

AVW Immobilien AG
Buxtehude
Konzernbilanz zum 30. April 2009

A K T I V A	(Anhang)	<u>30.4.2009</u>	<u>30.4.2008</u>	P A S S I V A	(Anhang)	<u>30.4.2009</u>	<u>30.4.2008</u>
		€	€			€	€
A. Langfristige Vermögenswerte				A. Eigenkapital			(angepasst)
I. Immaterielle Vermögenswerte				I. Gezeichnetes Kapital	10	12.826.667,00	12.826.667,00
1. Konzessionen und Lizenzen	1	10.471,00	19.497,00	II. Kapitalrücklage	10	3.076.527,59	3.076.527,59
II. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)	2	60.155.339,47	61.632.529,47	III. Gewinnrücklagen			
III. Sachanlagen				1. Gesetzliche Rücklage	10	54.424,35	54.424,35
1. Technische Anlagen	3	58.948,00	65.178,00	IV. Konzernbilanzgewinn	10	<u>6.409.093,42</u>	<u>9.181.610,95</u>
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3	507.173,50	478.905,50			<u>22.366.712,36</u>	<u>25.139.229,89</u>
IV. Finanzielle Vermögenswerte				B. Langfristige Schulden			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4	667.610,61	785.610,60	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15	27.258.814,43	25.933.834,24
2. Beteiligungen	4	1.622.449,53	1.381.002,02	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	15	11.422.529,47	11.422.529,47
3. Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5	1.524.906,63	0,00	3. Sonstige Rückstellungen	14	828.330,00	1.352.963,00
V. Aktive latente Steuern	12	<u>322.067,97</u>	<u>0,00</u>	4. Minderheitenanteile	11	2.222.465,98	2.404.017,07
		<u>64.868.966,71</u>	<u>64.362.722,59</u>	5. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	15	28.367,82	0,00
B. Kurzfristige Vermögenswerte				6. Passive latente Steuern	12	<u>0,00</u>	<u>1.756.340,78</u>
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte						<u>41.760.507,70</u>	<u>42.869.684,56</u>
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	6	10.147.987,91	6.209.582,78	C. Kurzfristige Schulden			
2. Unbebaute Grundstücke	6	121.864,64	133.055,04	1. Steuerrückstellungen	13	747.353,00	740.369,00
II. Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte				2. Sonstige Rückstellungen	14	3.299.864,00	1.471.665,30
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7	2.090.318,02	1.587.998,66	3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15	12.259.855,52	3.652.150,18
2. Forderungen aus Fertigungsaufträgen	7	3.758.842,29	7.446.265,01	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15	7.360.012,79	15.198.944,47
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7	148.686,76	169.002,16	5. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	15	3.157.473,48	791,23
4. Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	7	4.218.574,59	6.171.162,08	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15	101.323,25	178.991,55
5. Ertragsteuererstattungsansprüche	7	143.671,85	210.392,33	7. Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	15	12.461,44	0,00
6. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7	1.662.685,66	4.371.837,77	8. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	15	5.462.899,81	9.700.437,51
7. Rechnungsabgrenzungsposten	8	237.145,66	229.030,85	9. Rechnungsabgrenzungsposten	8	<u>13.246,27</u>	<u>2.284,95</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	9	<u>9.142.965,53</u>	<u>8.063.499,37</u>			<u>32.414.489,56</u>	<u>30.945.634,19</u>
		<u>31.672.742,91</u>	<u>34.591.826,05</u>			<u>96.541.709,62</u>	<u>98.954.548,64</u>
		<u>96.541.709,62</u>	<u>98.954.548,64</u>			<u>96.541.709,62</u>	<u>98.954.548,64</u>

AWW Immobilien AG
Buxtehude

Konzerngewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2008 bis 30. April 2009

	(Anhang)	1.5.2008 - 30.4.2009 €	1.5.2007 - 30.4.2008 €
1. Umsatzerlöse	16	24.303.995,65	45.095.024,52
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	17	3.384.192,27	-1.741.149,35
3. Sonstige betriebliche Erträge	18	5.872.409,06	1.719.167,79
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	19	<u>-22.271.855,48</u>	<u>-30.959.450,08</u>
5. Rohergebnis		11.288.741,50	14.113.592,88
6. Personalaufwand	20	- 4.970.317,84	- 4.844.337,24
7. Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	20	-200.336,27	-188.896,65
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	21	-9.354.402,97	-5.760.076,52
9. Beteiligungsergebnis	22	15.000,00	130.775,22
10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	22	0,00	476.814,98
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23	373.182,38	394.642,73
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	23	-2.048.565,81	-1.393.831,71
13. Neubewertung der Renditeobjekte	2	268.012,00	6.942.956,38
14. Sonstige Steuern	24	<u>-61.466,68</u>	<u>-33.680,16</u>
15. Ergebnis vor Ertragsteuern		-4.690.153,69	9.837.959,91
16. Ertragsteuern	25	1.726.330,07	-4.002.177,36
17. Verlustanteile Fremdgegesellschafter	11	<u>191.306,09</u>	<u>94.831,44</u>
18. Konzernergebnis		-2.772.517,53	5.930.613,99
19. Konzerngewinnvortrag	10	<u>9.181.610,95</u>	<u>3.250.996,96</u>
20. Konzernbilanzgewinn		<u>6.409.093,42</u>	<u>9.181.610,95</u>
Ergebnis je Aktie	29	-0,22 €	0,51 €

AVW Immobilien AG
Buxtehude

Konzernkapitalflussrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2008 bis 30. April 2009

	(Anhang)	1.5.2008 - 30.4.2009 €	1.5.2007 - 30.4.2008 €
Konzernergebnis		-2.772.517,53	5.930.613,99
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	20	200.336,27	188.896,65
Neubewertung der Renditeobjekte	2	-268.012,00	-6.942.956,38
Erträge aus Teilgewinnrealisierungen	7	-160.879,96	-5.828.479,59
Erträge aus assoziierten Unternehmen	22	0,00	-476.814,98
Veränderung der latenten Steuern	25	-2.078.408,75	3.454.677,67
Veränderung der Rückstellungen	13, 14	1.310.549,70	-667.235,57
Gewinne aus dem Abgang von langfristigen Vermögenswerten	1-5	-12.465,55	-376.749,38
Erträge aus Darlehensverzichten von Gesellschaftern	18	-4.500.000,00	0,00
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	6, 7, 8	2.894.271,37	4.314.054,69
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	15	<u>1.897.170,29</u>	<u>11.263.070,47</u>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		<u>-3.489.956,16</u>	<u>10.859.077,57</u>
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	1, 3	-229.181,04	-410.713,15
Auszahlungen für Investitionen in Renditeobjekte	2	-2.490.310,00	-41.267.043,62
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	4	-383.196,25	-370.336,60
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögen und Sachanlagen	1, 3	28.298,32	0,00
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	4	<u>259.748,74</u>	<u>1.441.092,00</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		<u>-2.814.640,23</u>	<u>-40.607.001,37</u>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	15	10.840.171,99	28.921.361,58
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	15	-3.456.109,44	-4.873.648,32
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	10	<u>0,00</u>	<u>4.359.194,59</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		<u>7.384.062,55</u>	<u>28.406.907,85</u>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	9	1.079.466,16	-1.341.015,95
Liquide Mittel am Anfang der Periode	9	<u>8.063.499,37</u>	<u>9.404.515,32</u>
Liquide Mittel am Ende der Periode	9	<u>9.142.965,53</u>	<u>8.063.499,37</u>

AVW Immobilien AG
Buxtehude

Konzerneigenkapitalentwicklung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2008 bis 30. April 2009

	(Anhang)	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklage €	Gesetzliche Rücklage €	Andere Gewinn- rücklagen €	Konzernbilanz- gewinn €	Gesamt €
Stand 1. Mai 2007		11.544.000,00	0,00	54.424,35	0,00	3.318.137,50	14.916.561,85
Gewinn- und Verlustvorträge aus Erstkonsolidierungen	10	0,00	0,00	0,00	0,00	-67.140,54	-67.140,54
Barkapitalerhöhung	10	1.282.667,00	4.040.401,05	0,00	0,00	0,00	5.323.068,05
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	10	0,00	-963.873,46	0,00	0,00	0,00	-963.873,46
Konzernergebnis		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>5.930.613,99</u>	<u>5.930.613,99</u>
Summe Erträge und Aufwendungen		<u>0,00</u>	<u>-963.873,46</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>5.930.613,99</u>	<u>4.966.740,53</u>
Stand 30. April 2008		12.826.667,00	3.076.527,59	54.424,35	0,00	9.181.610,95	25.139.229,89
Konzernergebnis		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-2.772.517,53</u>	<u>-2.772.517,53</u>
Stand 30. April 2009		<u>12.826.667,00</u>	<u>3.076.527,59</u>	<u>54.424,35</u>	<u>0,00</u>	<u>6.409.093,42</u>	<u>22.366.712,36</u>

AVW Immobilien AG
Buxtehude
Konzernsegmentberichterstattung
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2008 bis 30. April 2009

	1.5.2008-30.4.2009							1.5.2007-30.4.2008						
	Projektentwicklung/ Bau	Bestandshaltung	Vermietung	Immobilien- und Centermanagement	Übrige Geschäftsbereiche	Überleitung	Konzern	Projektentwicklung/ Bau	Bestandshaltung	Vermietung	Immobilien- und Centermanagement	Übrige Geschäftsbereiche	Überleitung	Konzern
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Externe Umsätze	18.155.642,86	3.547.195,05	147.051,72	2.141.477,00	312.629,02	0,00	24.303.995,65	40.347.754,27	1.829.950,95	42.276,76	2.154.547,30	720.495,24	0,00	45.095.024,52
Intersegmentäre Umsätze	5.000,00	0,00	0,00	0,00	105.992,38	-110.992,38	0,00	179.018,97	806.270,26	412.615,07	80.901,62	146.194,12	-1.625.000,04	0,00
Umsatzerlöse	18.160.642,86	3.547.195,05	147.051,72	2.141.477,00	418.621,40	-110.992,38	24.303.995,65	40.526.773,24	2.636.221,21	454.891,83	2.235.448,92	866.689,36	-1.625.000,04	45.095.024,52
Segmentergebnis	-4.937.633,23	345.429,46	-185.126,67	-304.539,54	-701.901,52	3.011.253,97	-2.772.517,53	6.516.558,58	-856.695,23	-63.044,92	-120.019,65	-3.351.410,03	3.805.225,24	5.930.613,99
davon														
Erträge Auflösung Rückstellungen	340,85	163.044,40	0,00	0,00	38.641,41	0,00	202.026,66	0,00	0,00	0,00	0,00	337.650,31	0,00	337.650,31
Erträge Forderungsverzicht	0,00	0,00	0,00	0,00	4.500.000,00	0,00	4.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Planmäßige Abschreibungen	6.407,00	97.643,10	0,00	0,00	96.286,17	0,00	200.336,27	5.032,19	484.617,31	0,00	0,00	65.098,15	-365.851,00	188.896,65
Ergebnis assoziierter Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	476.814,98	0,00	0,00	0,00	0,00	476.814,98
Zinserträge	283,57	139.049,42	0,00	19.885,23	396.347,50	-182.383,34	373.182,38	2.039,39	88.436,42	0,00	21.114,34	335.751,38	-52.698,80	394.642,73
Zinsaufwendungen	-41.006,99	-1.516.761,42	0,00	-18.749,88	-654.430,86	182.383,34	-2.048.565,81	-32.553,85	-849.963,02	0,00	-17.313,84	-546.699,80	52.698,80	-1.393.831,71
Neubewertung der Renditeobjekte	0,00	268.012,00	0,00	0,00	0,00	0,00	268.012,00	0,00	6.942.956,38	0,00	0,00	0,00	0,00	6.942.956,38
Ertragsteuern	-4.500,00	-712.779,53	0,00	-31.506,97	1.947.297,44	527.619,13	1.726.330,07	-2.358,83	-6.800.025,97	-1.566,99	-28.699,00	-1.400.292,13	4.230.765,56	-4.002.177,36
Segmentvermögen	28.474.847,27	87.812.133,37	13.583,85	1.173.112,61	11.213.426,42	-32.145.393,90	96.541.709,62	36.706.726,36	79.307.168,29	22.871,80	1.209.099,63	16.129.567,01	-34.420.884,45	98.954.548,64
Segmentsschulden	30.924.826,53	44.995.285,27	27.738,48	414.395,71	9.491.403,21	-11.678.651,94	74.174.997,26	29.060.994,96	45.747.023,44	30.462,62	366.682,32	14.209.464,48	-15.599.309,07	73.815.318,75
Segmentinvestitionen	1.587,26	3.531.102,10	0,00	74.969,71	29.308,20	-534.279,98	3.102.687,29	6.116,62	51.507.307,18	0,00	49.263,76	60.383,19	-9.574.977,38	42.048.093,37

**AVW Immobilien AG
Buxtehude**

**Konzernanhang für das Geschäftsjahr
vom 1. Mai 2008 bis 30. April 2009**

Grundsätze der Rechnungslegung

Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss (IFRS-Konzernabschluss) zum 30. April 2009 der AVW Immobilien AG, Buxtehude, welche im Folgenden auch kurz „AVW“ oder „Gesellschaft“ genannt wird, wurde freiwillig in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind und in ergänzender Anwendungen der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315 a Abs. 1 in Verbindung mit § 315a Abs. 3 HGB erstellt.

Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Bei der Erstellung des Abschlusses wurden alle zum 30. April 2009 verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen angewendet. Dabei waren folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard (IFRS) bzw. Interpretation (IFRIC)	
IFRIC 11	IFRS 2: Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen
IFRIC 12	Dienstleistungslizenzen
IFRIC 13	Kundentreueprogramme
IFRIC 14	Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung

Die Erstanwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften hat sich auf den Konzernabschluss nicht ausgewirkt.

Die folgenden vom IASB bis zum Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung des vorliegenden 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 für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2009 beginnen, zu befolgen und wurden von der Gesellschaft – bis auf IFRS 8 – nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

Standard (IFRS) bzw. Interpretation (IFRIC)	
IFRS 1	Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards (Änderungen)
IFRS 2	Aktienbasierte Vergütung (Änderungen)
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse (Änderungen)
IFRS 5	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebenen Geschäftsbereiche (Änderungen)
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben (Änderungen)
IFRS 8	Geschäftssegmente
IAS 1	Darstellung des Abschlusses (Änderungen)
IAS 16	Sachanlagen (Änderungen)
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer (Änderungen)
IAS 20	Bilanzierung von Zuwendungen der öffentlichen Hand (Änderungen)
IAS 23	Fremdkapitalkosten (Änderungen)
IAS 27	Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS (Änderungen)
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen (Änderungen)
IAS 29	Rechnungslegung in Hochinflationländern (Änderungen)
IAS 31	Anteile an Joint Ventures (Änderungen)
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung (Änderungen)
IAS 36	Wertminderung von Vermögenswerten (Änderungen)
IAS 38	Immaterielle Vermögenswerte (Änderungen)
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung (Änderungen)
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Änderungen)
IAS 41	Landwirtschaft (Änderungen)
IFRIC 15	Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien
IFRIC 16	Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb
IFRIC 17	Sachdividende an Eigentümer
IFRIC 18	Übertragungen von Vermögenswerten an Kunden

Mögliche Auswirkungen auf die Bilanzierung und Bewertung aus der Anwendung des IFRIC 15 sind noch zu prüfen. Ansonsten erwartet die AVW aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Das Geschäftsjahr der AVW läuft vom 1. Mai eines Jahres bis zum 30. April des Folgejahres. Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen enden ebenfalls auf den Stichtag 30. April. Den Abschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu Grunde. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Die Beträge werden im Wesentlichen in Tausend Euro (T€) angegeben. Durch die Angabe in T€ können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts Tostedt eingetragene AVW Immobilien AG hat ihren Sitz in 21614 Buxtehude, Kottmeierstraße 1, Bundesrepublik Deutschland. Der AVW-Konzern entwickelt, finanziert, baut und verwaltet Immobilien mit innovativen Nutzungskonzepten, um so den Wert der Objekte zu mehren und langfristig zu sichern. Das Engagement konzentriert sich auf Mittel- und Oberzentren. Das Investitionsvolumen liegt grundsätzlich zwischen € 10 Mio. und € 50 Mio. Im Vordergrund steht die Entwicklung von Handelsimmobilien wie SB-Warenhäusern, Fachmarktzentren, Shoppingcenter und Betreiberimmobilien sowie von Senioren- und Hotelanlagen.

Der vorliegende Konzernabschluss wird im Anschluss an die bilanzfeststellende Aufsichtsratssitzung der Gesellschaft, die voraussichtlich am 15. September 2009 stattfindet, zur Veröffentlichung freigegeben.

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen einbezogen, bei denen der AVW direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte zusteht. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die AVW AG die Möglichkeit der Beherrschung erlangt. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie als zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen bilanziert, da ihre Zeitwerte nicht verlässlich bestimmbar sind.

Neben dem Mutterunternehmen AVW wurden nachfolgende Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss zum 30. April 2009 einbezogen:

Tochterunternehmen	Beteiligung (in %)
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Erste Objekt KG, Buxtehude	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebzehnte Objekt KG, Buxtehude	100
Verwaltung INTERCO Objektmanagement GmbH, Buxtehude	100
AVW Markthalle Sedanplatz Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude	100
AVW Bremen Sedanplatz GmbH & Co. KG, Buxtehude	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfzehnte Objekt KG, Buxtehude	100
AVW Akquisitions- und Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebenunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	100
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zweiundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100
Frank Albrecht Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage Buxtehude KG, Buxtehude	94,9
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage an der alten Saline KG, Buxtehude	94,9
AVW Family Entertainment GmbH & Co. Wolfenbüttel KG, Buxtehude	94,8
Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH & Co. KG, Buxtehude	80
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zwölfte Objekt KG, Buxtehude	80
Systemgastronomie Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe)	70
AVW Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude	50

Zum 30. April 2009 wird die Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG, an der der Konzern mit 50% der Stimmrechte beteiligt ist, im Wege der Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Für das quotenkonsolidierte Unternehmen sind zum 30. April 2009 folgende zusammengefasste Finanzinformationen nach IFRS vorhanden (Angaben in Höhe der Beteiligungsquote des Konzerns):

Quotenkonsolidiertes Unternehmen	Kurzfristige Vermögenswerte	Langfristige Vermögenswerte	Kurzfristige Schulden	Langfristige Schulden	Erträge	Aufwendungen
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe), in Höhe von 50%	139 (Vj. 187)	2.009 (Vj. 2.002)	122 (Vj. 113)	1.817 (Vj. 1.879)	172 (Vj. 145)	276 (Vj. 185)

Zum 30. April 2009 wird die Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH, an der der Konzern mit 33,33% der Stimmrechte beteiligt ist, als assoziiertes Unternehmen unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Für dieses Unternehmen sind zum 30. April 2009 folgende zusammengefasste Finanzinformationen nach IFRS vorhanden (Angaben in Höhe der Beteiligungsquote des Konzerns):

Assoziiertes Unternehmen	Bilanzsumme	Gesamtbetrag der Schulden	Erträge des Geschäftsjahres	Ergebnis zum 30.4.2009
	T€	T€	T€	T€
Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH, Winsen (Luhe)	141 (Vj. 125)	139 (Vj. 123)	58 (Vj. 50)	-17 (Vj. -22)

Das assoziierte Unternehmen wird wie im Vorjahr auf Grund der bisher aufgelaufenen anteiligen Verluste mit einem Equity-Wert von T€ 0 ausgewiesen. Der im Geschäftsjahr nicht erfasste anteilige Verlust beläuft sich auf T€ 17 (Vj. T€ 22). Kumuliert betragen die nicht erfassten Verluste T€ 129 (Vj. T€ 112).

An den nachfolgenden Gesellschaften, die aus Konzernsicht sämtlich von untergeordneter Bedeutung sind, hält die AVW unmittelbar oder mittelbar mindestens 20% der Stimmrechte. Die Angaben nach §§ 315a Abs. 1, 313 Abs. 2. Nr. 4 HGB stellen sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Beteiligung (in %)	Eigenkapital (HGB) (in T€)	Ergebnis (HGB) (in T€)
AVW Vermögensverwaltungs GmbH, Buxtehude	100,00	79 ¹⁾	12 ¹⁾
Verwaltung FEC Stade GmbH, Buxtehude	100,00	23 ¹⁾	-2 ¹⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreißigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	55 ²⁾	-16 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	128 ²⁾	-23 ²⁾
Mobile World Bremen GmbH & Co. KG, Buxtehude	100,00	3.983 ²⁾	-7 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	83 ²⁾	-11 ²⁾

AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	113 ²⁾	-7 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	87 ²⁾	-8 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	69 ³⁾	-6 ³⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	85 ²⁾	-10 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	92 ²⁾	-7 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	93 ²⁾	-7 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	93 ²⁾	-7 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsendvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	95 ²⁾	-5 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebenundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	95 ²⁾	-5 ²⁾
AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtundvierzigste Objekt KG, Buxtehude	100,00	95 ²⁾	-5 ²⁾
Milani Verwaltungsgesellschaft mbH, Buxtehude	100,00	30 ¹⁾	1 ¹⁾
Verwaltung Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH, Buxtehude	80,00	59 ¹⁾	-1 ¹⁾
AVW ProHandel Projektentwicklungsgesellschaft für Handelseinrichtungen mbH, Buxtehude	50,00	33 ¹⁾	2 ¹⁾
BGW Baugrundstück Winsen GmbH & Co. KG, Buxtehude	69,64	1.032 ¹⁾	-13 ¹⁾
Erschließungsgesellschaft bürgerlichen Rechts Projekt Winsen (Luhe), Winsen (Luhe)	50,00	7 ²⁾	0 ²⁾
AVW - Albrecht Gemeinnützige Stiftung GmbH, Buxtehude	34,00	16 ¹⁾	-6 ¹⁾

1) Stand zum 31. Dezember 2008

2) Stand zum 30. April 2009

3) Stand zum 30. April 2008

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

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

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

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

Konzernfremde Anteile anderer Gesellschafter am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis werden in der Konzernbilanz unter der Position „Minderheitenanteile“ und in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Verlustanteile Fremdgesellschafter“ ausgewiesen.

Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsatz

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten und unter Annahme der Unternehmensfortführung erstellt. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien 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 fünf Jahren vorgenommen. Immaterielle Vermögensgegenstände mit unbegrenzten Nutzungsdauern liegen nicht vor.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)

Unter den Renditeobjekten werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden noch zur Veräußerung bestimmt sind. Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden unter den kurzfristigen Vermögenswerten gezeigt. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden.

Die Renditeobjekte werden im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Die Folgebewertung erfolgt mit den beizulegenden Zeitwerten (Marktwerten), wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden. Die Marktwerte wurden durch externe und unabhängige Gutachter nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Die Gutachter verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien.

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.

Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden in die folgenden Kategorien unterteilt:

1. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte
2. Darlehen und Forderungen
3. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag.

Zu 1.)

Diese Kategorie hat zwei Unterkategorien: Finanzielle Vermögenswerte, welche von Beginn an als zu Handelszwecken gehalten eingeordnet wurden, und solche, die von Beginn an als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten“ klassifiziert wurden. Ein finanzieller Vermögenswert wird dieser Kategorie zugeordnet, wenn er prinzipiell für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft bestimmt wurde. Derivative Finanzinstrumente werden ebenfalls in der Kategorie „als zu Handelszwecken gehalten“ eingeordnet, es sei denn, es handelt sich hierbei um Derivate, die als Sicherungsinstrument eingestuft und als solche effektiv sind. Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Zu 2.)

Darlehen und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die Forderungen zu handeln. Kurzfristige Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen und sonstigen 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 Kredite und Forderungen sind. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste in einer separaten Position innerhalb des Eigenkapitals erfasst werden. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Für Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und deren fair value nicht verlässlich ermittelt werden kann, gelten hiervon abweichende Sondervorschriften. Diese finanziellen Vermögenswerte sind zu Anschaffungskosten zu bewerten. Dies gilt bei dem AVW-Konzern 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 Bilanzstichtag 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 Bilanzierung 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. Anteilige Erträge und Aufwendungen aus dem assoziierten Unternehmen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Forderungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Forderungen, die im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen, Vermietungen und Betreuungstätigkeit resultieren, werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie ggf. unter Abzug von Wertminderungen bewertet.

Liegen bei Forderungen objektive Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechnungskonditionen eingehen werden, wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Eine Ausbuchung der Forderungen erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden. Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird im Ergebnis erfasst.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, 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 Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossenen Fertigungsaufträgen sind mit ihren Herstellungskosten zuzüglich eines ihrem Fertigstellungsgrad entsprechenden Gewinnaufschlags aktiviert, soweit das Ergebnis des Fertigungsauftrages verlässlich geschätzt werden kann. Übrige unfertige Kundenaufträge sind in Höhe der entstandenen Herstellungskosten aktiviert, soweit diese voraussichtlich durch Erlöse gedeckt sind.

Der Konzern wendet die „Percentage of Completion“ Methode an, um die Auftrags Erlöse über die Dauer des Auftrags zu erfassen. Der Fertigstellungsgrad entspricht dem Prozentsatz der bis zum Bilanzstichtag 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 Ertragsteuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die tatsächlichen Ertragsteuererstattungsansprüche und Ertragsteuerschulden 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 Bilanzstichtag gelten.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz 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.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag 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 Bilanzstichtag feststehenden Steuersätze berücksichtigt. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden saldiert ausgewiesen.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (liquide Mittel)

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten umfassen Bargeld, auf Abruf bereite Bankeinlagen, andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten. In der Bilanz werden ausgenutzte Kreditlinien als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Schulden gezeigt.

Kosten einer Eigenkapitaltransaktion

Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z.B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert 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 grundsätzlich als Schuld zu bilanzieren. Dies betrifft aus Konzernsicht die Minderheitenanteile an den Tochtergesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaft. 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. Führt die Fortschreibung zu einem rechnerischen Anspruch gegen den Gesellschafter, wird sie ausgesetzt bis die Fortschreibung wieder eine Schuld gegenüber dem Gesellschafter ergibt.

Sonstige 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 Gewinn- und Verlustrechnung 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.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Bei der erstmaligen Erfassung der Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Bankkredite zur Immobilienfinanzierung 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 bewertet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, erhaltene Anzahlungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die erhaltenen Anzahlungen und die sonstigen Verbindlichkeiten werden zu Anschaffungskosten bewertet.

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. 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 Bilanz 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 bilanziert, 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 bilanziert, sobald das Honorar aus der Leistung rechtlich entstanden ist.

Die AVW schließt mit Kunden 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 jeweiligen 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 Gewinn- und Verlustrechnung als Fremdwährungsgewinne oder Fremdwährungsverluste erfasst.

Änderungen des Ausweises im Vergleich zum Vorjahr

Abweichend zur Darstellung im Vorjahr wurde aus den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten die Einlage eines stillen Gesellschafters von T€ 1.841 zum 30. April 2009 in die Minderheitenanteile umgegliedert. Der entsprechende Vorjahreswert (T€ 1.885) wurde angepasst. Die AVW ist der Ansicht, dass durch diese Darstellung der wirtschaftliche Gehalt der stillen Gesellschaft, die sowohl eine Beteiligung am Gewinn als auch am Verlust beinhaltet, auf diese Weise klarer dargestellt wird.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand Ermessensentscheidungen getroffen und Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Jahresabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch externe Gutachter ermittelten beizulegenden Zeitwerte (Marktwerte), der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Renditeobjekte), werden Annahmen über die gewichtete Zusammensetzung des Verkehrswertes aus Sach- und Ertragswert getroffen. Der Betrag der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag T€ 60.155 (Vj. T€ 61.633). Dabei wurden im Berichtsjahr Neubewertungen in Höhe von T€ 268 (Vj. T€ 6.943) vorgenommen.
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen und bei den Forderungen aus Fertigungsaufträgen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise und die prognostizierten Gewinne Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der zum Verkauf bestimmten Grundstücke T€ 10.148 (Vj. T€ 6.210). Der Buchwert der Forderungen aus Fertigungsaufträgen beläuft sich auf T€ 3.759 (Vj. T€ 7.446).
- Im vorliegenden Abschluss wurden bei den sonstigen Rückstellungen, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mietgarantien, verschiedene Annahmen getroffen. Dabei hat die Geschäftsführung alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf T€ 4.128 (Vj. T€ 2.825).
- Im Rahmen der Bildung aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge sind die zukünftigen steuerlichen Ergebnisse des Konzerns zu prognostizieren. In Höhe der prognostizierten steuerlichen Ergebnisse gemäß Unternehmensplanung der AVW für die kommenden drei Jahre wurde angenommen, dass diese Verluste – soweit nicht konkrete rechtliche Risiken hinsichtlich des Bestands der Verlustvorträge erkennbar sind – zukünftig nutzbar sind. Der bilanzierte Betrag der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 3.186 (Vj. T€ 1.110).

Erläuterungen zur Bilanz

1. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte bestehen aus EDV-Software. Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Immaterielle Vermögenswerte T€
1.5.2007	313
Zugänge	0
Abgänge	0
30.4.2008	313
Zugänge	2
Abgänge	0
30.4.2009	315

Kumulierte Abschreibungen	Immaterielle Vermögenswerte T€
1.5.2007	281
Zugänge	13
Abgänge	0
30.4..2008	294
Zugänge	11
Abgänge	0
30.4.2009	305
Buchwert 30.4.2009	10
Buchwert 30.4.2008	19

2. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)

Die Renditeobjekte (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Sinne des IAS 40) betreffen zum einen die folgenden Immobilien:

- Senioren- und Pflegezentrum Buxtehude
- Family Entertainment Center Wolfenbüttel
- Seniorenpflegezentrum Lüneburg
- Markthalle Bremen-Vegesack
- Immobilie Gründerzentrum Winsen
- Einkaufszentrum Bornheide, Hamburg

Die Immobilien sind zum Bilanzstichtag mit folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet:

- Senioren- und Pflegezentrum Buxtehude: T€ 7.283 (Vj. T€ 7.502), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 9.203 sowie eine selbstschuldnerische Bürgschaft von Herrn Frank Albrecht in Höhe von T€ 7.578

- Family Entertainment Center Wolfenbüttel: T€ 7.509 (Vj. T€ 7.847), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 7.669, eine selbstschuldnerische Bürgschaft von Herrn Frank Albrecht über T€ 2.556 sowie eine selbstschuldnerische unbefristete Mietbürgschaft in Höhe von T€ 605 von Herrn Frank Albrecht
- Seniorenpflegezentrum Lüneburg: T€ 6.298 (Vj. T€ 6.434), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 6.500 sowie die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen
- Markthalle Bremen-Vegesack: T€ 1.171 (Vj. T€ 1.200), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 1.200
- Immobilie Gründerzentrum Winsen (anteilig in Höhe der Beteiligungsquote von 50%): T€ 1.818 (Vj. T€ 1.850), die Absicherung erfolgt über Hypotheken von T€ 1.900
- Einkaufszentrum Bornheide, Hamburg: Zum Bilanzstichtag bestand keine Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten

Zum anderen wird unter der Position das Objekt Airbus First Flight ausgewiesen. Dieses Objekt, 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 AG an eine konzernfremde Gesellschaft übertragen. Da durch das im Zusammenhang mit dem Verkauf abgeschlossene Andienungsrecht der Erwerberin an die AVW AG (Put-Option) bzw. das gleichzeitige Ankaufsrecht der AVW AG gegenüber der Erwerberin (Call-Option) die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Objekt zunächst bei der AVW AG 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 AVW-Konzerns zu bilanzieren.

Die Entwicklung der Renditeliegenschaften stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Renditeobjekte	30.4.2009 T€	30.4.2008 T€
Stand am Anfang der Periode	61.633	13.423
Zugänge	2.490	41.267
Abgänge	-4.236	0
Bewertungsgewinne	1.200	6.943
Bewertungsverluste	-932	0
Stand am Ende der Periode	60.155	61.633

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden, neben den als Bewertungsgewinn- bzw. Bewertungsverlust berücksichtigten Zeitwertänderungen, in der Gewinn- und Verlustrechnung folgende Beträge als Ertrag bzw. Aufwand erfasst:

Position	30.4.2009 T€	30.4.2008 T€
Umsatzerlöse (Mietträge)	3.297	873
Sonstige betriebliche Aufwendungen (Neben- und Verwaltungskosten)	-889	-524
Zinsaufwendungen	-1.337	-705
Sonstige Steuern	-43	-25
Gesamt	1.028	-381

Die betrieblichen Aufwendungen entfallen nahezu ausschließlich auf vermietete Immobilien. Die den leer stehenden Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung.

3. Sachanlagen

Bei den Sachanlagen bestehen (bis zur vollständigen Bezahlung) die üblichen Eigentumsvorbehalte. Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	technische Anlagen und Maschinen	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaustattungen	Summe
	T€	T€	T€
1.5.2007	5	2.566	2.571
Zugänge	67	346	413
Abgänge	0	-68	-68
30.4.2008	72	2.844	2.916
Zugänge	5	222	227
Abgänge	0	-87	-87
30.4.2009	77	2.979	3.056

Kumulierte Abschreibungen	technische Anlagen und Maschinen	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaustattungen	Summe
	T€	T€	T€
1.5.2007	2	2.260	2.262
Zugänge	5	173	179
Abgänge	0	-68	-68
30.4.2008	7	2.365	2.372
Zugänge	11	178	189
Abgänge	0	-71	-71
30.4.2009	18	2.472	2.490
Buchwert 30.4.2009	59	507	566
Buchwert 30.4.2008	65	479	544

4. Langfristige finanzielle Vermögenswerte

Die in dieser Position enthaltenen Anteile an verbundenen Unternehmen (aus Wesentlichkeitsgesichtspunkte nicht konsolidierte Tochterunternehmen) und Beteiligungen haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Anteile an verbundenen Unternehmen	Beteiligungen	Summe
	T€	T€	T€
1.5.2008	786	1.381	2.167
Zugänge	82	301	383
Abgänge	-200	-60	-260
30.4.2009	668	1.622	2.290

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen wurden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt, da ein Zeitwert der Anteile nicht verlässlich bestimmt werden konnte bzw. davon auszugehen ist, dass der Zeitwert mit den Anschaffungskosten übereinstimmt. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen handelt sich um Investitionen in nicht notierte Eigenkapitalinstrumente (Anteile an Kapital- und Personengesellschaften), deren Wert nicht aus einem Börsen- oder sonstigen Marktpreis abgeleitet werden kann.

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten Festgeldanlagen über T€ 1.437 (Vj. T€ 0), die als Sicherheit für Bankverbindlichkeiten und Mietgarantien mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr verpfändet wurden. Die Festgelder werden mit Zinssätzen zwischen 2,0% und 3,8% verzinst und sind über eine Laufzeit bis 2011, 2016 bzw. 2019 verpfändet.

6. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke betreffen Immobilien des Konzerns, die kurzfristig veräußert werden sollen. Bei den unter den anderen Vorräten ausgewiesenen unbebauten Grundstücken handelt es sich um Grundstücke, die für Vorratszwecke erworben wurden.

Die Buchwerte der im Berichtsjahr veräußerten zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte betragen zum Stichtag T€ 22.272 (Vj. T€ 30.959). Als Sicherheit wurden Vorräte mit einem Buchwert von T€ 9.772 (Vj. T€ 5.619) durch Grundschulden verpfändet.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen Wertminderungen auf Immobilien des Vorratsvermögens auf Grund gesunkener Nettoveräußerungswerte in Höhe von T€ 34 (Vj. T€ 0) vorgenommen. Die Buchwerte dieser Immobilien betragen nach Wertminderung T€ 1.350 (Vj. T€ 1.384).

7. Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung der Forderungen aus Fertigungsaufträgen:

Fertigungsaufträge	30.4.2009 T€	30.4.2008 T€
Kumulierter Umsatz	3.759	22.454
Kumulierter Aufwand	-1.537	-16.626
Realisierte Gewinne	2.222	5.828
Kumulierte Anzahlungen	0	-15.008
Buchwerte Objekte	1.537	16.626
Summe	3.759	7.446

Die in der Berichtsperiode erfassten Auftrags Erlöse betragen T€ 1.527 (Vj. T€ 22.454), der in der Berichtsperiode entstandene Gewinn beträgt T€ 161 (Vj. T€ 5.828).

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

Bei den Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen gegen die

- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierzigste Objekt KG, Buxtehude von T€ 2.167 (Vj. T€ 0),
- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG, Buxtehude von T€ 729 (Vj. T€ 3.790) und gegen die
- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiunddreißigste Objekt KG, Buxtehude: T€ 215 (Vj. T€ 1.653)

aus erbrachten Bauleistungen.

Die Ertragsteuererstattungsansprüche betreffen im Wesentlichen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag der AVW Immobilien AG in Höhe von T€ 110 (Vj. T€ 168).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	30.4.2009 T€	30.4.2008 T€
Darlehensforderungen	880	623
Verpfändete Festgeldanlagen	500	3.352
Erstattungsansprüche Umsatzsteuer	84	93
Übrige	199	304
Gesamt	1.663	4.372

Finanzielle Vermögenswerte in Form von Festgeldanlagen über T€ 500 (Vj. T€ 3.352) wurden als Sicherheit für Bankverbindlichkeiten und Mietgarantien verpfändet. Die Festgelder werden mit einem Zinssatz von 3,8% verzinst. Die Verpfändung ist jederzeit kündbar.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte weisen folgende Altersstruktur auf. Die Altersstrukturangaben beziehen sich dabei lediglich auf die Bestände, auf die keine Wertberichtigungen erfasst wurden.

Altersstrukturübersicht 30.4. 2009	Bestand ohne Wertbe- richtigung T€	Nicht über- fällig T€	wertgemin- dert T€	Weniger als 90 Tage überfällig	Mehr als 90 Tage über- fällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.032	633	1.210	160	1.029
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	3.759	3.759	0	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	149	149	0	0	0
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	4.219	4.219	0	0	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.663	1.613	9	41	0

Altersstrukturübersicht 30.4. 2008	Bestand ohne Wertbe- richtigung T€	Nicht über- fällig T€	wertgemin- dert T€	Weniger als 90 Tage überfällig	Mehr als 90 Tage über- fällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.112	512	874	384	342
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	7.446	7.446	0	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	169	169	0	0	0
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	6.171	6.171	0	0	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.372	4.331	0	41	0

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

	30.4.2009 T€	30.4.2008 T€
Stand 1.5.	524	305
Zuführung	484	239
Auflösung	66	20
Stand 30.4.	942	524

Im Geschäftsjahr 2009 wurden innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen Wertminderungen auf Forderungen (Wertberichtigungen und Forderungsausfälle) auf Grund mangelnder Bonität der Schuldner in Höhe von T€ 767 (Vj. T€ 225) erfasst. Die Buchwerte dieser Forderungen betragen nach Wertminderung T€ 1.210 (Vj. T€ 874).

8. Rechnungsabgrenzungsposten

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden verschiedene auf das folgende Geschäftsjahr entfallende Aufwendungen ausgewiesen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Wesentlichen erhaltene Mietvorauszahlungen.

9. 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. Die Position liquide Mittel enthält ausschließlich frei verfügbare Zahlungsmittel.

10. Gezeichnetes Kapital, Rücklagen und Konzernbilanzgewinn

Das voll eingezahlte Grundkapital beträgt € 12.826.667,00 und besteht aus 12.826.667 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Die Aktien lauten auf den Inhaber. Der Vorstand ist nach Maßgabe des Hauptversammlungsbeschlusses vom 22. Mai 2006 ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 22. Mai 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu insgesamt € 5.772.000,00 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Zudem besteht nach Maßgabe des Hauptversammlungsbeschlusses vom 22. Mai 2006 eine Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen bis zu € 5.772.000,00 durch Ausgabe auf den Inhaber lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital).

Die Kapitalrücklage beinhaltet das Agio aus der im Geschäftsjahr 2007/2008 durchgeführten Barkapitalerhöhung (T€ 4.040) abzüglich der in diesem Zusammenhang angefallenen Kosten (T€ 1.358) unter Abzug von Ertragsteuervorteilen (T€ 394).

Die ausgewiesene Gewinnrücklage betrifft die gesetzliche Rücklage im Sinne des § 150 AktG.

Der Konzernbilanzgewinn beinhaltet die thesaurierten Ergebnisse aus Vorjahren (Gewinnvortrag) sowie das Konzernergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres.

11. Minderheitenanteile

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

12. Aktive und passive latente Steuern

Die Zusammensetzung der aktiven (Vj. passiven) latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

Latente Steuern	30.4.2009 T€	30.4.2008 T€
Steuerliche Verlustvorträge	3.186	1.110
Konsolidierungsmaßnahmen	256	353
Bilanzierung Fertigungsaufträge	-10	-634
Bewertung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	-75	19
Bewertung der verbundenen Unternehmen	-277	-243
Bewertung Beteiligungen	-449	-408
Bewertung Renditeobjekte	-2.309	-1.953
Gesamt	322	-1.756

13. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten im Wesentlichen Gewerbesteuerpflichtungen und haben sich im Geschäftsjahr folgendermaßen entwickelt:

	Stand 1.5.2008 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 30.4.2009 T€
Steuerrückstellungen	740	-285	0	292	747

14. Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen	Stand 1.5.2008 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 30.4.2009 T€
Mietgarantien	1.353	-744	0	1.025	1.634
Prozessrisiken	0	0	0	1.000	1.000
Personalbereich	667	-495	-27	359	504
Umsatzsteuernachzahlungen	147	0	0	0	147
Aufsichtsratsvergütung	92	-92	0	92	92
Übrige	566	-55	-85	325	751
Gesamt	2.825	-1.386	-112	2.801	4.128

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

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

Die Rückstellungen im Personalbereich beinhalten im Wesentlichen Vorstandstantiemen (T€ 300, Vj. T€ 342) sowie Kosten für ausstehenden Urlaub (T€ 114, Vj. T€ 109).

Die Rückstellungen für Umsatzsteuernachzahlungen wurden im Zusammenhang mit laufenden Rechtsstreitigkeiten mit der Finanzverwaltung gebildet und entsprechen der erwarteten Inanspruchnahme.

15. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeobjekten bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen bei Renditeobjekten werden in der Regel langfristig, Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen von einigen Jahren. Im Vergleich der aktuellen Zinsstrukturen mit den Konditionen der bestehenden verzinslichen Darlehen ist zu erwarten, dass die Zeitwerte der Bankdarlehen im Wesentlichen den bilanzierten Buchwerten entsprechen.

Die Zinssätze der Objektfinanzierungskredite betragen zum 30. April 2009 zwischen 2,29% und 6,75% p.a. (Vj. 4,79% bis 6,75%). Die Tilgung der Finanzierung erfolgt in der Regel bei Verkauf des Objekts, während der Zeit der Vermietung (vor Verkauf) betragen die Tilgungssätze analog zum Vorjahr zwischen 1% und 3% p.a. Mit Ausnahme eines Kontokorrentsal-dos von T€ 3.981 (Vj. T€ 1.728) weisen alle anderen Bankverbindlichkeiten Festzinsvereinbarungen auf.

Von den unter den langfristigen Schulden ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sämtlich eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen, haben nachfolgende Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

Langfristige Verbindlichkeiten	30.4.2009 T€	30.4.2008 T€
Finanzierung Seniorenwohnanlage Buxtehude	7.895	6.297
Finanzierung Family Entertainment Center Wolfenbüttel	5.523	5.963
Finanzierung Seniorenwohnanlage Lüneburg	5.508	5.682
Finanzierung Gründerzentrum, Winsen (Luhe)	1.630	1.672
Finanzierung Markthalle, Bremen	945	0
Finanzierung Getränkemarkt, Schleswig	804	848
Finanzierung Dethleffsenweg, Glücksburg	458	463
Finanzierung Systemgastronomie, Winsen	339	0
Gesamt	23.102	20.925

Die Verbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung von Grundvermögen. Sie sind in voller Höhe besichert durch Grundpfandrechte auf das durch die entsprechenden Verbindlichkeiten finanzierte Grundvermögen.

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

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen empfangene Kaufpreiszahlungen von Erwerbern von Immobilien.

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

Die Zusammensetzung der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ist nachfolgend dargestellt:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	30.4.2009 T€	30.4.2008 T€
Kaufpreis und Nebenkosten Grundstück Bornheide	2.488	0
Darlehen Herr Frank Albrecht	1.132	5.593
Bewohnerdarlehen	804	787
Umsatzsteuer-, Lohn- und Kirchensteuerverbindlichkeiten	418	217
Darlehen Frau Margitta Albrecht	0	2.588
Übrige	621	515
Gesamt	5.463	9.700

Ein Teilbetrag der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von T€ 1.132 (Vj. 8.181) wurde durch Grundschulden besichert.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

16. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen Grundstücksverkäufe. Zur weiteren Zusammensetzung der Umsatzerlöse wird auf die Segmentberichterstattung verwiesen.

Zum Bilanzstichtag beträgt das Volumen der Mietverträge für Immobilien mit der AVW als Vermieterin mit einer unkündbaren Restlaufzeit T€ 27.101 (Vj. T€ 31.651).

17. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen

Der Ausweis betrifft die Bestandsveränderung der im Bau befindlichen Objekte.

18. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Erträge	30.4.2009 T€	30.4.2008 T€
Darlehensverzicht Aktionär	4.500	0
Weiterbelastete Kosten und Kostenumlagen	370	231
Zuschüsse für die Eröffnung einer Immobilie	352	0
Versicherungsentschädigungen	315	307
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	202	338
Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen	0	783
Übrige	133	60
Gesamt	5.872	1.719

19. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Position beinhaltet im Wesentlichen die Bestandseinsätze der verkauften Grundstücke für das laufende Geschäftsjahr und weitere Kosten für bezogene Bauleistungen.

20. Personalaufwand und Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Der Personalaufwand untergliedert sich wie folgt:

Personalaufwand	30.4.2009 T€	30.4.2008 T€
Löhne und Gehälter	4.470	4.307
Soziale Abgaben und Altersversorgung	500	537
Gesamt	4.970	4.844

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

Die Abschreibungen betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf Sachanlagen.

21. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	30.4.2009 T€	30.4.2008 T€
Verwaltungs- und Beratungskosten	2.497	346
Mietgarantien	1.651	1.149
Werbe- und Reisekosten	1.384	196
Bewirtschaftungskosten	1.104	1.757
Wertminderungen auf Forderungen	767	225
Provisionen und Gewährleistungen	542	109
Wertminderungen Grundstücke	296	0
Kfz-Kosten	209	172
Übrige	904	1.806
Gesamt	9.354	5.760

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen von T€ 654 (Vj. T€ 686) erfasst.

22. Beteiligungsergebnis und Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Das Beteiligungsergebnis resultiert aus Gewinnausschüttungen der aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidierten Tochterunternehmen AVW Vermögensverwaltungs GmbH von T€ 15 (Vj. T€ 18) und BGW Baugrundstück Winsen GmbH & Co. KG von T€ 0 (Vj. T€ 113).

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen des Vorjahres betraf das anteilige Jahresergebnis der AVW Family Entertainment GmbH & Co. Wolfenbüttel KG, Buxtehude, in Höhe von T€ 477.

23. Zinserträge und Zinsaufwendungen

Die Zinserträge in Höhe von T€ 373 (Vj. T€ 395) betreffen im Wesentlichen Zinserträge aus Festgeldern in Höhe von T€ 109 (Vj. T€ 132) sowie Zinserträge aus Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von T€ 200 (Vj. T€ 59).

Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 2.049 (Vj. T€ 1.394) betreffen im Wesentlichen Zinsen im Zusammenhang mit der Finanzierung von zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie der Renditeliegenschaften. Daneben enthalten die Zinsaufwendungen Avalprovisionen in Höhe von T€ 155 (Vj. T€ 86), Geldbeschaffungskosten von T€ 2 (Vj. T€ 14) und Bereitstellungsprovisionen von T€ 0 (Vj. T€ 30).

Von den gesamten Zinsaufwendungen sind T€ 503 (Vj. T€ 343) bei den Vorräten aktiviert. Der hierbei angesetzte durchschnittliche Finanzierungskostensatz beträgt 5,25% (Vj. 5,75%).

24. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Grundsteuern.

25. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	30.4.2009 T€	30.4.2008 T€
Latente Steuern	2.078	-3.528
Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag	-47	0
Gewerbesteuer	-305	474
Steuerertrag (Vj. Steueraufwand)	1.726	-4.002

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 29,31%.

Überleitungsrechnung	30.4.2009 T€	30.4.2008 T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	-4.690	9.838
Theoretisches Steuerergebnis	1.375	-2.884
Nachträglicher Steueraufwand für Vorjahre	-316	-82
Steuereffekt aus nicht aktivierten Verlustvorträgen	-375	-178
Steuereffekt aus steuerlichen Änderungen durch Betriebsprüfung	1.069	-1.069
Steuereffekt steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht abziehbare Aufwendungen	-27	211
Tatsächliches Steuerergebnis	1.726	-4.002

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	30.4.2009 %	30.4.2008 %
Körperschaftsteuer	15,00	15,00
Solidaritätszuschlag	0,83	0,83
Gewerbsteuer	13,48	13,48
Gesamt	29,31	29,31

Ein wesentlicher Teil der Gesellschaften im AVW-Konzern besteht in der Rechtsform einer Personengesellschaft, die nur in Bezug auf die Gewerbesteuer selbst Steuersubjekt ist. In Bezug auf die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer werden die Einkünfte unmittelbar den Gesellschaftern zugerechnet. Der Steuersatz für Personengesellschaft im Konzern beträgt demnach 13,48%. Kapitalgesellschaften (wie z.B. die AVW Immobilien AG selbst) unterliegen demgegenüber der Körperschaft- und Gewerbesteuer mit einer Gesamtsteuerbelastung von 29,31%.

Im Konzern bestehen zum Stichtag insgesamt steuerliche Verlustvorträge von rd. € 2,4 Mio. (Vj. rd. € 0,0 Mio.) zur Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und von rd. € 14,1 Mio. (Vj. rd. € 14,2 Mio.) zur Gewerbesteuer, die nicht aktiviert wurden, da eine Nutzung aus heutiger Sicht nicht hinreichend sicher ist.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag in der Bilanz und der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln setzt sich aus den Kassenbeständen von T€ 3 (Vj. T€ 2) und den Guthaben bei Kreditinstituten von T€ 9.140 (Vj. T€ 8.061) zusammen. Von den Guthaben bei Kreditinstituten sind T€ 6.312 (Vj. T€ 3.352) nicht frei verfügbar.

Nachfolgende Zahlungsströme sind in der Kapitalflussrechnung enthalten:

Cashflows	30.4.2009 T€	30.4.2008 T€
Erhaltene Zinsen	373	395
Gezahlte Zinsen	-2.049	-1.394
Erstattete Ertragsteuern	0	21
Gezahlte Ertragsteuern	-288	-106
Erhaltene Dividenden	15	131

Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Im Berichtsjahr wurde wie im Vorjahr IFRS 8 freiwillig vorzeitig angewandt. Die Segmentberichterstattung 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).

Sämtliche Geschäfte wurden wie im Vorjahr im Inland, überwiegend im Norddeutschen Raum, erzielt. Auf eine regionale Segmentierung wird daher verzichtet.

Die einzelnen Segmente sind nachfolgend dargestellt:

- Das Segment „Projektentwicklung/Bau“ umfasst die Geschäftsbereiche „Projektentwicklung“ und „Baudurchführung und Baubetreuung“. Im Geschäftsbereich „Projektentwicklung“ erfolgt zunächst auf Grundlage von konkreten Nutzungsvorstellungen und entwickelten Konzeptionen die erforderliche Grundstücksidentifikation und Sicherung über entsprechende Kaufoptionen. Dabei werden parallel baurechtliche Möglichkeiten zur Grundstücknutzung mit den planungshoheitlichen Trägern abgeklärt. Ferner werden Vorabstimmungen direkt mit etwaigen Nutzern/Mietern vorgenommen bzw. Markt- und Nachfrageanalysen berücksichtigt. Der Geschäftsbereich „Baudurchführung und Baubetreuung“ beinhaltet die Durchführung und Koordination der Baumaßnahmen mit dem jeweiligen Bauherrn. Sie beinhaltet die Bauantragstellung, die Begleitung der Baugenehmigungsverfahren, die Bauerrichtung und die Übergabe an die jeweiligen Mieter und Bauherren. Dabei beauftragt die AVW Architekten, Ingenieure sowie Bauunternehmen im planerischen und erstellenden Bereich.
- Im Segment bzw. Geschäftsbereich „Vermietung“ erfolgt zunächst die Identifikation geeigneter Mietergruppen für die Immobilien, die sich im fremden oder im Eigentum der AVW befinden. Daran anschließend werden die potenziellen Mieter angesprochen und bei Interesse bis zum Abschluss des jeweiligen Mietvertrags geführt.
- Im Segment bzw. Geschäftsbereich „Bestandshaltung“ werden die eigenen Immobilien der AVW vermietet und verwaltet. Dies umfasst auch die zwischenzeitliche Vermietung der grundsätzlich zur Veräußerung bestimmten Immobilien.
- Das Segment bzw. der Geschäftsbereich „Immobilien- und Centermanagement“ umfasst zunächst die kaufmännische und technische Objektverwaltung sowie die Betreuung der jeweiligen Mieter. Dabei werden sowohl eigene als auch fremde Immobilien verwaltet und betreut. Das Centermanagement beinhaltet darüber hinaus Dienstleistungen für die Betreiber von Einkaufs- und Fachmarktzentren außerhalb der allgemeinen Immobilienverwaltung.

Der Außenumsatz zeigt den Umsatz der Unternehmensbereiche mit konzernexternen Unternehmen. Der Innenumsatz repräsentiert die Umsätze mit konzerninternen Unternehmensbereichen, bei denen die Verrechnungspreise marktorientiert festgelegt werden. Wesentliche Kunden, mit denen mindestens 10% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden, waren im abgelaufenen Geschäftsjahr die AVW Vermögensverwaltung 25. Objekt KG mit der im Rahmen des Verkaufs des Objektes Mediterraneo Umsätze von T€ 3.955 (Vj. T€ 18.966) erzielt wurden, sowie Hans Heinrich mit dem im Rahmen des Verkaufs der Seniorenwohnanlage Stade Umsatzerlöse von T€ 3.797 (Vj. T€ 0) erzielt wurden. Im Vorjahr wurden zudem mit der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiunddreißigste Objekt KG Umsatzerlöse von T€ 11.861 erzielt. Die Umsatzerlöse betreffen sämtlich das Segment Projektentwicklung/Bau.

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

In der Spalte übrige Geschäftsbereiche werden den obigen Segmenten nicht zuzuordnende Aufwendungen und Erträge dargestellt. Zu den nicht zugeordneten Aufwendungen zählen dabei im Wesentlichen die Kosten der allgemeinen Verwaltung (z.B. Kosten der allgemeinen Geschäftsführung, Rechnungswesen, Controlling) sowie periodenfremde Positionen. Das Segmentergebnis aus den übrigen Geschäftsbereichen in Höhe von T€ - 702 (Vj. T€ - 3.351) resultiert im Wesentlichen aus dem Forderungsverzicht eines Aktionärs von T€ 4.500 (Vj. T€ 0), Personalkosten von T€ 1.467 (Vj. T€ 1.465), Mietgarantien von T€ 1.551 (Vj. T€ 1.064) sowie nicht zuordnenbaren Gemeinkosten von T€ 1.673 (Vj. T€ 1.689).

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

Sonstige Angaben

29. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird das Konzernergebnis durch die gewichtete Zahl der ausstehenden Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte potentielle Aktien auftreten (Wandelanleihen und Aktienoptionen). Der AVW-Konzern hat keine verwässernden Aktienerwerbsvereinbarungen abgeschlossen. Damit entsprechen sich das verwässerte und unverwässerte Ergebnis je Aktie. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

Unverwässertes Ergebnis je Aktie	30.4.2009	30.4.2008
Konzernergebnis (in €)	-2.772.517,53	5.930.613,99
Anzahl ausgegebener Aktien (gewichtet in Stück)	12.826.667	11.718.585
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	-0,22	0,51

Die gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien des Geschäftsjahres 2007/2008 errechnet sich – unter Berücksichtigung der am 11. März 2008 in das Handelsregister eingetragenen Barkapitalerhöhung – wie folgt:

	Anzahl Aktien	Gewichtet
01.05.2007-10.03.2008	11.544.000	9.972.733
11.03.2008-30.04.2008	12.826.667	1.745.852
Gesamt		11.718.585

30. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wesentlich sind, stellen sich wie folgt dar:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	bis 1 Jahr T€	bis 5 Jahre T€
Bauverpflichtungen	3.121	1.262
Verpflichtungen aus Mietverträgen	553	316
Verpflichtungen aus Lizenz- und Wartungsverträgen	37	141
Leasing Betriebs- und Geschäftsausstattung	113	167
Gesamt	3.824	1.886

Sonstige finanzielle Verpflichtungen über mehr als fünf Jahre bestanden wie auch im Vorjahr nicht. Die Verpflichtungen aus Mietgarantien belaufen sich zum 30. April 2009 auf T€ 30.953 (Vj. T€ 27.949), davon T€ 6.745 (Vj. T€ 5.396) innerhalb eines Jahres, T€ 24.208 (Vj. T€ 18.246) zwischen einem und fünf Jahren und T€ 0 (Vj. T€ 4.307) mit mehr als fünf Jahren. Hiervon entfallen T€ 15.947 (Vj. T€ 18.027) auf die Tochtergesellschaft Verwaltung Interco Objektmanagement GmbH aus einer Mietgarantie im Zusammenhang mit dem Verkauf eines gegenwärtig vollständig vermieteten Objekts.

Des Weiteren bestehen aus Sicht des Konzerns nachfolgende Eventualverbindlichkeiten:

Eventualverbindlichkeiten	30.4.2009 T€	30.4.2008 T€
Bürgschaften	4.370	13.737
Bürgschaftsaufträge	14.598	18.422
Ablöseverpflichtungen	857	873
Vertragseintrittsverpflichtungen	0	40
Patronatserklärungen	0	3.500
Gesamt	19.825	36.572

31. Wesentliche Grundsätze des Finanzrisikomanagements und Finanzinstrumente

Finanzrisikofaktoren

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Kreditrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Zinsrisiko.

Die Finanzinstrumente der Gesellschaft beinhalten überwiegend Zahlungsmittel und Forderungen, die aus der betrieblichen Tätigkeit resultieren. Da die Forderungen und Zahlungsmittel in Euro bestehen, existiert kein Fremdwährungsrisiko. Der Hauptzweck der finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Er finanziert sich überwiegend über Bankdarlehen und Zwischenkredite in Bezug auf den Erwerb und den Bau von Immobilien. Daneben gibt es noch wesentliche finanzielle Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Rückstellungen aus Mietgarantien.

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.

Kreditrisiko

Der Konzern ist grundsätzlich aus dem operativen Geschäft einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Der größte Teil der Forderungen betrifft Forderungen aus Generalübernehmer-/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 Objekte 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 monatlich überwacht.

Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Das maximale theoretische Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben.

Im Bereich der Forderungen aus Generalübernehmer-/Projektentwicklungsverträgen liegen insoweit Risikokonzentrationen vor, als dass stets nur einige wenige Projekte zeitgleich in Bearbeitung sind. So entfallen von den Forderungen aus Fertigungsaufträgen in Höhe von T€ 3.759 im Geschäftsjahr T€ 2.836 auf das Projekt Rothenburgsort. Weitere Forderungen bezüglich dieses Projektes sind mit T€ 2.167 in den Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen enthalten. Im Vorjahr entfielen die Forderungen aus Fertigungsaufträgen in Höhe von T€ 7.446 mit T€ 3.958 auf das Projekt Mediterraneo. Weitere Forderungen bezüglich dieses Projektes waren mit T€ 3.790 in den Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen enthalten.

Der Buchwert aller finanziellen Vermögenswerte stellt, unter Einbeziehung der Eventualverbindlichkeiten, soweit diese nicht auf Tochterunternehmen entfallen, das maximale Ausfallrisiko für den Konzern dar.

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 dreijähriger Finanzplan, der zusammen mit der jeweiligen Jahresplanung im November bzw. Dezember für das folgende Geschäftsjahr erstellt wird. Die Jahresplanung ist in Monatszeiträume gegliedert. Am Ende eines jeden Monats erfolgt ein Abgleich der Liquiditätsströme des abgelaufenen Monats mit erforderlichenfalls vorgenommener Anpassung der Planung für Folgemonate.

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

30.4.2009	Bis 1 Jahr T€	1-2 Jahre T€	2-3 Jahre T€	3-4 Jahre T€	4-5Jahre T€	> 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.382	2.333	2.333	2.333	2.333	33.088
Sonstige Rückstellungen	2.981	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.360	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.019	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	12	0	0	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.044	0	0	0	0	0

30.4.2008	Bis 1 Jahr T€	1-2 Jahre T€	2-3 Jahre T€	3-4 Jahre T€	4-5Jahre T€	> 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.212	2.474	1.416	1.416	1.416	23.975
Sonstige Rückstellungen	1.325	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.199	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	179	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0	0	0	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.483	0	0	0	0	0

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 4.525 (Vj. T€ 2.000). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann. Der Konzern ist für weitere Projekte auch auf die Gewährung von Bankkrediten angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht zu diesen Konditionen oder überhaupt nicht möglich ist.

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

- Renditeobjekte werden mit Laufzeiten von 5 bis 10 Jahren bei fester Verzinsung finanziert.
- Zum Verkauf bestimmte Grundstück werden mit Laufzeiten zwischen 2 und 5 Jahren bei fester Verzinsung finanziert.
- Objekte im Bau oder Grund und Bode werden kurzfristig bei variabler Verzinsung finanziert (EURIBOR auf Basis 1 oder 3 Monate)

Auf Grund des geringen Umfangs an Krediten mit variabler Verzinsung zum Bilanzstichtag von T€ 3.981 (Vj. T€ 1.727) wurde auf eine Sensitivitätsanalyse verzichtet.

Klassen der Finanzinstrumente nach IFRS 7

Die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten lassen sich in Bewertungskategorien mit den folgenden Buchwerten und beizulegenden Zeitwerten untergliedern. Dabei werden zum Stichtag wie im Vorjahr keine finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt, die Bewertung erfolgt mit den fortgeführten Abschaffungskosten.

30.04.2009 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwen- dungsbe- reich von IFRS 7	Beizulegen- der Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte				
Anteile an verbundenen Unternehmen	AfS	668	0	668
Beteiligungen	AfS	1.622	0	1.622
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	1.525	0	1.525
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	2.090	0	2.090
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	LaR	3.759	0	3.759
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	149	0	149
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	LaR	4.219	0	4.219
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	1.663	84	1.579
Liquide Mittel	LaR	9.143	0	9.143
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	39.519	0	39.519
Minderheitenanteile	FLAC	2.222	0	2.222
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	FLAC	28	0	28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	7.360	0	7.360
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	101	0	101
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	FLAC	12	0	12
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLAC	5.463	418	5.463

30.04.2008 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert	Nicht im Anwen- dungsbe- reich von IFRS 7	Beizulegen- der Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte				
Anteile an verbundenen Unternehmen	AfS	786	0	786
Beteiligungen	AfS	1.381	0	1.381
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	1.588	0	1.588
Forderungen aus Fertigungsaufträgen	LaR	7.446	0	7.446
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	169	0	169
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	LaR	6.171	0	6.171
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	4.372	93	4.279
Liquide Mittel	LaR	8.063	0	8.063
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	29.586	0	29.586
Minderheitenanteile	FLAC	2.404	0	2.404
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	FLAC	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	15.199	0	15.199
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	179	0	179
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	FLAC	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLAC	9.700	217	9.483

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte, kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, Verbindlichkeiten gegen Beteiligungsunternehmen sowie sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten haben kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen die Buchwerte zum Bilanzstichtag dem beizulegenden Zeitwert.

Die Zinskonditionen für die bestehenden festverzinslichen Darlehen zur Finanzierung von Immobilienobjekten entsprechen im Wesentlichen auch noch den Marktkonditionen der AVW zum Bilanzstichtag. Nennenswerte Abweichungen zwischen den Buchwerten und den Zeitwerten der Darlehen zum Bilanzstichtag bestehen nicht.

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Die beizulegenden Zeitwerte von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten werden – soweit vorhanden – in folgender Hierarchie erfasst:

- Der beizulegende Zeitwert finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten mit Standardlaufzeiten und -bedingungen, die auf aktiven liquiden Märkten gehandelt werden, wird unter Bezugnahme auf die notierten Marktpreise bestimmt.
- Der beizulegende Zeitwert anderer finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten wird in Übereinstimmung mit allgemein anerkannten Bewertungsmodellen basierend auf Discounted-Cashflow-Analysen und unter Verwendung von Preisen bei beobachtbaren aktuellen Markttransaktionen und Händlernerotierungen für ähnliche Instrumente bestimmt.

Andere finanzielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte aufgrund fehlender aktiver Märkte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht konsolidierte Tochterunternehmen mit nur geringen Geschäftsaktivitäten, die im Immobilienbereich tätig sind. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Die Forderungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikoadäquaten Marktzinses.

Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten

Neben den bereits dargestellten Wertminderungen auf Forderungen (vgl. Nr. 7) und den Beteiligungserträgen (Nr. 22) waren folgende Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten zu verzeichnen:

- Im Geschäftsjahr wurden Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nach der Effektivzinsmethode berechnet und nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, in Höhe von T€ 2.049 (Vj. T€ 1.394) erfasst.
- Die Aufwendungen aus Gebühren und Provisionen, die nicht in die Berechnung des Effektivzinssatzes einbezogen wurden und aus finanziellen Schulden resultieren, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert kategorisiert worden sind, betragen T€ 2 (Vj. T€ 14).

Die Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten, die in voller Höhe auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte entfallen, und die Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, die in voller Höhe auf finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, entfallen, sind in den Angaben zum Zinsergebnis (vgl. Nr. 23) enthalten.

Kapitalmanagement

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements des AVW Konzerns ist es sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldenfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Die finanzielle Sicherheit wird im Wesentlichen mit der Kennzahl Eigenkapitalquote gemessen. Bestandteil dieser Kenngröße sind die Bilanzsumme des Konzernabschlusses sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene Eigenkapital. Angestrebt wird eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur.

Kapitalstruktur	30.4.2009	30.4.2008
Eigenkapital in T€	22.367	25.139
Bilanzsumme in T€	96.541	98.955
Eigenkapitalquote in %	23,2%	25,4%

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

32. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen

Geschäftsbeziehungen mit assoziierten Unternehmen

Bis zum 30. September 2007 wurde im Vorjahr die AVW Family Entertainment GmbH & Co. Wolfenbüttel KG als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Von dieser Gesellschaft werden Geschäftsräume an die Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH & Co. KG vermietet. Die Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH & Co. KG vermietet diese Geschäftsräume weiter an konzernexterne Mieter. Die Mietaufwendungen der Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH & Co. KG beliefen sich im Vorjahr auf T€ 346. Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestanden keine wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit assoziierten Unternehmen.

Geschäftsbeziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Mit dem Gemeinschaftsunternehmen Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG bestanden im Geschäftsjahr, wie im Vorjahr keine Geschäftsbeziehungen über die Ausübung von Verwaltungstätigkeiten und ähnlichen Dienstleistungen mit einem Honorarvolumen von rund T€ 10 hinaus.

An- und Verkäufe von Immobilien mit Herrn Frank Albrecht

Im Vorjahr hatte die AVW im Rahmen eines Share Deals das von ihr auf Grund eines Entwicklungsvertrages zu errichtende Einkaufszentrum Mediterraneo an einen englischen institutionellen Investor veräußert. Bereits im vorigen Geschäftsjahr waren zumindest Teile des Firmenverbundes dieses Investors im Zuge der weltweiten Finanzkrise in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten. Vor diesem Hintergrund kam es zu Verzögerungen bei der Durchführung des Objektverkaufs im Hinblick auf die vom Investor zu erbringenden Gegenleistungen die im aktuellen Geschäftsjahr darin gipfelten, dass der Investor seinen Rücktritt vom Kauf des Mediterraneo erklärte.

Um weitere Verzögerungen und Streitigkeiten hinsichtlich der Übertragung des Objekts und der ausstehenden Gegenleistungen des Käufers zu vermeiden, hat eine Herr Frank Albrecht nahe stehende Gesellschaft im Berichtsjahr das Objekt Mediterraneo vom ursprünglichen Käufer übernommen und die ausstehenden Gegenleistungen aus dem Objektkauf erbacht.

Beim Verkauf des Objekts Mediterraneo hatte die AVW dem Erwerber eine Mietgarantie eingeräumt. Nachdem dieses Objekt im Berichtsjahr vom ursprünglichen Erwerber auf eine Herr Frank Albrecht nahe stehende Gesellschaft übertragen wurde, besteht nunmehr eine Mietgarantieverpflichtung der AVW mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2014, für die zum Stichtag eine Rückstellung von T€ 190 (Vj. T€ 0) gebildet wurde. Ferner bestehen ein Centermanagement- und ein Verwaltervertrag der AVW für dieses Objekt, aus dem der AVW jährliche Erlöse von T€ 144 (Vj. T€ 0) entstehen.

Zum 30. Oktober 2007 hatte die AVW von Herrn Frank Albrecht und der G. Dethleffsen AG & Co. KG, an der Herr Andreas Dethleffsen als Mitglied des Aufsichtsrats beteiligt ist, einen Anteil in Höhe von gesamt 94,9% an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage An der Alten Saline KG erworben. Der Kaufpreis hierfür betrug T€ 2.440.

Ebenfalls zum 30. Oktober 2007 hatte die AVW von Herrn Frank Albrecht und Frau Margitta Albrecht einen Anteil in Höhe von 94,9% an der Frank Albrecht Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage Buxtehude KG erworben. Der Kaufpreis betrug T€ 4.912.

Des Weiteren erfolgte zum 30. Oktober 2007 der Erwerb von 51% der Anteile an der AVW Family Entertainment GmbH & Co. Wolfenbüttel KG von Herrn Frank Albrecht zum Kaufpreis von T€ 1.427.

Zum 31. Oktober 2007 hatten Herr Frank Albrecht, Frau Margitta Albrecht und eine Gesellschaft, an der Herr Frank Albrecht zu 100% beteiligt ist, 94,9% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiunddreißigste Objekt KG von der Berichtsgesellschaft erworben. Der Kaufpreis hierfür betrug T€ 1 sowie die Einzahlungsverpflichtung der noch ausstehenden Einlagen.

Darlehens- und Bürgschaftsverpflichtungen von Herrn Frank Albrecht

Zum Stichtag bestehen Darlehensverbindlichkeiten des Konzerns gegenüber Herrn Albrecht bzw. seiner Familie von T€ 1.132 (Vj. T€ 8.181), die mit 6% p.a. verzinst werden und kurzfristig gewährt sind. Die Darlehen sind in voller Höhe mit Grundschulden besichert. Im Geschäftsjahr erfolgte durch Herrn Albrecht ein Verzicht auf Darlehensforderungen gegen die AVW von T€ 4.500 (Vj. T€ 0).

In Höhe von insgesamt T€ 8.962 (Vj. T€ 3.312) hat Herr Frank Albrecht Bürgschaften bzw. Verpflichtungserklärungen zu Gunsten von Gesellschaften abgegeben, die in den Konzernabschluss einbezogen werden.

Sonstige Leistungsbeziehungen mit Herrn Frank Albrecht

Die Neue Event AG (NEAG), Hamburg, an der Herr Frank Albrecht beteiligt ist, mietet in Objekten der AVW leer stehende Flächen an, um darauf Produkte von Verbrauchermessen zu vertreiben. Die AVW gewährt der NEAG Zuschüsse in Bezug auf Verluste aus Untervermietung der Flächen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in diesem Zusammenhang Aufwendungen von T€ 159 (Vj. T€ 253) erfasst. Darüber hinaus erbringt die NEAG Werbe- und Promotionleistungen für die AVW AG. Hieraus entstand im Berichtsjahr ein Aufwand von T€ 120 (Vj. T€ 120).

Es bestanden mit verschiedenen Gesellschaften, an denen Herr Frank Albrecht oder seine Familie Beteiligungen mit einem wesentlichen Einfluss hält, Leistungsbeziehungen. Hieraus resultierte aus Konzernsicht im Berichtsjahr ein Ertrag in Höhe von T€ 911 (Vj. T€ 865). Zum Konzernbilanzstichtag 30. April 2009 bestehen noch Darlehensforderungen des Konzerns in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 783) sowie Forderungen in Höhe von T€ 729 (Vj. T€ 1.544) und Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 9) gegenüber diesen Gesellschaften.

Außerdem hat Herr Frank Albrecht mit der Berichtsgesellschaft einen Beratervertrag abgeschlossen. Hieraus resultierte aus Konzernsicht im Berichtsjahr ein Aufwand in Höhe von T€ 34 (Vj. T€ 34).

33. Personalstand

Im Konzern waren zum 30. April 2009 insgesamt 68 (Vj. 78) Mitarbeiter angestellt. Im Jahresdurchschnitt waren 74 (Vj. 77) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

34. Mitglieder des Aufsichtsrates

Folgende Personen gehörten im Berichtsjahr dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Herr Dr. Ulrich Meincke, Bankkaufmann, Hamburg, Ehrenvorsitzender
- Herr Frank Albrecht, Kaufmann, Hamburg, Vorsitzender (bis 5. Mai 2009)
- Herr Kurt Lindemann, Kaufmann, Quarnstedt, Vorsitzender (seit 6. Mai 2009)
- Herr Andreas Dethleffsen, Kaufmann, Flensburg
- Herr Gerd-Jürgen Pohl, Kaufmann, Hamburg (bis 17. November 2008)
- Herr Michael Köster, Rechtsanwalt, Hamburg (bis 17. August 2008)
- Herr Jörn Reinecke, Kaufmann, Hamburg (seit 17. August 2008)
- Herr Rainer Esch, Architekt/Ingenieur, Buxtehude (seit 17. November 2008)
- Frau Claressa Büsing, Arbeitnehmervertreterin, Tostedt,
- Frau Jutta Erbst, Arbeitnehmervertreterin, Schiffdorf-Sellstedt, (bis 17. November 2008)
- Herr Jens Heimann, Arbeitnehmervertreter, Stade, (seit 17. November 2008)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates für das abgelaufene Geschäftsjahr betragen T€ 92 (Vj. T€ 92).

35. Mitglieder des Vorstandes

Zu Mitgliedern des Vorstandes waren im abgelaufenen Geschäftsjahr bestellt:

- Herr Michael Rohrbach, Kaufmann, Weil der Stadt, Vorsitzender (bis 31. Dezember 2008)
- Herr Ralf J. Luschnat, Kaufmann, Buxtehude
- Herr Joachim Schwarz, Kaufmann, Hamburg, Vorstandssprecher (vom 15. Juli 2008 bis 27. Juli 2009)
- Herr Willy Koch, staatl. geprüfter Betriebswirt, Detmold (seit 1. Oktober 2008)
- Herr Udo Wilhelm Schuster, Dipl.-Ing. Architekt, Berlin (seit 1. Januar 2009)

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen im Berichtszeitraum T€ 959 (Vj. T€ 740) einschließlich erfolgsabhängiger Vergütungen und Nebenleistungen, wie z.B. der privaten Kfz-Nutzung. Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 315 (Vj. T€ 0).

37. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Wirkung vom 5. Mai 2009 ist Herr Frank Albrecht als Vorsitzender des Aufsichtsrates zurückgetreten. Zum Nachfolger wurde Herr Kurt Lindemann bestellt.

Herr Joachim Schwarz wurde am 27. Juli 2009 als Vorstand abberufen. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 17. August 2009.

Buxtehude, den 3. September 2009

(Der Vorstand)

**AVW Immobilien AG
Buxtehude**

**Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr
vom 1. Mai 2008 bis 30. April 2009**

1. Gesamtwirtschaft

1.1. Allgemeine Wirtschaft

Das Jahr 2008 war weltweit geprägt von der Wirtschafts- und Finanzkrise, die sich in der zweiten Jahreshälfte noch verstärkte und massiv Einfluss auf die Realwirtschaft nahm. Die Unsicherheit nahm im Rahmen der Vertrauenskrise an den Finanzmärkten zu. Die Beziehungen am Kapitalmarkt unter den Banken wurden immer mehr eingeschränkt.

Auch die deutsche Volkswirtschaft wurde im Laufe des Jahres von der Wirtschaftskrise erfasst und befindet sich seit Ende 2008 mit einer in zwei aufeinander folgenden Quartalen sinkenden Wirtschaftsleistung in der Rezession. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland lag nur um 1,3 % über dem Jahr 2007. Die Wachstumsimpulse kamen hier ausschließlich aus dem Inland, vor allem die Ausrüstungs- und Bauinvestitionen trugen positiv zur Wirtschaftsentwicklung bei. Negativ wirkte sich hingegen der Außenbeitrag - sonst durch die starken Exporte der Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft - aus.

Im ersten Quartal 2009 verschärfte sich die Abwärtsentwicklung der deutschen Wirtschaft deutlich. So lag das Bruttoinlandsprodukt gemäß Destatis um 3,8 % niedriger als im Schlussquartal des Jahres 2008 und ist damit zum vierten Mal in Folge gegenüber dem Vorquartal gesunken.

1.2. Finanzwirtschaftliches Umfeld

Die Finanz- und Wirtschaftskrise führte im Jahr 2008 zu einer großen Verunsicherung an den internationalen Kapitalmärkten und zu massiven Kurseinbrüchen an den Aktienmärkten. Nicht nur der Weltleitindex Dow Jones verlor mit minus 34 % deutlich an Wert, auch der Europäische EuroStoxx sowie der amerikanische Leitindex Standard & Poor's 500 verloren jeweils um die 40 %. Dem negativen Trend konnte sich auch der Deutsche Aktienindex (DAX) nicht entziehen und büßte ebenfalls rund 40 % seines Wertes ein. Die deutschen Nebenwerte verloren sogar noch deutlicher, allen voran der Entry Standard, der im Jahr 2008 ein Minus von über 50 % verbuchte. Auch für Immobilienaktien war 2008 ein äußerst schwieriges Jahr, weil das Vertrauen der Anleger in Immobilien auf Grund der US-Immobilien- und der Finanzkrise massiv gestört war.

In den ersten vier Monaten des Jahres 2009 verloren alle Leitindizes weiter an Wert bis zu einem Tief Anfang März, bei dem der DAX fast 25 % unter seinem Jahresanfangswert lag, Dow Jones, Standard & Poor's 500 sowie Euro Stoxx lagen sogar noch niedriger. Ab Mitte März erfolgte jedoch bei allen Indizes weltweit eine stetige Aufwärtsbewegung, die Ende April fast bis zu den Jahresanfangswerten führte. Die Immobilienaktien konnten von der zuletzt sehr positiven Stimmung an den Börsen nicht profitieren. Bei den größeren Gesellschaften wichen die Aktienkurse zu Ende April gegenüber dem Jahresanfang um minus 3% bis plus 1% ab.

2. Branche und Marktumfeld

Auf Grund der Finanzkrise hat sich das Investitionsklima im deutschen Immobilienmarkt deutlich abgekühlt. So ist das Transaktionsvolumen des Immobilien-Investmentmarktes im Jahr 2008 nach dem Rekordjahr 2007 gemäß Ernst & Young Real Estate um 60 % auf knapp 26 Mrd. Euro zurückgegangen. Über 80 % davon entfielen auf Gewerbeimmobilien. Gerade im letzten Quartal gab es nur noch wenige Transaktionen. Zudem erfolgte eine Verlagerung von Portfolio- zu Einzeltransaktionen. Obwohl Deutschland sich länger als andere europäische Länder dem Abwärtssog der US-Immobilienkrise entziehen konnte und auch die Perspektiven wesentlich besser scheinen, sind Investoren in 2008 immer vorsichtiger geworden. So kam das Anlagegeschäft mit größeren Immobilienobjekten und -portfolios in Deutschland zum Ende des Jahres 2008 nahezu zum Erliegen.

Auch im ersten Halbjahr 2009 war das Transaktionsvolumen am Investmentmarkt relativ gering. Laut Jones Lang LaSalle entfielen gut 30 % der Transaktionen auf das Segment Einzelhandel, ebenso viele auf Büroimmobilien. Problematisch war vielfach auf Grund der restriktiven Haltung der Banken gerade bei größeren Volumina die Finanzierung. Insofern hat die stockende Kreditvergabe zahlreiche Entwicklungen gestoppt. Vor allem inländische Investoren mit großem Eigenkapital waren aktiv. Immobilienfonds profitieren teilweise von der unsicheren Lage an den Aktienmärkten. Vor allem im zweiten Quartal hat sich der Handel hier wieder etwas belebt.

2.1. Handelsimmobilien/Shopping Center

Zwar ist der Investmentmarkt für handelsgenutzte Gewerbeimmobilien in 2008 deutlich zurückgegangen und im traditionell starken vierten Quartal trotz guter Fundamentaldaten sogar fast völlig zum Erliegen gekommen, weil es enorme Schwierigkeiten bei der Neu- und Refinanzierung gab. Dennoch ist der Markt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland gemäß dem Beratungsunternehmen CB Richard Ellis (CBRE) trotz der Wirtschaftskrise weiterhin solide und von Expansion bestimmt. Steigende Vermietungsaktivitäten in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern vor allem in 1A-Lagen belegen dies. Auf das Segment Shoppingcenter entfielen dabei 35 %. Im zweiten Quartal 2009 sind Shoppingcenter wieder vermehrt in den Fokus der Investoren gerückt. Auch fachmarktorientierte Produkte sind vor dem Hintergrund, dass Discounter und Fachmärkte dem Sparzwang der Verbraucher in Krisenzeiten entgegen kommen, interessant.

2.2. Sozial-/Seniorenimmobilien

Auch der Pflege- bzw. Sozialimmobilienmarkt wurde in Deutschland von der Finanzkrise in Mitleidenschaft gezogen. Nachdem der Markt in den Jahren 2006 und 2007 einen regelrechten Boom erlebte, der sich in einem massiven Anstieg der Immobilienzahlen und teilweise bereits Überkapazitäten niederschlug, gab es im Jahr 2008 eine deutliche Veränderung – nicht zuletzt durch die Krise. Der Höhepunkt der Investitionstätigkeit in der stationären Pflegebranche gerade seitens ausländischer Investoren war bereits 2006 erreicht. Insofern entwickelte sich der Transaktionsmarkt im Jahr 2008 deutlich schwächer. Die Preise, die bis Mitte 2008 auf einem hohen Niveau lagen, sanken wieder und Investoren zogen sich zurück. Damit schwächte sich auch der Bauboom ab, und im zweiten Halbjahr wurden Finanzierungen für Seniorenimmobilien so schwierig, dass die Neuprojektierung fast gänzlich zum Erliegen kam.

Dennoch wirkt sich im Bereich Seniorenimmobilien der demografische Wandel in Deutschland positiv auf die Nachfrage an den Immobilienmärkten aus. Mit der zunehmenden Lebenserwartung der Deutschen kehren sich die Zielgruppen am Wohnungsmarkt um – die Zahl pflegebedürftiger Menschen steigt kontinuierlich an und die potenziellen Interessenten für altersgerechte Wohnformen nehmen zu. Somit entsteht ein Wachstumsmarkt, der nicht nur finanzierungsfähig ist, sondern auch auf der Käuferseite als nachhaltiges Finanzengagement gefragt ist. Zudem sind viele der bestehenden Pflegeheime baulich stark veraltet und entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen, so dass durch die Betreiber gefordert weiteres Potential besteht.

2.3. Wohnimmobilien

Im Jahr 2008 lagen die Baugenehmigungen im Wohnungsneubau mit nicht einmal 150.000 Wohnungen rund 5,6 % unter dem Vorjahresniveau, gebaut wurden nur noch 176.000 Wohnungen, entsprechend 16,5 % weniger als 2007. Damit haben die Zahlen einen historischen Nachkriegstiefstand erreicht und die Neubauten decken nicht einmal den Ersatzbedarf an Wohnungen. Auch in 2009 rechnet der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen nicht mit einer Veränderung dieses Trends. Grund dafür sind die fehlenden Investitionsimpulse im Neubausegment, die schlechten Finanzierungsbedingungen im Projektgeschäft sowie die verschärften Anforderungen im Rahmen der Energiesparverordnung. Die Immobilienberater Cushman & Wakefield ermittelten für 2008 einen Rückgang des Transaktionsvolumens um 57 % und der gehandelten Wohneinheiten um 44 %.

Gemäß einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) zur Zukunft der Immobilienmärkte bleibt zusätzlicher Wohnraum in den nächsten Jahren jedoch weiter gefragt, vor allem in Großstädten. Insofern ist mittelfristig mit einer weiteren Verknappung des Angebotes zu rechnen, was zu steigenden Preisen und Mieten führt. Damit weist die Wohnimmobilie in Zeiten der wirtschaftlichen Unbeständigkeit und extremer Unsicherheit bei den Geldanlagen eine steigende Nachfrage auf.

3. Kurzporträt der AVW

Die AVW ist 1978 - in der Rechtsform einer GmbH, seit 1987 als Aktiengesellschaft - gegründet worden. Das Unternehmensziel war und ist, anspruchsvolle Immobilien mit innovativen Nutzungskonzepten zu entwickeln, zu finanzieren, zu bauen, zu verwalten und somit den Wert der Objekte zu mehren und langfristig zu sichern. Im Bereich der Gewerbe-, Kommunal- und Wohnungsimmobilen wurden seither 122 Immobilienprojekte mit einem Investitionsvolumen von rund 900 Mio. € realisiert. Es wird die gesamte Wertschöpfungskette von der Projektentwicklung bis zum Immobilien- und Centermanagement abgedeckt.

Durch die mehr als 30jährige 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.

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 und Projekte und Objekte. Darüber hinaus trägt das hervorragende Netzwerk zu Entscheidungsträgern aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung zum Unternehmenserfolg bei.

4. Geschäftsmodell

Überblick

Unser 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-Warenhäuser, Fachmarktzentren, Shoppingcenter und Betreiberimmobilien sowie Senioren- und Hotelanlagen. Innovative Immobilienkonzepte wie das Mediterraneo in Bremerhaven werden auch zukünftig weiterhin eine entsprechende Bedeutung sowohl aus strategischer als auch aus Wertschöpfungssicht heraus haben.

Eine kontinuierliche Marktbeobachtung und ggf. konzeptionelle Anpassung der geplanten Pro- und Objekte sowie eine stetige Überprüfung und Erweiterung des Leistungsspektrums stellen eine Anpassung des Geschäftsmodells an Marktveränderungen sicher.

Aus diesem Grund wird das Konzept „Mobile World“ zwar weiterentwickelt, das derzeitige Marktumfeld ist aktuell jedoch nicht so geschaffen, um es zur Marktreife zu bringen und zu platzieren.

Im Gegensatz hierzu wurde das erste Mediterraneo am 9. Oktober 2008 in Bremerhaven eröffnet. In einem äußerst schwierigen Marktumfeld entwickelte sich das Mediterraneo in den letzten Monaten des Jahresendgeschäftes bis zum 31. Dezember 2008 zufriedenstellend. Die geplante Eröffnung des direkt angrenzenden Klimahauses wurde zweimal verschoben. Dieses ist zwischenzeitlich am 27. Juni 2009 eröffnet worden. Die Entwicklung der Frühjahrsmonate Januar, Februar und März entsprachen den typischen konjunkturellen Zyklen von Einzelhandelsimmobilien. Die Kundenzählungen haben ergeben, dass im Schnitt mehr als 10.000 Besucher pro Tag das Mediterraneo besuchten. Aktuelle Zählungen ergaben eine Steigerung auf mehr als 15.000 Besucher pro Tag. Damit bestätigt sich dieses innovative Konzept.

Mit den Erfahrungen, die das Unternehmen mit dem Prototyp des Mediterraneo zwischenzeitlich sammeln konnte, wird dieses Geschäftsmodell vom Vorstand weiter forciert und ist auf Wachstumskurs/ Multiplikation gebracht.

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 auf der Basis von Generalübernehmerverträgen zwischen der AVW und dem jeweiligen Bauherrn, in der Regel zum Festpreis und konkreten Fertigstellungstermin. Sie beginnt bei der individuellen Bauantragstellung, der Begleitung des Baugenehmigungsverfahrens, geht über die Grundsteinlegung und Bauerrichtung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe an die jeweiligen Mieter und Bauherren. Dabei beauftragt die AVW auch externe Architekten, Ingenieure sowie Bauunternehmen im planerischen und erstellenden Bereich.

Auch von der AVW angebotene Baubetreuungsmaßnahmen - ohne Abschluss eines Generalübernehmervertrages - können das vorgenannte Leistungsspektrum in Teilen abdecken.

Geschäftsbereich Vermietung

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

Geschäftsbereich Finanzierung

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

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

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, Büro- und Geschäftshäuser, Hotels und Seniorenimmobilien. Die Akquisitionen erfolgen zum Zweck der Durchführung eigener Projektentwicklungen, und Revitalisierungen sowie der Bestandshaltung.

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

5. Geschäftsverlauf

Dem negativen gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Trend konnte sich auch die AVW nicht entziehen. Zwar konnten im Geschäftsjahr neben dem Projekt Mediterraneo die Projekte Seniorenwohnanlage Stade und Betreutes Wohnen Stade endabgerechnet werden. Zudem trugen insbesondere Wohnungsverkäufe aus dem Projekt Wasserpark Stade zu den Umsatzerlösen bei. Nicht zuletzt auf Grund der Tatsache, dass erhebliche Teile der Erlöse aus dem Projekt Mediterraneo bereits im Vorjahr im Rahmen der Teilgewinnrealisierung als Umsatzerlöse erfasst worden waren, sank jedoch die Betriebsleistung als Summe aus Umsatzerlösen, Bestandsveränderungen und sonstigen betrieblichen Erträgen um T€ 11.513 auf T€ 33.560. Der hieraus resultierende negative Einfluss auf das Jahresergebnis konnte durch den Rückgang der Materialaufwendungen um T€ 8.687 nicht vollständig kompensiert werden.

5.1. Projektentwicklung

Knapp zwei Drittel des Konzernumsatzes trägt die AVW Immobilien AG als Konzernobergesellschaft bei. Diese erzielt über 90% ihres Umsatzes im Bereich Bau und Projektentwicklung. Hier sind im Geschäftsjahr zu erwähnen die endabgerechneten Projekte Seniorenwohnanlage Stade und Betreutes Wohnen Stade und das Projekt Einkaufscenter Mediterraneo, soweit die Erlöse nicht bereits im Wege der Teilgewinnrealisierung im Vorjahr berücksichtigt waren. Nicht bis zum Ende des Geschäftsjahres endabgerechnet waren insbesondere die laufenden Projekte Geschäftszentrum Rothenburgsorter Marktplatz, Seniorenwohnanlage Marcusallee und Fachmarktzentrum Meißen. Zudem wurde im Berichtsjahr mit der Entwicklung des Bestandsobjektes Fachmarktzentrum Bornheide begonnen.

Umsatzbeiträge aus den Tochtergesellschaften betrafen insbesondere Verkäufe aus dem Projekt Wasserpark Stade und Pächterträge aus den Objekten Seniorenwohnanlage Buxtehude, Seniorenwohnanlage Lüneburg sowie dem Family Entertainment Center Wolfenbüttel.

5.2. Finanzierung

Auf Grund der Art der von der AVW geschlossenen Projektentwicklungsverträge, die die zeitnahe Einforderung von Abschlagszahlungen von den Auftraggebern vorsehen, besteht kein langfristiger Finanzierungsbedarf. Über die kurzfristige Finanzierung durch Abschlagszahlungen hinaus erfolgte die Finanzierung im Berichtsjahr vor allem durch Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten, kurzfristige Bankverbindlichkeiten und Aktionärsdarlehen. Die Inanspruchnahme von Aktionärsdarlehen ist zum Berichtsjahresende stark rückläufig und soll zukünftig nur noch von untergeordneter Bedeutung sein.

Die Tochtergesellschaften sind im Wesentlichen Objektgesellschaften, deren Anlagevermögen über langfristige Bankverbindlichkeiten und Eigenkapital finanziert ist.

5.3. Personal

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr, einschließlich der Mitglieder des Vorstands der Konzernobergesellschaft durchschnittlich 74 (Vorjahr 77) Mitarbeiter.

5.4. Wichtige Ereignisse

Der Mehrheitsaktionär der Konzernobergesellschaft, Herr Frank Albrecht, hat der Gesellschaft gegenüber zur Unterstützung des eingeleiteten Umstrukturierungsprozesses auf Forderungen in Höhe von T€ 4.500 verzichtet. In entsprechender Höhe kam es hieraus im Geschäftsjahr zu einem Ertrag des Konzerns.

Im Vorjahr hatte die AVW im Rahmen eines Share Deals das von ihr auf Grund eines Entwicklungsvertrages zu errichtende Einkaufscenter Mediterraneo an einen englischen institutionellen Investor veräußert. Bereits im vorigen Geschäftsjahr waren zumindest Teile des Firmenverbundes dieses Investors im Zuge der weltweiten Finanzkrise in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten. Vor diesem Hintergrund kam es zu Verzögerungen bei der Durchführung des Objektverkaufs im Hinblick auf die vom Investor zu erbringenden Gegenleistungen, über die bereits im Halbjahresabschluss zum 31. Oktober 2008 berichtet worden ist und die im aktuellen Geschäftsjahr darin gipfelten, dass der Investor seinen Rücktritt vom Kauf des Mediterraneo erklärte.

Um weitere Verzögerungen und Streitigkeiten hinsichtlich der Übertragung des Objekts und der ausstehenden Gegenleistungen des Käufers zu vermeiden, hat ein Anteilseigner der AVW Immobilien AG im Berichtsjahr das Objekt Mediterraneo vom ursprünglichen Käufer übernommen und die ausstehenden Gegenleistungen aus dem Objektkauf erbracht.

6. Lage des Konzerns

6.1. Vermögens- und Finanzlage

		30.04.2009	30.04.2008
Bilanzsumme	T€	96.542	98.955
Anteil der langfristigen Vermögenswerte an der Bilanzsumme	%	67,2	65,0
Eigenkapital	T€	22.367	25.139
Eigenkapitalquote	%	23,2	25,4
Langfristige Schulden	T€	41.760	42.870
Kurzfristige Verbindlichkeiten einschließlich Rückstellungen	T€	32.415	30.946
Working Capital (kurzfristige Vermögenswerte abzüglich kurzfristige Schulden)	T€	-742	3.646
Liquidität 1. Grades (Liquide Mittel zu kurzfristigen Verbindlichkeiten)	%	28,2	26,1

Die Vermögensseite des Konzerns ist zum Bilanzstichtag geprägt von leicht rückläufigen Sachanlagen, die im Wesentlichen die Bestandsimmobilien enthalten. Daneben bestehen insbesondere Vorräte (im Wesentlichen Entwicklungsprojekte), die im Zuge der fortschreitenden Projektentwicklung gegenüber dem Vorjahr angestiegen sind.

Die Kundenforderungen des Vorjahres enthielten die Teilgewinnrealisierung aus dem Projekt Mediterraneo, die infolge der im Berichtsjahr erfolgten Fertigstellung und Veräußerung des Mediterraneo nicht mehr in den Forderungen des Berichtsjahres enthalten ist.

Die Kapitalseite besteht zu knapp einem Viertel aus Eigenkapital, das zusammen mit den langfristigen Verbindlichkeiten gut 100% des mittel- und langfristig gebundenen Vermögens bedeckt. Die Höhe der kurzfristigen Verbindlichkeiten ist insgesamt gegenüber dem Vorjahr weitgehend unverändert, wobei sich eine Verschiebung von den Lieferantenverbindlichkeiten hin zu den Bankverbindlichkeiten ergeben hat.

Das Working Capital (Umlaufvermögen abzüglich kurzfristiger Verbindlichkeiten) beläuft sich auf T€ -742 nach T€ 3.646 im Vorjahr. Zum Rückgang beigetragen hat der erhebliche Abbau des Vorratsvermögens im Zuge der Endabrechnung diverser Projekte im Berichtsjahr ohne einen in gleicher Höhe umgesetzten Abbau der kurzfristigen Schulden aufgrund laufenden Finanzierungsbedarfs.

Die Liquidität 1. Grades (Verhältnis der liquiden Mittel zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten) beträgt auf Grund des leichten Anstiegs der liquiden Mittel gut 28% nach rund 26% im Vorjahr.

6.2. Ertragslage

		2008/09	2007/08
Gesamtleistung	T€	27.688	43.354
Materialaufwand	T€	22.272	30.959
Mitarbeiter inklusive Geschäftsführung	Anzahl	74	77
Personalaufwand pro Kopf	T€	67	63
Betriebsergebnis	T€	-3.297	3.287
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	T€	268	6.943
Finanzergebnis	T€	-1.661	-421
Ergebnis vor Steuern	T€	-4.690	9.838
Ertragsteuern (Berichtsjahr: Ertrag)	T€	1.726	-4.002

Die Summe aus Umsatzerlösen und Bestandsveränderungen abzüglich der Materialaufwendungen beläuft sich im Berichtsjahr auf T€ 5.416 nach T€ 12.386 im Vorjahr. Bezogen auf die Umsatzerlöse bedeutet dies eine Marge von 22,3% nach 27,5% im Vorjahr. Der Rückgang liegt im Rahmen des von der AVW betriebenen Projektgeschäfts unvermeidlichen Schwankungsbreite.

Bei rückläufiger Gesamtleistung, weitgehend konstantem Personalaufwand und insbesondere auf Grund von gestiegenen Mietgarantieaufwendungen und Provisionen gegenüber dem Vorjahr höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen musste ein Betriebsergebnis von T€ - 3.297 hingenommen werden. Das Bewertungsergebnis enthielt im Vorjahr insbesondere die Neubewertungen der von der AVW übernommenen Objekte Seniorenwohnanlage Buxtehude, Seniorenwohnanlage Lüneburg und Family Entertainment Center Wolfenbüttel. Im Berichtsjahr ergaben sich keine nennenswerten Neubewertungen. Demzufolge hat sich das Bewertungsergebnis von T€ 6.943 auf T€ 268 verschlechtert. Einschließlich des auf Grund gesunkener Beteiligungserträge und gesteigener Zinsaufwendungen geringeren Finanzergebnisses wird ein Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 2.773 nach einem Jahresüberschuss von T€ 5.931 im Vorjahr ausgewiesen.

6.3. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von stabilem Objektbestand und dem Anlaufen neuer Projekte geprägt ist: So reduzierten sich die Kundenforderungen auf Grund der Endabrechnung bestehender Projekte. In etwa gleicher Höhe zu dieser Reduktion kam es zum Aufbau neuen Vorratsvermögens. Die mittel- und langfristige Finanzierung ist, teilweise zugunsten der kurzfristigen Finanzierung (hier insbesondere die Bankverbindlichkeiten), leicht rückläufig

Die Ertragssituation, die eine verringerte Betriebsleistung im Vorfeld der Abrechnung begonnener neuer Projekte zeigt, beinhaltet einmalige Zunahmen der Betriebsaufwendungen vor dem Hintergrund begonnener und weiter betriebener Kostenreduktions- und Effizienzsteigerungsmaßnahmen.

7. Risikobericht

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.

Die drei grundlegenden Elemente des Risikomanagementsystems sind Risikoidentifikation, Risikobewertung und Risikosteuerung. Der Risikoidentifikation liegt zu Grunde ein Risikohandbuch, in dem auf Basis einer so genannten „risk map“ 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 überragende 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.

Analyse wesentlicher Einzelrisiken

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.

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 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 Konzernergebnisses führen.

Die vorgenannten beschriebenen Faktoren fließen in eine jährliche Verkehrswertbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein.

Finanzierungs-/Liquiditätsrisiko

In den Bereich des Finanzierungsrisikos fallen alle Maßnahmen von der Beschaffung bis zur Rückzahlung finanzieller Mittel sowie die damit verbundene Gestaltung der Zahlungs-, Informations-, Kontroll- und Sicherungsbeziehungen zwischen Unternehmen und Kapitalgebern. Im Rahmen der Finanzierung können sich Risiken dadurch ergeben, dass Erst- bzw. Anschlussfinanzierungen bei Immobilienprojekten nicht gewährt, Kontokorrentkreditlinien nicht verlängert, von Kreditinstituten Zusatzsicherheiten verlangt werden und aus Eventualverbindlichkeiten eine Inanspruchnahme droht. Soweit umfangreiche und/oder eine Vielzahl von Projekten entwickelt werden und entsprechende Vorlaufkosten entstehen, könnten vorhandene Kontokorrentkreditlinien nicht ausreichend bemessen sein. Hinzu kommt, dass Auftraggeber wie Auftragnehmer der AVW im Rahmen von langfristigen Entwicklungsprojekten unter Umständen Sicherheiten verlangen (z.B. im Wege von Bankavalen, die durch teilweise Verpfändung von Guthaben der AVW unterlegt sind).

Insofern werden Finanzierungen möglichst frühzeitig vorbereitet und verhandelt, wobei zur Risikoreduzierung in der Regel mehrere Kreditinstitute parallel angesprochen werden. Zusätzlich betreibt die AVW eine aktive Steuerung der Bankkreditlinien mit dem Bemühen um die Ausweitung dieser Linien in Zeiten erhöhten Kapitalbedarfs im Vorfeld neu anlaufender Projekte.

Im Berichtsjahr führten neu anlaufende Projekte mit entsprechenden von der AVW vorzufinanzierenden Anlaufkosten zu erheblichem Liquiditätsbedarf, bevor die Projekte mit dem jeweiligen Baubeginn zu Liquiditätszuflüssen aus Erstattung der kumulierten Anlaufkosten führen werden. Dieser Bedarf wurde durch die Inanspruchnahme von teilweise durch die Anteilseigner besicherten Banklinien überbrückt. Zugleich wurde das Bemühen um einen zeitnahen Baubeginn der jeweiligen neu anlaufenden Projekte weiter verstärkt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zukünftig Konstellationen mit erheblichem Liquiditätsbedarf zur Finanzierung von Projekt-Anlaufkosten wiederholen und zu einer entsprechenden Belastung der Liquiditätssituation führen.

Das Zinsänderungsrisiko bei Projektentwicklungen führt bei einer Steigerung des Zinssatzes zu erhöhten Herstellungskosten, welche wiederum zur Folge haben, dass kalkulierte Deckungsbeiträge geschmälert werden können. Um dem gegenzusteuern, wird grundsätzlich der Exit, d.h. ein Verkauf vor Baubeginn mit dem Ziel, die Zwischenfinanzierung durch die Käuferseite sicherzustellen, angestrebt.

Das Zinsänderungsrisiko bei Bestandsimmobilien ist weitgehend durch den Abschluss von langfristigen Darlehen mit Laufzeiten bzw. Zinsbindungsfristen von 10 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.

Schadensrisiko

Die Objektgesellschaften tragen das Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung der Projekten 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.

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 Pro- 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.

Akquisitionsrisiko

Als Unternehmen mit dem Tätigkeitsschwerpunkt in der Projektentwicklung ist die AVW auf die Akquisition von Nachfolgeprojekten für sich der Fertigstellung nähernde Aufträge angewiesen. Obwohl die AVW über am Markt anerkannte Kompetenz in der Projektentwicklung verfügt, ist die laufende Akquisition von wirtschaftlich attraktiven Folgeprojekten zur Deckung der Fixkosten erforderlich. Im gegenwärtigen wirtschaftlich schwierigen Umfeld hat die AVW ein besonderes Augenmerk auf dieses Risiko gelegt und die Akquisitionsbemühungen nochmals verstärkt.

Vertriebsrisiko

Es besteht durch Veränderungen des Marktumfeldes, der Wettbewerbssituation und der Zinsatzänderung das Risiko, dass Pro- 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 auf Grund marktnaher Analysen, aktuelle Erfahrungswerte und zeitnahen Kalkulationen geplant werden.

Obwohl die AVW nur Projekte entwickelt, für die ein Erwerber bereits gefunden ist, bestehen für diese Erwerber in Einzelfällen Rücktrittsrechte zur Absicherung der Erwerber gegen unter Umständen vorhandene projektspezifische Sonderrisiken. Wenn ein Erwerber ein solches Rücktrittsrecht ausübt, kann es dazu kommen, dass das wirtschaftliche Risiko des Projekts bis zur Gewinnung eines neuen Erwerbers auf die AVW zurückfällt.

Ausfallrisiko des Auftraggebers

Die AVW betreibt Projektentwicklung grundsätzlich auf der Basis 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. Trotzdem ist nicht völlig ausgeschlossen, dass auf Grund des Ausfalls des Auftraggebers durch Insolvenz oder ähnliches ein bereits laufendes Projekt eingestellt werden muss, verbunden mit dem Risiko für die AVW, die bisher angefallenen und noch nicht weiterberechneten Kosten nicht Erlösen zu können oder alternativ das Objekt selbst vermarkten zu müssen.

Risiken aus Rechtstreitigkeiten

Zum Stichtag besteht ein Rechtsstreit im Zusammenhang mit einer bereits in Vorjahren erfolgten Veräußerung einer Immobilie. Die von der Gegenseite erhobene Forderung beläuft sich auf insgesamt € 4,4 Mio. Ausgehend von der gegenwärtigen Risikoeinschätzung auf der Grundlage einer anwaltlichen Bewertung wurden hierfür Rückstellungen im Jahresabschluss gebildet. Aus diesem Rechtsstreit könnten sich über den zurückgestellten Betrag hinaus zukünftige Liquiditätsbelastungen ergeben.

8. Prognosebericht

8.1. Umfeld

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten in Deutschland ein Ende der Rezession und eine Stabilisierung der Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte 2009. Dies signalisieren auch gleich zwei wichtige Konjunkturindikatoren, das Ifo-Konjunkturbarometer und der Einkaufsmanagerindex. Beide haben im Juli erneut deutlich zugelegt, wobei die Analysten über das Ausmaß der Verbesserungen überrascht waren. Besonders wichtig hierbei ist, dass die Unternehmen nicht nur erneut ihre Zukunftsaussichten, sondern erstmals auch ihre aktuelle Lage positiver einschätzten.

Die größte Unsicherheit in den Prognosen liegt derzeit in der Frage, wie sich die Kreditmärkte entwickeln werden. Erwartet wird von allen Beteiligten, dass die Rezession zu einem deutlichen Anstieg der Insolvenzen und Wertberichtigungen führen wird. Die Banken sind gehalten, ihr Eigenkapital weiter zu stärken, was zu einer noch restriktiveren Kreditvergabe führen wird. Es besteht zudem die Gefahr, dass die Notenbanken irgendwann gezwungen sein könnten, den Märkten in erheblichem Maß die bereitgestellte Liquidität wieder zu entziehen.

Die deutsche Immobilienwirtschaft bleibt ein stabilisierender Faktor der deutschen Wirtschaft. Im zweiten Halbjahr 2009 wird mit einer Belebung des Immobilienmarktes und einem deutlich höheren Transaktionsvolumen gerechnet, so Kemper's Jones Lang LaSalle. Immobilien in Deutschland sind in der Wertschätzung institutioneller Investoren bereits wieder gestiegen, weil sie ein ausgewogenes Chancen-Risiko-Verhältnis bieten und gerade in der Krise attraktiv sein können. Der Transaktionsmarkt wird 2009 von eigenkapitalstarken Investoren wie Family Offices und institutionelle Investoren sowie kleineren und mittleren Portfolios geprägt sein. Büro- und Handelsimmobilien bleiben dabei die bevorzugten Nutzungsklassen, aber auch großflächige Fachmarktzentren mit langfristigen Mietverträgen werden für Investoren interessant sein.

Der Boom der Shoppingcenter scheint ungebrochen. Gemäß einer Studie im Auftrag des German Council of Shopping Centers (GCSC) wird der Anteil von Shoppingcentern am Gesamt-einzelhandel in Deutschland bis 2010 weiter steigen, sowohl bei der Fläche als auch beim Umsatz. Für 2010 wird mit einer Gesamtzahl von 450 Shoppingcentern gerechnet, entsprechend rund 13 Mio. qm Fläche. Dies entspräche einem Plus von fast 24 % seit 2005. Der Trend liegt weiterhin bei zentralen Lagen in Innenstädten, Stadtteillagen oder städtischen Quartieren. Auch der Vermietungsmarkt für Einzelhandelsimmobilien scheint trotz der Wirtschaftskrise solide, so dass in guten Lagen von einer hohen Nachfrage und Expansionsneigung ausgegangen wird.

Die fundamentalen Rahmenbedingungen des Pflegemarktes sprechen für ein solides Wachstum, das Investoren gute Renditechancen bei beherrschbaren Risiken eröffnet. Die Zahl der Pflegebedürftigen wird aus demographischen Gründen erheblich zunehmen, denn die Lebenserwartung steigt weiter und jenseits des 70. Lebensjahres nimmt das Pflegerisiko exponentiell zu. Mit dieser Entwicklung können die vorhandenen Pflegepotentiale nicht mehr Schritt halten, so dass der Bedarf nach professioneller, vor allem stationärer Pflege, überdurchschnittlich steigt, wie bereits in den letzten Jahren zu beobachten. Bis zum Jahr 2015 müssten jährlich 30.000 bis 40.000 Pflegeplätze neu geschaffen werden, wofür eine Verdreifachung der jetzigen Bautätigkeit im Bereich der Seniorenimmobilien nötig wäre. Neben den Pflegeheimen werden auch andere Arten von Senioreneinrichtungen wie Betreutes Wohnen, Seniorenresidenzen oder spezielle Wohn- und Hausgemeinschaften für Senioren von der demographischen Entwicklung profitieren.

Gemäß einer Umfrage der Landesbausparkassen bleibt der Wohnungsbau mit kontinuierlich sinkenden Neubauzahlen in Deutschland immer mehr hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück. Auf Basis der demographischen Entwicklung muss in den nächsten Jahren von einer weiter steigenden Anzahl privater Haushalte ausgegangen werden, so dass sich aus der Unterdeckung mit Wohnraum große Potentiale für den Wohnungsbau ergeben. Darüber hinaus spricht die Wohnimmobilie seit dem vierten Quartal 2008 vermehrt Kapitalanleger an, die in ihr eine Möglichkeit zur sicheren Geldanlage sehen.

Sofern sich die Gesamtwirtschaft unbeschadet von Auswirkungen auf Grund der Entwicklung an den Finanzmärkten weiterhin in robuster Verfassung darstellt, sieht der Vorstand auf Grund des marktgerechten Geschäftsmodells und der vorhandenen Projekt-Pipeline deutlich positive Entwicklungschancen für den relevanten Prognosezeitraum der nächsten beiden Geschäftsjahre.

8.2. Zielsetzung und Strategie, Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

In Fortführung der bisherigen Strategien wird das Unternehmen mittelfristig noch deutlicher erkennbar in der Organisation auf das Projektentwicklungsgeschäft ausgerichtet.

Die Projektentwicklung wird kurz- und mittelfristig durch verstärkte Kooperationen mit Partnern geprägt sein, die entweder regionale Kompetenzen haben, oder branchen-/ nutzerspezifische Stärken in gemeinsame Projektentwicklungen einbringen. Auf diesem Weg ist es vor dem Hintergrund unserer personellen Strukturen im Projektentwicklungsbereich möglich, unsere Wachstumsplanung umzusetzen.

In der langfristigen Betrachtung gehen wir davon aus, dass wir durch Erweiterungen von strategischen Geschäftspartnerschaften und geografisch erweitertem Geschäftsbereich ein deutliches Umsatzwachstum und damit eine einhergehende Ergebnissteigerung erreichen werden.

Sollten sich lukrative Geschäfte für das Ausland abzeichnen, werden auch diese ergebnisorientiert weiter verfolgt werden.

Wegen der aktuellen Marktlage wird die AVW umso mehr den Bereich der Revitalisierungs- und Bestandsimmobilien in Zentrums- oder attraktiven Peripherielagen forcieren. Ausgesuchte Objekte werden dem Unternehmen zur Bestandserweiterung zugeführt und als Renditeobjekt in der Gesellschaft belassen.

Im Berichtsjahr wurden über 90% der Umsatzerlöse im Bereich Projektentwicklung/Bau erzielt, der Anteil dieses Bereichs am Ergebnis ist entsprechend groß. Die daneben bestehenden Geschäftsbereiche (Vermietung, Immobilien- und Centermanagement, Übrige) haben einen deutlich geringeren Einfluss auf Umsatz und Ergebnis. Diese Verteilung wird auch für das kommende Geschäftsjahr erwartet.

Im Bereich Projektentwicklung/Bau befinden sich in aktueller Umsetzung die Projekte Rothenburgsorter Marktplatz in Hamburg mit einem Volumen für die AVW von ca. € 24,7 Mio., das Fachmarktzentrum in Meißen mit einem Volumen von ca. € 20,2 Mio. sowie die Revitalisierung des City Centers in Gladbeck mit einem Volumen von € 8,5 Mio. Darüber hinaus befinden sich vielversprechende Projekte mit einem Volumen von ca. € 82 Mio. in Bearbeitung.

Darüber hinaus wird der konsequente Weg der weiteren Reduzierung der Kosten fortgesetzt, so dass eine deutliche Verbesserung des Jahresergebnisses im Geschäftsjahr 2009/2010 gegenüber 2008/2009 zu erwarten ist.

Infolge des nicht mit letzter Sicherheit über einen längeren Zeitraum hinweg prognostizierbaren Geschäftsverlaufs im Bereich der Immobilienentwicklung sind nicht alle Projekte, die im Geschäftsjahr 2010/2011 abzubilden sind, bereits vollumfänglich bekannt. Auf Grund der Marktlage und des Portfolios der derzeit von uns verfolgten, noch in einem Vorstadium befindlichen Projekte gehen wir jedoch von einem weiteren Umsatzwachstum und auf einen an die € 100 Mio. heranreichenden Umsatzbetrag aus. Auf Basis der sich aus der derzeitigen Kostenstruktur und der Fortschreibung der eingeleiteten Einsparungs- und Effizienzerhöhungsmaßnahmen leitet sich als geplantes Ergebnis für das Geschäftsjahr 2010/2011 ein Gewinn im mittleren einstelligen Mio. Euro-Bereich ab.

9. Nachtragsbericht

Mit Wirkung vom 5. Mai 2009 ist Herr Frank Albrecht als Vorsitzender des Aufsichtsrates zurückgetreten. Zum Nachfolger wurde Herr Kurt Lindemann bestellt.

Mit Wirkung vom 27. Juli 2009 wurde die Bestellung von Herrn Joachim Schwarz als Vorstandssprecher und gleichzeitig als Vorstand der Gesellschaft widerrufen.

Buxtehude, den 3. September 2009

(Der Vorstand)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der AVW Immobilien AG, Buxtehude, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2008 bis 30. April 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für die Wertansätze und Angaben im Konzernabschluss auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 4. September 2009

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cronemeyer
Wirtschaftsprüfer

Thiel
Wirtschaftsprüfer