



meravis

mensch • raum • vision

G e s c h ä f t s z a h l e n

2014

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH
meravis Konzern

Inhalt

	Seite
Bilanz der meravis GmbH	3
Gewinn- und Verlustrechnung der meravis GmbH	5
Bilanz des meravis Konzerns	6
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	8
Anhang	9
A. Grundlagen zur Aufstellung des Konzern- / Einzelabschlusses	10
B. Konsolidierungskreis	10
C. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	10
D. Konsolidierungsgrundsätze	13
E. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	14
F. Erläuterungen zum Konzerneigenkapital Spiegel	21
G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung	22
H. Ergänzende Angaben	22
I. Konzernverhältnisse / Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen der meravis GmbH	25
J. Angaben zu Gesellschaftsorganen	27
K. Gewinnverwendung der meravis GmbH	28
Bestätigungsvermerk	29
Bericht des Aufsichtsrates	30

Aktiva	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		26.763,54	111
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	199.090.149,23		206.819
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.504.544,78		34.851
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	591.526,57		1.177
Anlagen im Bau	1.393.695,25		0
Bauvorbereitungskosten	4.576,74		0
Geleistete Anzahlungen	482,37	207.584.974,94	5
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		110.019.469,12	80.415
Andere Finanzanlagen		350,00	90
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		317.631.557,60	323.468
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	3.039.691,54		3.990
Bauvorbereitungskosten	340.986,73		2.025
Grundstücke mit unfertigen Bauten	13.913.776,09		17.078
Grundstücke mit fertigen Bauten	413.326,69		1.135
Unfertige Leistungen	10.888.361,95		11.894
Andere Vorräte	87.318,31	28.683.461,31	194
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	454.211,05		806
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		941
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.218,38		12
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	114.042,79		13
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.870.878,54		5.158
Forderungen gegen Gesellschafter	7.440.000,00		6.190
Sonstige Vermögensgegenstände	1.189.894,23	23.078.244,99	742
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		20.607.265,37	9.798
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	199.318,11		218
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	35.726,22	235.044,33	1.035
BILANZSUMME		390.235.573,60	384.697

Passiva	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		3.600.000,00	3.600
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen		1.800.000,00	1.800
Bauerneuerungsrücklage		95.500.000,00	88.000
Andere Gewinnrücklagen		21.066.288,99	21.020
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	4.939.424,24		5.996
Einstellung in Rücklagen	-4.500.000,00	439.424,24	-5.700
EIGENKAPITAL INSGESAMT		119.405.713,23	114.716
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	669.952,00		825
Steuerrückstellungen	899.200,00		150
Rückstellung für Bauinstandhaltung	345.000,00		345
Sonstige Rückstellungen	3.693.625,82	5.607.777,82	4.473
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	217.512.490,59		223.430
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.803.625,81		18.349
Erhaltene Anzahlungen	26.155.422,12		16.617
Verbindlichkeiten aus Vermietung	790.739,32		752
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.542.512,31		3.972
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	270.843,58		250
Sonstige Verbindlichkeiten	110.119,32	265.185.753,05	703
davon aus Steuern:	82.288,96 € (Vj. 688 T€)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	8.853,48 € (Vj. 1 T€)		
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		36.329,50	115
BILANZSUMME		390.235.573,60	384.697

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung	43.029.163,64		42.573
aus Verkauf von Grundstücken	24.921.050,40		17.970
aus Betreuungstätigkeit	139.173,23		194
aus anderen Lieferungen und Leistungen	158.828,06	68.248.215,33	105
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		-7.930.169,13	5.236
Sonstige betriebliche Erträge		3.152.610,54	6.521
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-17.970.355,74		-20.666
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-16.245.495,81		-21.495
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-114.468,25	-34.330.319,80	-185
ROHERGEBNIS		29.140.336,94	30.253
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-4.755.266,22		-5.070
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.152.000,94		-1.175
davon für Altersversorgung	253.048,71 €	-5.907.267,16	243
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.020.726,39		-6.168
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.393.368,06	-4.136
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		7.042,31	157
Zinsen und ähnliche Erträge		552.429,25	525
davon für Abzinsung von Rückstellungen	5.675,08 € (Vj. 15.669 T€)		
davon aus verbundenen Unternehmen	3.127,85 € (Vj. 675 T€)		
davon Aufzinsungen aus Forderungen	3.947,32 € (Vj. 0 T€)		
Erträge aus Gewinnabführung		1.479.105,55	2.588
Abschreibung auf Finanzanlagen		-325.000,00	-200
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.278.371,91	-8.935
davon ggü. verbundenen Unternehmen	551,64 € (Vj. 3.697 T€)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	98.270,81 € (Vj. 144 T€)		
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		7.254.180,53	7.839
Außerordentliche Erträge		4.796.949,28	0
Außerordentliche Aufwendungen		-4.424.953,60	0
Steuern			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.071.576,00		-159
Sonstige Steuern	-1.615.175,97	-2.686.751,97	-1.684
JAHRESÜBERSCHUSS		4.939.424,24	5.996
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		-4.500.000,00	-5.700
BILANZGEWINN		439.424,24	296

Aktiva	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	121.570,89		277
Geschäfts- oder Firmenwert	0,00		0
	121.570,89		277
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	594.266.597,47		614.901
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.693.262,92		36.273
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		152
Technische Anlagen und Maschinen	22.335,72		21
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.294.797,42		1.279
Anlagen im Bau	1.393.695,25		44
Bauvorbereitungskosten	4.576,74		0
Geleistete Anzahlungen	482,37		5
	638.675.747,89		652.675
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		21.499,63	152
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	638.818.818,41		653.104
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.039.691,54		3.990
Bauvorbereitungskosten	340.986,73		2.025
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	12.953.416,09		17.078
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	413.326,69		1.135
Unfertige Leistungen	21.009.924,17		22.752
Andere Vorräte	120.509,83		220
	37.877.855,05		47.200
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	1.136.440,50		1.409
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		941
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.218,38		11
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	124.143,45		36
Forderungen gegen Gesellschafter	7.440.000,00		6.190
Sonstige Vermögensgegenstände	1.392.058,34		1.398
	10.101.860,67		9.985
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	27.772.806,42		12.786
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	75.752.522,14		69.971
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.400.890,42		2.587
AKTIVE LATENTE STEUERN	305.635,00		0
BILANZSUMME	717.277.865,97		725.662

Passiva	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		3.600.000,00	3.600
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.800.000,00		1.800
Bauerneuerungsrücklage	92.500.000,00		88.000
Andere Gewinnrücklagen	12.551.101,05		12.505
	106.851.101,05		102.305
Konzernbilanzgewinn		3.094.439,83	2.313
	113.545.540,88		108.218
UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG		53.352.228,22	55.102
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.914.642,00		14.673
Steuerrückstellungen	4.664.000,00		1.464
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	345.000,00		345
Sonstige Rückstellungen	6.449.600,67		5.925
	26.373.242,67		22.407
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	449.206.987,40		471.621
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.803.563,08		32.719
Erhaltene Anzahlungen	37.442.965,90		27.912
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.532.648,12		1.416
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.671.558,99		5.361
Sonstige Verbindlichkeiten	208.483,20		730
davon aus Steuern	174.559,17 € (Vj. 690 T€)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	8.853,39 € (Vj. 1 T€)		
KONZERNEIGENKAPITAL INSGESAMT	523.866.206,69		539.759
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	140.647,51		176
BILANZSUMME	717.277.865,97		725.662.550,08

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung	86.069.284,57		85.749
aus Verkauf von Grundstücken	24.921.050,40		17.970
aus Betreuungstätigkeit	276.923,26		495
aus anderen Lieferungen und Leistungen	238.930,14		1.717
	111.506.188,37		105.931
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-10.295.507,38	4.821
Sonstige betriebliche Erträge		10.175.566,15	9.518
	111.386.247,14		120.270
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-35.528.167,68		-37.280
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-16.245.495,81		-21.495
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-77.585,13		-666
	-51.851.248,62		-59.441
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-8.984.763,97		-9.096
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 635.866,07 € (Vj. 327 T€)	-2.206.019,88		-2.092
	-11.190.783,85		-11.188
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen <small>davon Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwertes 0,00 € (Vj. 0 T€)</small>		-12.738.512,67	-13.072
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.642.619,44	-6.916
Erträge aus anderen Finanzanlagen		7.087,99	158
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <small>davon Erträge aus der Abzinsung 94.920,83 € (Vj. 16 T€)</small>		691.844,55	611
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	-6
Aufwendungen aus Verlustübernahmen		0,00	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <small>davon Aufwendungen aus der Aufzinsung 1.196.806,00 € (Vj. 967 T€)</small>		-18.743.216,34	-20.115
		-18.044.283,80	-19.352
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		11.918.798,76	10.300
Außerordentliche Erträge		0,00	
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	-463
Außerordentliche Ergebnis		0,00	-463
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.527.328,04	-1.484
Sonstige Steuern		-2.813.294,05	-2.903
KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS		5.578.176,67	5.450
Konzerngewinnvortrag		2.016.263,16	2.563
Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage		-4.500.000,00	-5.700
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		0,00	0
KONZERNBILANZGEWINN		3.094.439,83	2.313



Zusammengefasster Konzernanhang
und Anhang der **meravis** Wohnungsbau-
und Immobilien GmbH zum 31.12.2014

A. Grundlagen zur Aufstellung des Konzern-/ Einzelabschlusses

Der Konzernabschluss sowie der Jahresabschluss zum 31.12.2014 wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages sowie der Konzernrichtlinie beachtet. Bei der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung fand das für die Wohnungsunternehmen entwickelte Formblatt in der Fassung vom 25.05.2009 Verwendung. Gemäß § 298 Abs. 3 HGB wurde der Konzernanhang und der Anhang des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens zusammengefasst.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst die Muttergesellschaft meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH (meravis GmbH) und folgende Tochterunternehmen:

- meravis Wohnungsbau- & Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg, (meravis KG),
- meravis Beteiligungs GmbH, Hannover, (meravis Beteiligungsgesellschaft),
- meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover, (meravis Geschäftsführungs GmbH),
- meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover, (meravis IV),
- meravis Bauservice GmbH, Hannover, (meravis Bauservice),
- meravis Gewerbeimmobilien GmbH, Hannover, (meravis Gewerbeimmobilien) i.G.,
- Zweckgesellschaft Mertus 30. GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal (Mertus KG).

Für die Zweckgesellschaft Mertus KG liegt bei wirtschaftlicher Betrachtung die Mehrheit der Risiken und Chancen des Unternehmens und damit mittelbarer beherrschender Einfluss durch das Mutterunternehmen vor, denn die Gewinne und Verluste werden zu 100 % durch das Mutterunternehmen getragen. Die Zweckgesellschaft wurde daher nach den Grundsätzen der Vollkonsolidierung einbezogen.

Durch gesellschaftsrechtliche Neustrukturierung wurden im Berichtsjahr Teilbereiche des Mutterunternehmens in zwei neugegründete Gesellschaften meravis Bauservice und meravis Gewerbeimmobilien ausgegliedert bzw. eingelegt, die zum Gründungszeitpunkt konsolidiert wurden.

C. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss der meravis GmbH einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Realisations- und Imparitätsprinzip wurden beachtet; Vermögensgegenstände werden, mit Ausnahme der mit der Pensionsrückstellung verrechneten Vermögenswerte, höchstens zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Soweit Bilanzierungswahlrechte bestanden, wurde in folgenden Fällen eine Bilanzierung vorgenommen:

- Geldbeschaffungskosten, die entsprechend der Zinsfestschreibungsfristen beschrieben wurden (§ 250 Abs. 3 HGB),
- Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden (Art. 28 Abs. 1 EGHGB),
- Rückstellung für Bauinstandhaltung. Die Rückstellungen wurden basierend auf vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in einem pauschalen Bewertungsverfahren ermittelt. In Anwendung des in Art. 67 Abs. 3 EGHGB eingeräumten Wahlrechts wurden Rückstellungen nach § 249 Abs. 2 HGB in der bis zum 28. Mai 2008 geltenden Fassung beibehalten (Bauinstandhaltungsrückstellungen).

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und das gesamte Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Eigene Verwaltungskosten und Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit wurden ab 1991 nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Der Geschäfts- oder Firmenwert aus der Erstkonsolidierung von Anteilen wird linear über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen bei den vom 01.01.1991 bis 31.12.1998 abgerechneten Miethäusern sowie den ab 01.01.1993 abgerechneten Gewerbebauten (mit Baugenehmigung bis 31.12.1993) wurden nach Maßgabe der degressiven Staffelung aus § 7 Abs. 5 EStG vorgenommen.

Im Übrigen wurde die lineare Abschreibungsmethode mit den folgenden Sätzen für die einzelnen Posten angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände mit 16,66% – 33,33%

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

- vor dem 21.06.1948 abgerechnete Mietwohnhäuser mit 2,00%
- vor dem 01.01.1991 abgerechnete Mietwohnhäuser mit 1,25%
- nach dem 01.01.1991 erworbene Mietwohnanlagen mit 2,00%
- nach dem 01.01.1999 abgerechnete Mietwohnanlagen mit 2,00%
- Gewerbebauten mit Antrag auf Baugenehmigung ab dem 01.01.1994 mit 4,00%
- Außenanlagen mit dem Zugang ab 01.01.1993 mit 7,00%
- separat erfasste Modernisierungskosten mit 2,00%

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten mit 2,00% bis 3,00%

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

- Besondere Betriebseinrichtungen und Einrichtungsgegenstände mit 7,00% – 20,00%
- Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 5,00% – 33,33%

Auf Zu- und Abgänge des Geschäftsjahres wurden die Abschreibungen zeitanteilig berechnet.

Selbständig nutzbare Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwar € 150, aber nicht € 1.000 übersteigen, werden in einen Sammelposten aufgenommen, der ab dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung gleichmäßig mit jeweils 1/5 abgeschrieben wird.

Bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung gemäß IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung WFA 1, unter Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden, erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 2 HGB auf den beizulegenden Wert.

Finanzanlagen bei der meravis GmbH wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. In diesem Zusammenhang wurde bei der meravis GmbH die Zuführung in 2014 zur Beteiligung an der meravis IV in Höhe von T€ 325 in voller Höhe abgeschrieben.

Unter den anderen Finanzanlagen wurden Genossenschaftsanteile in Höhe der jeweiligen Geschäftsguthaben ausgewiesen.

Die Bewertung der Grundstücke ohne Bauten, der Bauvorbereitungskosten, der Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten, der unfertigen Leistungen sowie der anderen Vorräte erfolgte zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert. In die Herstellungskosten sind neben den Einzelkosten auch anteilige Fertigungsgemein- und eigene Verwaltungskosten einbezogen. Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die in den unfertigen Leistungen enthaltenen eigenen und fremden Leistungen sind nach Maßgabe der Betriebsabrechnung bzw. zu den angefallenen Kosten abzüglich eines Abschlages für das Risiko der Nichtabrechenbarkeit bewertet worden.

Heiz- und Reparaturmaterial wurde zu den Anschaffungskosten unter Anwendung des Fifo-Verfahrens bewertet.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Niedrig verzinsliche Forderungen wurden mit dem Barwert angesetzt, bei dessen Ermittlung ein Zinssatz von 4% zur Abzinsung verwendet wurde.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit dieser Aufwand in einem späteren Geschäftsjahr darstellt. Darin enthalten sind Einmalentgelte für Erbbaurechte sowie für einen Ausstattungszuschuss im Rahmen eines Mietvertrages, Ausgaben für Zinssicherungsgeschäfte und Geldbeschaffungskosten.

Unter den Pensionsrückstellungen werden für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener die Barwerte, für andere die Teilwerte ermittelt und ausgewiesen. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach „Projected-Unit-Credit-Methode“ ermittelt. Die Höhe der Rückstellungen wurde in Gutachten auf der Grundlage der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Klaus Heubeck, berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages bei Anwartschaften eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5% p.a. und bei Leistungsempfängern Anpassungen von 1,5% bis 2,0% p.a. angesetzt, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,90% bei der meravis GmbH und 4,89% bei der meravis KG zum 31.12.2014 zugrunde gelegt.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages (d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen). Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zwei bis sieben Jahre gemäß Vorgabe der deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Rückstellungen aufgrund von Altersteilzeitvereinbarungen.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden, soweit gebildet, verrechnet. Bei einem Aktivüberhang unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Wahlrechts gem. § 274 HGB die Aktivierung latenter Steuern. Daneben werden für den meravis Konzern auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt, nicht jedoch Differenzen aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts bzw. eines negativen Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung. Es ergaben sich keine aktiven und passiven latenten Steuern auf erfolgswirksame Konsolidierungsmaßnahmen gemäß § 306 HGB.

Der passivische Rechnungsabgrenzungsposten enthält bereits in Rechnung gestellte Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit dieser Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellt. Die Einnahmen resultieren im Wesentlichen aus Zinsbegrenzungsgeschäften sowie Zuschüsse im Zusammenhang mit Contracting-Verträgen. Sie werden passiviert bis die entsprechende Leistung erbracht ist.

Soweit Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet werden, kommen folgende Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zur Anwendung: Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. Es werden gemäß Einfrierungsmethode die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko des Grundgeschäftes als auch des Sicherungsgeschäftes nicht bilanziert.

D. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung für Unternehmen, die aufgrund eines (Zu-)Erwerbs erstmals konsolidiert wurden, wurde nach der Erwerbsmethode zum Zeitpunkt, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist, vorgenommen.

Dabei wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert und, wenn er auf der Passivseite entsteht, unter dem Posten „Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung“ nach dem Eigenkapital ausgewiesen.

Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und der für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist.

Bis 2009 vor Umstellung gem. BilMoG wurden bei der Kapitalkonsolidierung zum Konsolidierungszeitpunkt die Beteiligungsbuchwerte für die einbezogenen Tochterunternehmen und das auf diese Anteile entfallende Eigenkapital dieser Unternehmen ebenfalls nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 2 HGB (in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung) gegeneinander aufgerechnet.

Als Konsolidierungszeitpunkt für die Erstkonsolidierung der Tochterunternehmen in 2009 wurde gemäß § 301 Abs. 2 HGB (in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung) der Gründungszeitpunkt bzw. Erwerbszeitpunkt oder der Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung gewählt.

Die sich aus der Erstkonsolidierung in 2009 ergebenden aktivischen Unterschiedsbeträge sind zum einen, soweit stille Reserven und stille Lasten vorhanden sind, den betreffenden zugeordnet worden und zum anderen in Anwendung des Wahlrechtes nach § 309 Abs. 1 Satz 3 HGB (in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung) offen mit anderen Rücklagen verrechnet worden. Der verbleibende passivische Unterschiedsbetrag wird auf der Passivseite unter Rücklage für passivischen Unterschiedsbetrag aus Aufdeckung stiller Reserven ausgewiesen.

Die Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen wurde bis 2009 nach der Quotenkonsolidierung gemäß § 310 Abs. 1 HGB mit dem entsprechenden Anteil am Kapital (100%), die dem Mutterunternehmen gehören, einbezogen. Mit Einführung von BilMoG ist dieses Unternehmen aufgrund der Chancen- und Risikoverteilung als Zweckgesellschaft gem. § 290 Abs. 2 Nr. 4 S.1. HGB vollkonsolidiert.

Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie wesentliche Zwischenergebnisse innerhalb des Konsolidierungskreises wurden eliminiert.

Konzerninterne Ergebnisse aus Lieferungen und Leistungen wurden eliminiert. Diese entstanden im Wesentlichen aus weiterberechneten Erträgen und Aufwendungen, Beteiligungserträgen und Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen.

E. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** stellt sich im Konzern und der meravis GmbH wie folgt dar:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.2014	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.2014	Abschreibungen Stand 01.01.2014	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen Stand 31.12.2013	31.12.2014	01.01.2014
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
meravis Konzern												
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.176.288,62	7.704,72	605,89	0,00	2.183.387,45	1.899.622,57	162.211,00	17,01	0,00	2.061.816,56	121.570,89	276.666,05
Geschäfts- oder Firmenwert	359.432,26	0,00	0,00	0,00	359.432,26	359.432,26	0,00	0,00	0,00	359.432,26	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	2.535.720,88	7.704,72	605,89	0,00	2.542.819,71	2.259.054,83	162.211,00	17,01	0,00	2.421.248,82	121.570,89	276.666,05
SACHANLAGEN												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	801.683.289,63	5.664.157,11	14.268.308,30	-2.115.792,61*	790.963.345,83	186.782.721,75	11.414.152,61	1.352.594,27	-147.531,73	196.696.748,36	594.266.597,47	614.900.567,88
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	44.989.809,08	6.405.232,41	4.807.867,62	0,00	46.587.173,87	8.716.176,52	839.894,86	4.662.160,43	0,00	4.893.910,95	41.693.262,92	36.273.632,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	630.421,03	0,00	618.360,52	-12.060,51	0,00	478.210,03	0,00	469.802,58	-8.407,45	0,00	0,00	152.211,00
Technische Anlagen und Maschinen	166.710,56	6.987,68	0,00	0,00	173.698,24	145.678,04	5.684,48	0,00	0,00	151.362,52	22.335,72	21.032,52
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.992.536,10	343.112,24	927.172,92	0,00	1.408.475,42	713.938,55	316.569,73	916.830,28	0,00	113.678,00	1.294.797,42	1.278.597,55
Anlagen im Bau	44.113,51	856.880,34	0,00	492.701,40	1.393.695,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.393.695,25	44.113,51
Bauvorbereitungskosten	0,00	4.576,74	0,00	0,00	4.576,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.576,74	0,00
Geleistete Anzahlungen	5.044,84	482,37	0,00	-5.044,84	482,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	482,37	5.044,84
Summe Sachanlagen	849.511.924,75	13.281.428,89	20.621.709,36	-1.640.196,56	840.531.447,72	196.836.724,89	12.576.301,68	7.401.387,56	-155.939,18	201.855.699,83	638.675.747,89	652.675.199,86
FINANZANLAGEN												
Andere Finanzanlagen	152.049,63	1.801,58	132.351,58	0,00	21.499,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.499,63	152.049,63
Summe Finanzanlagen	152.049,63	1.801,58	132.351,58	0,00	21.499,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.499,63	152.049,63
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	852.199.695,26	13.290.935,19	20.754.666,83	-1.640.196,56	843.095.767,06	199.095.779,72	12.738.512,68	7.401.404,57	-155.939,18	204.276.948,65	638.818.818,41	653.103.915,54

* Die Umbuchungen betreffen T€ 2.021 vom Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ in das Umlaufvermögen.

meravis GmbH	Anschaffungs- / Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Anschaffungs- / Herstellungskosten Stand 01.01.2014	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs- / Herstellungskosten Stand 31.12.2014	kumulierte Abschreibungen Stand 01.01.2014	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen Stand 31.12.2014	31.12.2014	01.01.2014
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.511.291,40	7.115,66	605,89	0,00	1.517.801,17	1.400.095,92	90.958,54	16,83	1.491.037,63	26.763,54	111.195,48
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	1.511.291,40	7.115,66	605,89	0,00	1.517.801,17	1.400.095,92	90.958,54	16,83	1.491.037,63	26.763,54	111.195,48
SACHANLAGEN											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	362.675.219,20	5.235.702,03	14.796.837,29	5.044,84	353.119.128,78	155.856.403,23	5.830.896,92	* 7.658.320,60	154.028.979,55	199.090.149,23	206.818.815,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.365.809,09	6.405.236,47	42.960.960,31	0,00	6.810.085,25	8.514.484,47	4.257.441,16	* 12.466.385,16	305.540,47	6.504.544,78	34.851.324,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	127.899,80	0,00	127.899,80	0,00	0,00	127.899,80	0,00	127.899,80	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.252.061,52	312.967,13	1.543.501,73	0,00	2.021.526,92	2.075.591,58	266.383,37	911.974,60	1.430.000,35	591.526,57	1.176.469,94
Anlagen im Bau	0,00	856.880,34	0,00	536.814,91	** 1.393.695,25	0,00	0,00	0,00	0,00	1.393.695,25	0,00
Bauvorberitungskosten	0,00	4.576,74	0,00	0,00	4.576,74	0,00	0,00	0,00	0,00	4.576,74	0,00
Geleistete Anzahlungen	5.044,84	482,37	0,00	-5.044,84	482,37	0,00	0,00	0,00	0,00	482,37	5.044,84
Summe Sachanlagen	409.426.034,45	12.815.845,08	59.429.199,13	536.814,91	363.349.495,31	166.574.379,08	10.354.721,45	21.164.580,16	155.764.520,37	207.584.974,94	242.851.655,37
FINANZANLAGEN											
Anteile an verbundenen Unternehmen	88.567.717,33	29.929.209,02	6.775.000,00	0,00	111.721.926,35	8.152.456,23	325.000,00	6.774.999,00	1.702.457,23	110.019.469,12	80.415.261,10
Andere Finanzanlagen	89.600,00	1.801,58	91.051,58	0,00	350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	89.600,00
Summe Finanzanlagen	88.657.317,33	29.931.010,60	6.866.051,58	0,00	111.722.276,35	8.152.456,23	325.000,00	6.774.999,00	1.702.457,23	110.019.819,12	80.504.861,10
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	499.594.643,18	42.753.971,34	66.295.856,60	536.814,91	476.589.572,83	176.126.931,23	10.770.679,99	27.939.595,99	158.958.015,23	317.631.557,60	323.467.711,95

* In den Zugängen der Abschreibungen sind i.H.v. T€ 4.425 außerplanmäßige Abschreibungen aus der Ausgliederung von Immobilien in die meravis Gewerbeimmobilien GmbH enthalten, die unter den „außerordentlichen Aufwendungen“ ausgewiesen werden.
 ** Die Umbuchungen betreffen T€ 537 vom Posten „Bauvorberitungskosten“ aus dem Umlaufvermögen auf den Posten „Anlagen im Bau“ des Anlagevermögens.

Ein nach der Verrechnung verbleibender aktivischer Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung bei der meravis Hotel wurde in 2009 mit den Gewinnrücklagen offen verrechnet. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu den Gewinnrücklagen.

Die Erstkonsolidierung der meravis IV erfolgte zum Erwerbszeitpunkt, dem 2. November 2010. Die Kapitalkonsolidierung der neu erworbenen Anteile an der meravis IV führte zu einem als Geschäfts- oder Firmenwert aktivierten Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 384. In 2011 ergab sich ein Abgang aus der Kaufpreistrückzahlung des Verkäufers aufgrund von Vertragsbedingungen. Im Geschäftsjahr 2012 wurde der aktivierte Geschäfts- oder Firmenwert auf Grund der nachhaltigen Verlustsituation in Höhe von T€ 275 vollständig außerplanmäßig abgeschrieben.

Angaben zum Anteilsbesitz der meravis GmbH	Beteiligungsanteil in %	Art der Konsolidierung
meravis Beteiligungs GmbH, Hannover	100	Vollkonsolidierung
meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover	100	Vollkonsolidierung
meravis Wohnbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	100	Vollkonsolidierung
meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover	100	Vollkonsolidierung
Mertus 30. GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100	Vollkonsolidierung
meravis Bauservice GmbH, Hannover	100	Vollkonsolidierung
meravis Gewerbeimmobilien GmbH i.G., Hannover	100	Vollkonsolidierung

Die „Unfertigen Leistungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2014	2013	2014	2013
	T €	T €	T €	T €
A) Noch nicht abgerechnete Heizkosten	7.528	8.900	3.602	4.253
B) Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	14.517	14.517	7.594	8.001
C) Wertberichtigung	-675	-665	-308	-360
Unfertige Leistungen gesamt	21.010	22.752	10.888	11.894

Unter **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** wurden Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ausgewiesen:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2014	2013	2014	2013
	T €	T €	T €	T €
Forderungen gegen Gesellschafter	7.440	6.190	7.440	6.190
Sonstige Vermögensgegenstände	95	105	95	105

Unter den als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen **Geldbeschaffungskosten** (T€ 217,8; Vorjahr: T€ 238,4) wird kein Disagio ausgewiesen.

Das Verfahren zur Ermittlung der **latenten Steuern** gemäß § 274 HGB berücksichtigt die bilanzorientierte Betrachtungsweise. Daher ergibt sich nach der Bewertung zum 31.12.2014 ein aktiver Überhang latenter Steuern. Aktive Steuerlatenzen aus den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten, Anteile an verbundenen Unternehmen, Rückstellungen für Bauinstandhaltung sowie den Sonstigen Rückstellungen werden mit passiven Steuerlatenzen aus den Posten Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen verrechnet. Es bestehen steuerliche Verlustvorträge, die in den nächsten fünf Jahren zur Steuerminderung genutzt werden können. Über den Saldierungsbereich der Bilanzdifferenzen hinausgehende aktive Steuerlatenzen sowie aktive Steuerlatenzen auf verrechenbare Verlustvorträge werden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt.

Infolge der Zwischenergebniseliminierung aus konzerninternen Immobilienverkäufen (Aktive Latenzen von T€ 960) ergeben sich aktive latente Steueransprüche gem. § 306 HGB in Höhe von T€ 305. Bei der Berechnung wurde ein Steuersatz von 31,9% (KSt 15,825 %, GewSt 16 %) zugrunde gelegt.

Das **gezeichnete Eigenkapital** von T€ 3.600 und die **Gesellschaftsvertragliche Rücklage** von T€ 1.800 entsprechen den bei der Muttergesellschaft ausgewiesenen Bilanzposten. Darüber hinaus enthält das Eigenkapital des meravis Konzerns Beträge aus der Verrechnung sonstiger Konsolidierungsmaßnahmen.

Die **Gewinnrücklagen** haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

meravis Gruppe	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bau- erneuerungs- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen
	T €	T €	T €
Bestand meravis GmbH am 31.12.2013	1.800	88.000	21.020
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2013 der meravis GmbH	0	0	46
Einstellung aus dem Jahresüberschuss der meravis GmbH	0	4.500	0
Bestand meravis GmbH am 31.12.2014	1.800	92.500	21.066
Einstellung gemäß BilMoG zum 01.01.2010 bei der meravis KG	0	0	53
Auflösung aktiver latenter Steuern gem. BilMoG zum 01.01.2010	0	0	-3.824
Aktivischer Unterschiedsbetrag aus Meravis Hotel	0	0	-4.745
Konzernabschluss zum 31.12.2014	1.800	92.500	12.550

Zu weiteren Erläuterungen zum Eigenkapital des Konzerns verweisen wir auf unsere Ausführungen im Konzerneigenkapitalspiegel.

Aus der Verrechnung des zum Zeitwert bewerteten Eigenkapitals der meravis KG und der Mertus KG mit den Anteilen des Mutterunternehmens im Rahmen der Neubewertungsmethode in 2009 resultierte ein passivischer Unterschiedsbetrag von T€ 63.436. Insgesamt wurden zum Zeitpunkt des Erwerbs stille Reserven und stille Lasten in Höhe von T€ 112.971 aufgedeckt, die auf Wohn- und Geschäftsgebäude (T€ 39.165) und den entsprechenden Grund und Boden (T€ 73.806) der meravis KG entfielen. Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgte anhand einer externen Immobilienbewertung zum Zeitpunkt des Erwerbs (9. April 2009). Der **Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung** i.H.v. T€ 53.352 per 31.12.2014 wurde in 2014 gem. DRS 4 über eine durchschnittlich gewichtete Nutzungsdauer von 45 Jahren für den Anteil der Grundstücksbuchwerte und für den Anteil der Gebäudebuchwerte mit der tatsächlichen Restnutzungsdauer i.H.v. insgesamt T€ 1.750 ergebniswirksam aufgelöst, da er einem realisierten Gewinn entspricht. Die kumulierten ergebniswirksamen Auflösungen zum 01.01.2014 betragen T€ 8.334. Die Abschreibung aus der Aufdeckung dieser stillen Reserven und stillen Lasten ergibt für das Berichtsjahr T€ 1.374.

Der zum Erstkonsolidierungszeitpunkt erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnete Geschäfts- oder Firmenwert i.H.v. T€ 4.745 der meravis Hotelbetriebs GmbH wird zum Endkonsolidierungszeitpunkt 31.12.2014 erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen beibehalten.

Die Verpflichtungen der meravis GmbH aus erteilten **Pensionszusagen** i.H.v. T€ 1.982 durch einen Sparkassenbrief mit einem Nennwert i.H.v. T€ 1.312 gesichert, der ausschließlich der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen dient und dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen sind. Sie wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den zugrundeliegenden Verpflichtungen verrechnet. Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen betragen im Geschäftsjahr T€ 94.

Steuerrückstellungen wurden gebildet für

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2014	2013	2014	2013
	T €	T €	T €	T €
Körperschaftsteuer	691	150	666	150
Gewerbesteuer	3.973	1.314	233	0
Steuerrückstellungen gesamt	4.664	1.464	899	150

Die Geschäftsjahr 2009 gebildete **Rückstellung für Bauinstandhaltung** blieb im Berichtsjahr unverändert. Sie wird in den Folgejahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die **Sonstigen Rückstellungen** enthalten folgende wesentliche Rückstellungen:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2014	2013	2014	2013
	T €	T €	T €	T €
Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	2.562	2.032	2.562	2.032
Aufhebung von Dienstverträgen	976	154	0	154
Unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten 3 Monaten	952	666	173	168
Kosten der Hausbewirtschaftung	603	580	224	213
Jahresabschlusskosten / -Prüfung/ Aufbewahrung	346	345	234	231
Altersteilzeit	31	371	32	244
Zinsen aus Steuerzahlung	202	0	0	0
Gewährleistungsrückstellung/Schadenersatz	181	958	181	958
Urlaubsrückstellungen	173	197	102	118
Prozesskosten	103	118	103	118
Ausgleichszahlungen für Zinssicherungsgeschäfte	35	84	0	0

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich wie folgt:

meravis Konzern	Bilanzausweis 31.12.2014	davon mit einer Restlaufzeit			Art der Sicherung
		Unter 1 Jahr	1-5 Jahren	Über 5 Jahren	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2014 449.206.987,40	32.686.708,31	56.986.513,41	359.533.765,68	448.762.628,32 GPR*
	2013 471.620.989,36	19.704.798,45	66.855.291,40	385.060.899,51	466.813.884,73 GPR*/Bü*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2014 30.803.563,08	831.198,03	3.229.978,12	26.742.386,93	30.774.682,46 GPR*/Bü*
	2013 32.719.277,72	1.966.426,91	5.499.475,62	25.253.375,19	30.214.022,34 GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2014 37.442.965,90	37.442.965,90	0,00	0,00	0,00
	2013 27.911.562,92	27.911.562,54	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2014 1.532.648,12	1.532.648,12	0,00	0,00	0,00
	2013 1.416.364,92	1.416.364,92	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2014 4.671.558,99	4.614.858,78	53.058,75	3.641,46	0,00
	2013 5.361.405,15	5.325.485,27	35.919,88	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2014 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2013 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2014 208.483,20	208.483,20	0,00	0,00	0,00
	2013 730.241,43	730.241,43	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	2014 523.866.206,69	77.316.862,34	60.269.550,28	386.279.794,07	479.537.310,78
	2013 539.759.841,12	57.054.879,52	72.390.686,90	410.314.274,70	497.027.907,07

* GPR: durch Grundpfandrechte gesichert * Bü: durch Bürgschaften gesichert

meravis GmbH	Bilanzausweis 31.12.2014	davon mit einer Restlaufzeit			Art der Sicherung
		Unter 1 Jahr	1-5 Jahren	Über 5 Jahren	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2014 217.512.490,59	12.028.905,38	32.271.844,99	173.211.740,22	217.219.448,51 GPR*
	2013 223.429.739,90	13.046.318,73	27.295.193,24	183.088.227,93	218.101.142,05 GPR*/Bü*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2014 16.803.625,81	436.199,62	1.806.695,32	14.560.730,87	16.788.652,80 GPR*/Bü*
	2013 18.349.328,75	1.537.652,70	4.116.800,38	12.694.875,67	15.917.675,66 GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2014 26.155.422,12	26.155.422,12	0,00	0,00	0,00
	2013 16.616.795,12	16.616.795,12	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2014 790.739,32	790.739,32	0,00	0,00	0,00
	2013 752.190,39	752.190,39	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2014 3.542.512,31	3.542.512,31	0,00	0,00	0,00
	2013 3.972.117,38	3.972.117,38	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2014 270.843,58	270.843,58	0,00	0,00	0,00
	2013 250.000,00	250.000,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2014 110.119,32	110.199,32	0,00	0,00	0,00
	2013 702.854,81	702.854,81	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	2014 265.185.753,05	43.334.741,65	34.078.540,31	187.772.471,09	234.008.101,31
	2013 264.073.026,44	36.877.929,22	31.411.993,62	195.783.103,60	234.018.817,71

* GPR: durch Grundpfandrechte gesichert * Bü: durch Bürgschaften gesichert

Bei den gegebenen Sicherheiten handelt es sich um Grundpfandrechte und Bürgschaften für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten folgende wesentliche periodenfremde Erträge:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2014	2013	2014	2013
	T €	T €	T €	T €
Buchgewinne aus der Veräußerung von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4.608	3.773	720	3.773
Auflösung von freigewordenen Rückstellungen	883	845	863	55
Erträge früherer Jahre	370	334	403	334
Auflösung von Einzelwertberichtigungen von Mietforderungen	76	243	56	0
Zuschreibungen zum Sachanlagevermögen	0	1.100	0	1.100
Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung	1.750	1.750	0	0

Beim Posten **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind sowohl Zuführungen zu den „Sonstigen Rückstellungen“ für unterlassene Instandhaltung in Höhe von T€ 952 (davon meravis GmbH: T€ 173) als auch Verbräuche zu den „Sonstigen Rückstellungen“ für unterlassene Instandhaltung in Höhe von T€ 666 (davon T€ 168 meravis GmbH).

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführungen zu Pensionsrückstellungen betreffen, wie im Vorjahr um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt. Darüber hinaus enthält der Personalaufwand Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen (T€ 5) bei der meravis GmbH & Co.KG.

Unter den **Abschreibungen** sind im Berichtsjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 S. 3 HGB ausgewiesen.

Bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind folgende wesentliche periodenfremde enthalten.

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2014	2013	2014	2013
	T €	T €	T €	T €
Abschreibungen und Zuführung zu den Einzelwertberichtigungen von Forderungen	698	1.161	320	813
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	162	4	1	4
verschiedenen Aufwendungen frühere Jahre	216	259	170	155

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** im Konzern enthalten vor allem den Gewerbesteueraufwand der meravis KG (aus Betriebsprüfungen) und der meravis GmbH in Höhe von T€ 2.451 bzw. T€ 233 und der Körperschaftsteueraufwand der meravis GmbH in Höhe von T€ 774.

F. Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel

Vom erwirtschafteten Konzerneigenkapital stehen zum 31.12.2014 der Muttergesellschaft nach Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von T€ 4.500 ein Bilanzgewinn i.H.v. T€ 439 (Vorjahr: T€ 296) für Ausschüttungen zur Verfügung. Die Geschäftsführung der Muttergesellschaft empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn einen Betrag von T€ 250 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von T€ 189 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Gesetzliche Ausschüttungssperren bestehen nicht.

Die gesellschaftsvertragliche Rücklage in Höhe von T€ 1.800 darf gemäß § 22 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages ausschließlich zur Verlustdeckung verwendet werden.

Die Bauerneuerungsrücklage dient gemäß § 22 Nr. 3 des Gesellschaftsvertrages der Deckung künftiger Instandhaltungsaufwendungen.

Die Rücklage für den passivischen Unterschiedsbetrag aus der Aufdeckung stiller Reserven resultiert aus den beizulegenden Zeitwerten der erworbenen Immobilien der meravis KG und wird planmäßig über die gewichtete durchschnittliche Nutzungsdauer bzw. Restnutzungsdauer gemäß DRS 4 vereinnahmt. Im Geschäftsjahr 2014 wurden T€ 1.750 erfolgswirksam aufgelöst.

G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Der Finanzmittelbestand setzt sich aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (T€ 27.773) zusammen.

Ertragssteuern wurden in Höhe von T€ 154 (Vorjahr: T€ 170), Zinsen in Höhe von T€ 18.743 (Vorjahr: T€ 20.116) gezahlt.

H. Ergänzende Angaben

Die meravis-Gruppe verwendet im Rahmen des Kreditmanagements derivative **Finanzinstrumente**. Sie dienen primär der Absicherung gegen Zinssteigerungsrisiken. Gleichzeitig wird der Zinsaufwand in Niedrigzinsphasen optimiert. Durch Collarvereinbarungen werden Risiken aus Schwankungen des variablen Zinsanteils (EURIBOR) auf einen vereinbarten Zinskorridor begrenzt. Sobald der Marktzinssatz oberhalb des abgesicherten Korridors liegt, erhält die meravis Gruppe einen Ausgleich. Sinkt der Marktzinssatz unter die vereinbarte Grenze, so ist die meravis Gruppe zum Ausgleich verpflichtet. Die abgeschlossenen Caps führen dazu, dass die meravis Gruppe von den Kreditgebern einen Ausgleich erhält, wenn der Marktzinssatz den festen Zinssatz übersteigt, während der Floor verpflichtet, einen Ausgleich an die Kreditgeber zu zahlen, wenn der Marktzinssatz den festen Zinssatz unterschreitet.

Der Collar bzw. die Zinscaps und Zinsfloors und die variabel verzinslichen Darlehen werden aufgrund der wirtschaftlichen Verknüpfung im Konzernabschluss als Bewertungseinheit behandelt. Berücksichtigt wird hierbei, dass die Zinssicherungsgeschäfte bis zur Beendigung ihrer Laufzeit tatsächlich durchgeführt werden sollen.

Zum einen sind die Prämien annualisiert über die Laufzeit der Darlehensverträge und werden pro Jahr auf den jeweiligen Darlehensbetrag berechnet. Zum anderen werden die zu Beginn der Laufzeit der Zinssicherungsgeschäfte gezahlten Prämien über die Laufzeit der Verträge als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten im Konzernabschluss der meravis Gruppe abgegrenzt.

Die **Bewertungseinheiten** setzen sich wie folgt zusammen:

Kreditinstitut	Grundgeschäft		Sicherungsgeschäft		Bewertungseinheit	Ende	Marktwert 31.12.14*
	Darlehen in T€	Art	Zinssatz %	Art	Datum	T€	
Nord/LB	10.123	Swap	5,30	Mikrohedge	30.11.2016	-787	
Nord/LB	7.579	Floor	2,50	Mikrohedge	11.04.2016	193	
Nord/LB	7.577	Floor	2,50	Mikrohedge	11.04.2018	481	
Nord/LB	3.584	Collar	1,75-4,00	Mikrohedge	30.09.2015	-61	
Nord/LB	3.584	Collar	1,75-4,00	Mikrohedge	29.09.2017	-225	
Helaba	3.330	Swap	4,25	Mikrohedge	28.02.2017	-270	
Helaba	2.342	Swap	3,87	Mikrohedge	30.12.2016	-169	
Helaba	675	Swap	3,93	Mikrohedge	30.05.2018	-48	
Helaba	2.868	Swap	3,98	Mikrohedge	30.08.2018	-301	
Helaba	3.227	Swap	3,98	Mikrohedge	30.08.2018	-333	
Helaba	2.521	Swap	4,87	Mikrohedge	30.07.2029	-784	
Helaba	764	Swap	4,84	Mikrohedge	31.08.2028	-224	
Helaba	1.464	Swap	2,88	Mikrohedge	02.01.2018	-114	
Helaba	7.504	Swap	1,69	Mikrohedge	30.06.2034	-614	
meravis GmbH	57.142					-3.256	
Saar LB	14.238	Cap	5	Hedge	31.12.2015	0	
Saar LB	14.238	Floor	3,75	Hedge	31.12.2015	-600	
Nord/LB	10.064	Swap	var./4,67	Hedge	28.02.2023	-2.612	
Nord/LB	5.686	Swap	var./4,79	Hedge	31.03.2025	-1.835	
Nord/LB	5.685	Swap	var./4,89	Hedge	30.06.2029	-2.296	
Nord/LB	3.041	Swap	var./2,45	Hedge	21.10.2034	-177	
HVB	2.201	Swap	var./3,205	Hedge	30.09.2019	-300	
HVB	7.142	Swap	var./3,40	Hedge	30.09.2021	-1.364	
HVB	18.643	Swap	var./3,115	Hedge	30.03.2020	-2.648	
HVB	8.105	Swap	var./2,995	Hedge	29.03.2019	-928	
meravis KG	89.043					-12.760	
meravis Gruppe	146.185					-16.016	

* Die Zinssicherungsgeschäfte aus der Sicht der Gesellschaft. Der Marktwert zum Bewertungsstichtag basiert auf den finanzmathematischen Grundlagen des „Black & Scholes-Modells“ (Nord/LB), der „Mark-to-Market-Methode“ (Saar LB) bzw. auf eigenen proprietären Bewertungsmodellen (HVB)

Die gegenläufigen Wertänderungen von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich grundsätzlich im vollen Umfang in Höhe der aufgeführten Beträge und in den Sicherungszeiträumen (=Darlehenszeiträume) aus, da die Darlehen (Grundgeschäft) unverzüglich nach Entstehung in betraglich gleicher Höhe in derselben Währung und Laufzeit durch Zinssicherungsgeschäfte abgesichert werden (Mikrohedge) bzw. ein Sicherungsgeschäft für mehrere Darlehen Betrags- und Laufzeitadäquat abgeschlossen wurde (Makrohedge). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die „Critical-Term-Match-Methode“ verwendet.

Aus den von den Banken für die Zinssicherungsgeschäfte durchgeführten Marktbewertungen ergeben sich teilweise negative Marktwerte. Im Konzernabschluss 2010 wurde für vier mit negativen Marktwerten bewertete Floors/Collar (Hedge) aufgrund höherer Sicherungsbeträge über den der Grundgeschäfte liegenden Beträge (hervorgerufen aus fortgeschrittenen Tilgungen) und der damit verbunden fehlenden Sicherungsbeziehung eine Drohverlustrückstellungen gebildet. Die Drohverlustrückstellung betrifft die Überhänge des Sicherungsgeschäftes, denen kein Grundgeschäft für die Zukunft zugrunde liegt. Der im Vorjahr in Höhe von T€ 84 dotierten Rückstellung wurden im Geschäftsjahr T€ 49 entnommen.

Für zwei Nord/LB Darlehen, deren Darlehenslaufzeiten kurzfristig abgeschlossen wurden, wurden Zinssicherungsgeschäfte (Collars) bis 2015/2017 geschlossen. Für diese wurden angesichts des zuverlässig planbaren und zeitlichen Anfalls der Darlehensverlängerungen und der Tilgungspläne im Rahmen eines Finanzplans antizipative Bewertungseinheiten gebildet.

Sonstige nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte **finanzielle Verpflichtungen**, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen bei der meravis GmbH insgesamt aus der Bautätigkeit i.H.v. T€ 26.681, aus Erbbauzinsen T€ 478 p.a. (meravis GmbH T€ 294 p.a.) sowie aus Mietverträgen (T€ 643 p.a.).

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2014	2013	2014	2013
	T€	T€	T€	T€
Grundsuldbestellung Dritter	12.138	4.486	12.138	4.486

Die Grundsuldbestellungen Dritter betreffen Grundschulden für bereits übergebene aber noch nicht in das Eigentum des Käufers übergegangene Grundstücke aus der Bautätigkeit.

Die meravis GmbH hat an die Tochtergesellschaft der meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover, eine interne Patronatserklärung abgegeben, wonach sie sich verpflichtet, diese weiterhin finanziell zu unterstützen. Diese Verpflichtung der Gesellschaft begründet keine eigenständigen Ansprüche Dritter gegen die meravis GmbH und berechtigt ausschließlich die Tochtergesellschaften. Zum Bilanzstichtag ergab sich kein Risiko einer Inanspruchnahme aus der Patronatserklärung für Verbindlichkeiten Dritter.

Gegenüber einem Kreditinstitut der meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover, wurde eine selbstschuldnerische Bürgschaft für Finanzmittelkredite bis zu einem Höchstbetrag von T€ 377 übernommen. Zum 31.12.2014 betragen die Verbindlichkeiten T€ 151.

Gemäß § 613a BGB und § 133 UmwG haftet die Gesellschaft gesamtschuldnerisch für Verpflichtungen der ausgegliederten Teilbereiche (Gewerbeimmobilien und Regiebetrieb), die vor dem Wirksamwerden der Ausgliederung entstanden sind.

Die Gefahr der Inanspruchnahme aus oben dargestellten Haftungsverhältnissen sehen wir mit Ausnahme der zukünftigen finanziellen Unterstützung der Tochtergesellschaft als gering an.

Am 31.12.2014 bestanden **Mietkautionen** gemäß § 550 b BGB bei der meravis GmbH i.H.v. T€ 5.143 und bei der meravis KG i.H.v. T€ 5.566, die auf einem offenen Treuhandkonto geführt werden. Sie werden nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden neben dem Geschäftsführer durchschnittlich **274 Arbeitnehmer** (davon meravis GmbH **139 Arbeitnehmer**) ohne Auszubildende beschäftigt. Sie gliedern sich wie folgt:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2014	2013	2014	2013
Kaufmännische und technische Angestellte	132	166	75	79
Gewerbliche Arbeitnehmer	25	27	15	14
Nebenberufliche Hauswarte	66	81	49	64
Auszubildende	11	21	7	6

Auf die Angabe der **Bezüge der Geschäftsführung** wird unter Anwendung von § 314 Abs. 2 S. 2 HGB i.V.m. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der meravis GmbH erhielten insgesamt T€ 164 an Aufwandsentschädigungen.

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen sind in der Pensionsrückstellung mit T€ 5.287 (davon meravis GmbH: T€ 1.982 abzüglich eines Deckungsvermögens i.H.v. T€ 1.312) enthalten.

Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans betragen im Geschäftsjahr T€ 449 (davon meravis GmbH: T€ 196).

Der Konzernabschlussprüfer ist der vdW Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen-Bremen e.V. Das Gesamthonorar ohne Umsatzsteuer des Abschlussprüfers setzt sich gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB wie folgt zusammen:

- Abschlussprüfungsleistungen T€ 72
- Steuerberatungsleistungen T€ 44
- Sonstige Leistungen T€ 35

I. Konzernverhältnisse / Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen der meravis GmbH

Die Gesellschaft ist die Alleingesellschafterin der gegründeten meravis Beteiligungs GmbH, Hannover, mit einem Stammkapital i. H. v. € 25.000,00 sowie Kapitalrücklagen von € 77.425.850,00. Diese wiederum ist faktisch zu 100% direkt an der meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover, sowie der Mertus 30. GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal, beteiligt. Des Weiteren ist die meravis GmbH zu 100% indirekt an der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg, beteiligt.

Darüber hinaus ist die meravis GmbH seit Oktober 2010 Alleingesellschafterin der meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover. Das Stammkapital beträgt € 100.000,00. Per 31.12.2014 wurde eine Kapitalrücklage i.H.v. insgesamt € 1.690.000,00 eingebracht. Des Weiteren werden seit Dezember 2014 100% der Anteile der meravis Bauservice GmbH (Stammkapital € 25.000,00) und der meravis Gewerbeimmobilien GmbH i.G. (Stammkapital € 25.000,00) gehalten.

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2014 weisen folgende Jahresergebnisse sowie Eigenkapitalien auf:

Verbundene Unternehmen	Jahresergebnis	Eigenkapital
	T€	T€
meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover	-303	57
meravis Beteiligungs GmbH, Hannover	0	77.451
meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover	0	25
MERTUS 30. GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	0	8.605
meravis Bauservice GmbH, Hannover	-2	50
meravis Gewerbeimmobilien GmbH i.G., Hannover	7	29.560
meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	0	28.512

Der Jahresabschluss der meravis GmbH wird in den Konzernabschluss der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover, einbezogen.

Der Konzernjahresabschluss, dessen Konzernanhang mit dem Anhang des Jahresabschlusses der meravis GmbH zusammengefasst wurde und der Konzernlagebericht 2014, der mit dem Lagebericht der meravis GmbH zusammengefasst wurde, werden mit dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens im elektronischen Bundesanzeiger gemeinsam offengelegt.

- Nachfolgende vollkonsolidierte inländische Tochtergesellschaften haben die gemäß § 264 Abs. 3 oder § 264 b HGB erforderlichen Bedingungen erfüllt und sind deshalb von der Offenlegung ihrer Jahresabschlussunterlagen und Erstellung eines Anhangs bzw. Lageberichtes befreit:
- meravis Beteiligungs GmbH, Hannover
- meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover
- Mertus 30. GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal
- meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg
- meravis Bauservice GmbH, Hannover
- meravis Gewerbeimmobilien GmbH i.G., Hannover

J. Angaben zu Gesellschaftsorganen

Dem **Aufsichtsrat** der Gesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2014 die folgenden Mitglieder an:



Reinhard Meyer, Sulingen

(Vorsitzender) – seit 07.07.2008 –
Finanzbeamter Finanzdirektion/
Dipl.-Fin.-Wirt (FH)

Ernst-Bernhard Jaensch, Wolfsburg

(stellvertretender Vorsitzender)
– seit 07.07.2008 –
Studiendirektor Berufsbildender Schulen/
Dipl.-Ing. (FH) i.R.

Sven Picker, Kiel

– seit 15.03.2001 –
Dozent für Sozialrecht/Kaufmann

Bruno Hartwig, Wagenfeld

– seit 07.07.2008 –
Verwaltungsbeamter

Hans-Peter de Vries

– seit 04.06.2012 –
technischer Berufsausbilder

Karin Oswald

– seit 04.06.2012 –
Büro-Kauffrau i. R.

Renate Falk

– seit 04.06.2012 –
Gemeindehelferin i. R.

Klaus Wicher

– seit 04.06.2012 –
Dipl.-Betriebswirt, Dipl.-Handelslehrer i. R.

Rudi Kirschenmann

– seit 04.06.2012 –
Rechtsanwalt/ Fachanwalt für Steuerrecht

Edda Schliepack

– seit 04.06.2012 –
Dipl.-Kauffrau i. R.



Zum **Geschäftsführer** sind bestellt:
Dipl.-Ök. Matthias Herter, Hannover,
(Vorsitzender)
seit dem 01.12.2004

Prüfungsgesellschaft ist der
vdw Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft in Niedersachsen
und Bremen e.V., Hannover.



Dipl.-Bw. (FH), Dipl.-Ing. (FH) Ralf Traupe,
Hannover
seit dem 01.01.2011

K. Gewinnverwendung der meravis GmbH

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn der meravis GmbH von € 439.424,24 einen Betrag von € 250.000,00 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von € 189.424,24 in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Hannover, den 23. April 2015

Matthias Herter
Vorsitzender der Geschäftsführung

Ralf Traupe
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Konzernabschluss (§ 322 HGB)

Wir haben den Jahresabschluss bestehend aus Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung sowie Anhang, der mit dem Konzernanhang zusammengefasst wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, der

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover,

für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der

gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 23.04.2015

VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN E. V.

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Wagner
Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat im Geschäftsjahr 2014 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftervertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftstätigkeit der meravis Immobiliengruppe intensiv begleitet sowie bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig unterstützt und überwacht.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

In regelmäßigen und zeitnahen Abständen wurde der Aufsichtsrat von der Geschäftsführung umfassend über die Absicht der Geschäftspolitik und der Unternehmensplanung informiert. Intensiv wurde über die Lage und Entwicklung der meravis Gruppe sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle schriftlich und mündlich unterrichtet. Zwischen den Sitzungsterminen hat die Geschäftsführung in Form von Einzelgesprächen den Aufsichtsratsvorsitzenden immer wieder über aktuelle Unternehmensentwicklungen informiert.

Insgesamt haben im Geschäftsjahr 2014 sieben Aufsichtsratsitzungen stattgefunden. Darüber hinaus gab es im Berichtsjahr zwei gemeinsame Sitzungen mit den Gesellschaftervertretern und dem Gremium des Aufsichtsrates sowie zwei Gesellschafterversammlungen ohne den Aufsichtsrat.

Die wesentlichen Schwerpunkte der Arbeit der Aufsichtsräte in 2014 waren die fortlaufende Begleitung der Neustrukturierungsmaßnahme des meravis Konzerns sowie die in diesem Zusammenhang stehenden wirtschaftlichen und steuerlichen Fragestellungen. Darüber hinaus beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der Portfoliostrategie.

Im Bereich Entwicklung und Verkauf hat sich der Aufsichtsrat im Jahr 2014 über verschiedenste Projektentwicklungen umfassend informiert und Ankaufbeschlüsse von Grundstücken in Hamburg und Hannover gefasst.

Ebenso wurde die Entwicklung der meravis Immobilienverwaltungs GmbH intensiv begleitet.

In der Dezembersitzung hat der Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan 2014 beschlossen sowie das Bau- und Arbeitsprogramm der meravis Gruppe für 2014 verabschiedet.

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Prüfungsbericht des vdw (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.) vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus von dem Ergebnis der Prüfung Kenntnis genommen.

Der Jahresüberschuss beträgt 4.939.424,24 €. Davon wurden 4.500.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt, so dass ein Bilanzgewinn von 439.424,24 € verbleibt.

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn der meravis GmbH von 439.424,24 € einen Betrag von 250.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von 189.424,24 € in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Gesellschafter, dem Vorschlag der Geschäftsführung zu folgen.

Der Aufsichtsrat dankt den Geschäftsführern, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die äußerst erfolgreiche Arbeit im Jahr 2014.

Hannover, 18.05.2015

Reinhard Meyer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

meravis

Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Krausenstraße 46
30171 Hannover

Telefon: 0511/675 10 – 0
Fax: 0511/675 10 – 877

info@meravis.de
www.meravis.de