen.

### 19. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Erträge	30.04.2015 T€	30.04.2014 T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	272	6
Weiterbelastete Kosten und Kostenumlagen	142	196
Erträge aus der Zuschreibung im Umlaufvermögen	100	0
Versicherungsentschädigungen	11	21
Gewinn aus dem Abgang von langfristigen Vermögenswerten	0	144
Übrige	20	209
<b>Gesamt</b>	<b>545</b>	<b>576</b>

## 20. Personalaufwand und Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Der Personalaufwand untergliedert sich wie folgt:

<b>Personalaufwand</b>	<b>30.04.2015</b>	<b>30.04.2014</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Löhne und Gehälter	2.110	2.260
Soziale Abgaben und Altersversorgung	270	319
<b>Gesamt</b>	<b>2.380</b>	<b>2.579</b>

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

Die Abschreibungen betreffen Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf Sachanlagen in Höhe von T€ 253 (Vj. T€ 234).

## 21. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen:

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>30.04.2015</b>	<b>30.04.2014</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Verluste aus Anlagenabgang	11	44
Verwaltungs- und Beratungskosten	1.851	1.813
Bewirtschaftungskosten	1.693	1.930
Wertminderungen auf Forderungen	411	12
Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien	567	352
Wertminderungen langfristige finanzielle Vermögenswerte	15	24
Kfz-Kosten	134	177
Werbe- und Reisekosten	100	146
Mieterbeiratsetat	165	175
Provisionen und Gewährleistungen	39	72
Negative Marktwerte Zinsderivate	25	158
Übrige	499	233
<b>Gesamt</b>	<b>5.510</b>	<b>5.136</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen von T€ 331 (Vj. T€ 418) erfasst.

## 22. Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis von T€ 20 (Vj. T€ 18) resultiert aus Gewinnausschüttungen von aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidierten Tochterunternehmen.

## 23. Zinserträge und Zinsaufwendungen

Die Zinserträge in Höhe von T€ 24 (Vj. T€ 63) betreffen im Wesentlichen Zinserträge aus Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen T€ 18 (Vj. T€ 36) sowie Zinserträge aus gewährten Darlehen in Höhe von T€ 5 (Vj. T€ 25).

Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 4.120 (Vj. T€ 3.746) 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€ 1.355 (Vj. T€ 1.365) und Avalprovisionen in Höhe von T€ 208 (Vj. T€ 277).

## 24. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Grundsteuern.

## 25. Ertragsteuern

Die Aufwendungen für Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	30.04.2015 T€	30.04.2014 T€
Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag	-24	-22
Gewerbsteuer	-32	-78
Latente Steuern	-4.424	-1.145
<b>Steueraufwand</b>	<b>-4.480</b>	<b>-1.245</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	30.04.2015 T€	30.04.2014 T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	-1.193	1.499
Theoretisches Steuerergebnis	382	-480
Bewertung von steuerlichen Verlustvorträgen	-134	0
Nichtansatz von aktiven latenten Steuern	-1.223	-538
Abgang latente Steuern im Rahmen der Entkonsolidierung	-3.532	0
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht abzugsfähige Aufwendungen	26	-227
<b>Tatsächliches Steuerergebnis</b>	<b>-4.480</b>	<b>-1.245</b>

Der effektive (rechnerische) Steuersatz beträgt 375,6% (Vj. 83,1%). Der theoretische Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	30.04.2015 %	30.04.2014 %
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 € 31,0 Mio. (Vj. rund € 20,9 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 € 12,0 Mio. (Vj. € 15,1 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 Zahlungsmittelfonds der Kapitalflussrechnung umfasst ausschließlich die frei verfügbaren Zahlungsmittel in Höhe von T€ 1.879. Addiert man zu diesen die verfügbungsbeschränkten Zahlungsmittel in Höhe von T€ 755 hinzu, erhält man die in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmittel in Höhe von T€ 2.634. Der zum Stichtag in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Zahlungsmittelfonds setzt sich aus den Kassenbeständen von T€ 5 (Vj. T€ 3) und den Guthaben bei Kreditinstituten, die sämtlich eine Restlaufzeit von weniger als drei Monaten aufweisen, von T€ 2.629 (Vj. T€ 1.818) zusammen. Von den Guthaben bei Kreditinstituten sind T€ 755 (Vj. T€ 253) nicht frei verfügbar.

Nachfolgende Zahlungsströme sind in der Kapitalflussrechnung enthalten:

Cashflows	30.04.2015 T€	30.04.2014 T€
Erhaltene Zinsen	24	63
Gezahlte Zinsen	4.120	3.746
Gezahlte Ertragsteuern	0	0
Erhaltene Dividenden	20	18
Gezahlte Dividenden	0	0

## Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

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

Die Konzernsegmentberichterstattung orientiert sich an den im Konzern vorhandenen Geschäftsbereichen. Dabei werden die Segmente verwendet, nach denen die Unternehmensleitung Teilbereiche im Konzern unterscheidet (interne Organisations- und Managementstruktur). Die Rechnungslegung erfolgt auch hier auf IFRS-Basis.

Sämtliche Geschäfte wurden wie im Vorjahr im Inland erzielt. 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 Projekte 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.

Wesentliche Kunden, mit denen mindestens 10% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden, waren im abgelaufenen Geschäftsjahr die Ulrichshof Verwaltungs GmbH mit einem Erlös von T€ 37.939 sowie die medaceum gmbh, mit einem Erlös in Höhe von T€ 15.723 (Vj. Herr Frank Albrecht, Hamburg, mit einem Erlös in Höhe von T€ 4.600). 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

---

### 26. 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:

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>30.04.2015</b>	<b>30.04.2014</b>
Konzernergebnis (in €)	-5.648.947,01	1.499.361,70
Anzahl ausgegebener Aktien (gewichtet in Stück)	12.776.667	12.776.667
<b>Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>-0,44</b>	<b>0,12</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.

## 27. 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€ 31.833 (Vj. T€ 5.470).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen stellen sich wie folgt dar:

<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen 30.04.2015</b>	<b>bis 1 Jahr T€</b>	<b>bis 5 Jahre T€</b>
Bauverpflichtungen (Bestellobligo)	3.835	0
Verpflichtungen aus Mietverträgen	195	718
Leasing Betriebs- und Geschäftsausstattung	81	71
Verpflichtungen aus Lizenz- und Wartungsverträgen	12	0
<b>Gesamt</b>	<b>4.123</b>	<b>789</b>

<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen 30.04.2014</b>	<b>bis 1 Jahr T€</b>	<b>bis 5 Jahre T€</b>
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 über mehr als fünf Jahre bestanden zum Stichtag in Höhe von T€ 285 (Vj. T€ 458).

Weitere finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Mietgarantien, diese belaufen sich zum 30. April 2015 auf T€ 12.593 (Vj. T€ 19.403), davon T€ 6.923 (Vj. T€ 6.893) innerhalb eines Jahres, T€ 5.670 (Vj. T€ 12.509) zwischen einem und fünf Jahren und T€ 0 (Vj. T€ 0) mit mehr als fünf Jahren. Hiervon entfallen T€ 3.467 (Vj. T€ 5.547) 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€ 3.828 (Vj. T€ 6.125) sowie Meißen von T€ 3.250 (Vj. T€ 5.200). Das von der AVW für diese beiden Objekte geschätzte wirtschaftliche Risiko in Höhe von T€ 96 (Vj. T€ 96) wird unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

## 28. 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:

<b>30.04.2015</b>	<b>Bis 1 Jahr T€</b>	<b>1-2 Jahre T€</b>	<b>2-3 Jahre T€</b>	<b>3-4 Jahre T€</b>	<b>4-5Jahre T€</b>	<b>&gt; 5 Jahre T€</b>
Verbindlichkeiten aus Anleihen	12.620	772	0	0	10.772	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.501	3.665	0	3.582	1.335	0
Minderheitenanteile	0	0	0	0	0	2.051
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.257	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	105	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	3.141					
Sonstige Verbindlichkeiten	13.357	0	0	0	0	5.200

<b>30.04.2014</b>	<b>Bis 1 Jahr (angepasst) T€</b>	<b>1-2 Jahre T€</b>	<b>2-3 Jahre T€</b>	<b>3-4 Jahre T€</b>	<b>4-5Jahre T€</b>	<b>&gt; 5 Jahre (angepasst) T€</b>
Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.220	21.477	772	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.328	0	4.085	0	4.185	134
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

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. verfallen über kurze Restlaufzeiten.

Zum Stichtag bestehen in Bezug auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Buchwert in Höhe von T€ 15.739 (Vj. T€ 24.899) sog. „Financial Covenants“, die sich im We-

sentlichen auf das Verhältnis der Nettomieteträge zur jährlichen Annuität und das Verhältnis Kredithöhe zum Verkehrswert beziehen. Verletzungen dieser Vereinbarungen, die jedoch im Geschäftsjahr und auch im Vorjahr nicht zu verzeichnen waren, hätten zur Folge, dass entweder Zusatzsicherheiten zu stellen wären oder eine entsprechende Teilrückzahlung zu leisten wäre.

### Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie wirken sich zum einen auf die Höhe der künftigen Zinsaufwendungen der AVW aus und zum anderen beeinflussen sie den beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten. Da der Konzern nur unwesentliche verzinsliche Vermögenswerte hält, resultiert hieraus kein signifikantes Zinsrisiko. Das Zinsrisiko des Konzerns entsteht hauptsächlich durch kurz- und langfristige Verbindlichkeiten. Aus den festverzinslichen Verbindlichkeiten entsteht ein marktbedingtes Zinsrisiko.

Die Art der Finanzierung der Objekte erfolgt dabei in Abhängigkeit von deren geplanter Verwendung und stellt sich wie folgt dar:

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

Auf Grund des geringen Umfangs an Krediten mit variabler Verzinsung von T€ 0 (Vj. T€ 0) bzw. Krediten mit variabler Verzinsung, die durch Zinsderivate in Höhe von T€ 15.739 (Vj. T€ 24.899) 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.



<b>30.04.2015 in T€</b>	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwen- dungsber- eich von IFRS 7	Beizule- gender Zeitwert	Bemessungs- hierarchie
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	AfS	933	0	933	Stufe 2
Anteile an assoziierten Unternehmen	AfS	40	0	40	Stufe 2
Beteiligungen	AfS	1.658	0	1.658	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	601	0	601	Stufe 2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	611	0	611	Stufe 2
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	9.618	0	9.618	Stufe 2

Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	LaR	722	0	722	Stufe 2
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	LaR	7.684	0	7.684	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	802	0	802	Stufe 2
Liquide Mittel	LaR	2.634	0	2.634	Stufe 2
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten aus Anleihen	FLAC	24.164	0	24.164	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	30.091	0	30.091	Stufe 2
Minderheitenanteile	FLAC	2.051	0	2.051	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.257	0	1.257	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	105	0	105	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	FLAC	3.141	0	3.141	Stufe 2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	18.559	290	18.269	Stufe 2

<b>30.04.2014 in T€</b>	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwen- dungsber- eich von IFRS 7	Beizule- gender Zeitwert	Bemessungs- hierarchie
<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>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

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 bewert-

tet 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.

<b>Kapitalstruktur</b>	<b>30.04.2015</b>	<b>30.04.2014</b>
Eigenkapital in T€	10.035	15.684
Konzernbilanzsumme in T€	106.446	145.256
Eigenkapitalquote in %	9,43%	10,8%

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr, wie auch im Vorjahr, erfüllt.

## **29. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen**

### Geschäftsbeziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Mit dem Gemeinschaftsunternehmen Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG bestanden im Geschäftsjahr, wie im Vorjahr, Geschäftsbeziehungen in Form von Verwaltertätigkeiten und ähnlichen Dienstleistungen mit einem Honorarvolumen von rund T€5 (Vj. T€6).

Mit dem Gemeinschaftsunternehmen Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH bestanden im Geschäftsjahr Geschäftsbeziehungen in Form von Verwaltertätigkeiten und ähnlichen Dienstleistungen mit einem Honorarvolumen von rund T€2 (Vj. T€3).

Die AVW Grund AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Anteil von 100% ihrer Stimmrechte an der Frank Albrecht Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage Buxtehude KG, Hamburg, für einen Kaufpreis von T€7.212, an die medaceum als assoziiertes Unternehmen verkauft (das entspricht 94,9% des Gesamtkommanditkapitals).

### 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 3. März 2015 erwarb Herr Frank Albrecht insgesamt 60,00% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfzehnte Objekt KG zu einem Kaufpreis von T€760. Grund für diese Transaktion war die Möglichkeit der kurzfristigen Generierung von Liquidität zur Investition in neue Projekte.
- Mit Vertrag vom 3. März 2015 erwarb Herr Frank Albrecht weitere 18,00% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreißigste Objekt KG zu einem Kaufpreis von T€498. Insgesamt hält Herr Albrecht damit 78,00% der Kommanditan-

teile dieser Gesellschaft. Grund für diese Transaktion war die Möglichkeit der kurzfristigen Generierung von Liquidität zur Investition in neue Projekte.

- Mit Vertrag vom 3. März 2015 erwarb Herr Frank Albrecht insgesamt 60,00% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neunundvierzigste Objekt KG zu einem Kaufpreis von T€ 1.006. Grund für diese Transaktion war die Möglichkeit der kurzfristigen Generierung von Liquidität zur Investition in neue Projekte.
- Mit Vertrag vom 23. April 2015 erwarb die Ulrichshof Verwaltungs GmbH, an der Herr Frank Albrecht mit 51,00% beteiligt ist, 90,00% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsendvierzigste Objekt KG zu einem Kaufpreis von T€ 9.618. 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€ 317 (Vj. T€ 25), 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€ 1.949 (Vj. T€ 2.067). Diese resultieren aus Darlehen von T€ 600 (Vj. T€ 724), aus Kaufpreisverbindlichkeiten aus Anteilskäufen auf Ebene der AVW Grund AG von T€ 5 (Vj. T€ 5) 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€ 18.379 (Vj. T€ 20.681) 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€ 246 (Vj. T€ 327).

#### 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 Projektentwicklungsverträgen von T€ 0 (Vj. T€ 1.700) erzielt.

Herr Albrecht hat seine Verbindlichkeiten und Einlageverpflichtungen in Höhe von T€ 2.267, resultierend aus dem Erwerb von 3 Objektgesellschaften von der AVW Immobilien AG durch die Abtretung und Aufrechnung mit Forderungen seinerseits gegenüber dem AVW-Konzern bis auf einen Restbetrag von T€ 290 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€ 377 (Vj. T€ 477). Außerdem hat Herr Frank Albrecht mit der AVW einen Beratervertrag abgeschlossen. Hieraus resultierte aus Konzernsicht ein Aufwand in Höhe von T€ 54 (Vj. T€ 65).

### Leistungsbeziehungen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats

Bestanden im Geschäftsjahr 2014/2015 nicht (Vj. T€ 8).

### **30. Personalstand**

Im Konzern waren zum 30. April 2015 insgesamt 34 (Vj. 39) Mitarbeiter und im Jahresdurchschnitt 34 (Vj. 40) Mitarbeiter beschäftigt.

### **31. Mitglieder des Aufsichtsrates**

Folgende Personen gehörten im Berichtsjahr dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Herr Frank Albrecht, Kaufmann, Hamburg, Vorsitzender
- Herr Gunther Bonz, Generalbevollmächtigter, Hamburg
- Frau Barbara Steingräber, Arbeitnehmervertreterin, Harsefeld

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Berichtszeitraum T€ 48 (Vj. T€ 52).

### **32. Mitglieder des Vorstandes**

Zu Mitgliedern des Vorstandes waren im abgelaufenen Geschäftsjahr bestellt:

- Herr Willy Koch, Vorstand, Detmold

Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 365 (Vj. T€ 438), einschließlich erfolgsabhängiger Vergütungen und Nebenleistungen wie z.B. die private Kfz-Nutzung. Zudem wurden im Berichtszeitraum Abfindungen in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 105) gezahlt.

### **33. Honorar des Abschlussprüfers**

Das für das Geschäftsjahr 2014/2015 innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von T€ 154 (Vj. T€ 133) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von T€ 120 (Vj. T€ 115) und Honorare für sonstige Leistungen in Höhe von T€ 34 (Vj. T€ 18).

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

Herr Dr. Thies Boysen wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 8. Juni 2015 mit sofortiger Wirkung zum weiteren Vorstandsmitglied der AVW Immobilien AG bestellt.

Im Oktober konnte der von Frank Albrecht gezeichnete Anteil der per 30. November 2015 zur Rückzahlung fälligen Anleihe in Höhe von € 1,2 Mio. durch Umwandlung in ein Schuld-scheindarlehen für weitere 5 Jahre verlängert werden. Aus dem Verkauf der Seniorenwohn-anlage Buxtehude konnte im Oktober 2015 ein Teilbetrag in Höhe von € 8,9 Mio. zur Rück-zahlung der Anleihe gesichert werden. Über einen notwendigen Restbetrag in Höhe von € 2,5 Mio. hat die Gesellschaft einen Darlehensvertrag mit Herrn Frank Albrecht zur Sicher-stellung der Rückzahlung der Anleihe geschlossen. Zusammen mit den bereits zum 30. April 2015 erfolgreich umgesetzten Maßnahmen geht der Vorstand davon aus, dass die Rückzah-lung der Anleihe gesichert ist.

Hamburg, den 30. Oktober 2015

(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 2014 bis 30. April 2015 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 31. Oktober 2015

Nörenberg • Schröder  
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cronemeyer  
Wirtschaftsprüfer

Michels  
Wirtschaftsprüfer

Herausgeber

AVW Immobilien AG

Rothenburgsorter Marktplatz 1

20539 Hamburg

Tel.: +49 40 790 246-0

Fax: +49 40 790 246-200

[info@avw-ag.de](mailto:info@avw-ag.de)

[www.avw-ag.de](http://www.avw-ag.de)