



**meravis**

mensch • raum • vision

G e s c h ä f t s z a h l e n

**2015**

**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	22
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€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		121.325,06	27
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	206.746.870,81		199.090
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00		6.505
Technische Anlagen und Maschinen	12.903,42		0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	438.191,48		592
Anlagen im Bau	4.545.750,20		1.394
Bauvorbereitungskosten	0,00		5
Geleistete Anzahlungen	38.535,00	211.782.250,91	0
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	113.019.469,12		110.019
Andere Finanzanlagen	350,00	113.019.819,12	0
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>324.923.395,09</b>	<b>317.632</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	0,00		3.040
Bauvorbereitungskosten	0,00		341
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		13.914
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		413
Unfertige Leistungen	11.426.323,53		10.888
Andere Vorräte	99.147,81	11.525.471,34	87
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	125.746,80		454
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.218,38		9
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	103.335,16		114
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.968.760,97		13.871
Forderungen gegen Gesellschafter	9.440.000,00		7.440
Sonstige Vermögensgegenstände	846.465,46	23.493.526,77	1.190
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.993.598,74	20.607
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	199.907,69		199
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	28.845,65	228.753,34	36
<b>BILANZSUMME</b>		<b>369.164.745,28</b>	<b>390.235</b>

Passiva	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		3.600.000,00	3.600
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.800.000,00		1.800
Bauerneuerungsrücklage	98.700.000,00		92.500
Andere Gewinnrücklagen	21.255.713,23	121.755.713,23	21.066
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	6.470.131,46		4.939
Einstellung in Rücklagen	-6.200.000,00	270.131,46	-4.500
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>125.625.844,69</b>	<b>119.405</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.412.532,00		670
Steuerrückstellungen	877.380,00		899
Rückstellung für Bauinstandhaltung	345.000,00		345
Sonstige Rückstellungen	1.170.356,09	<b>3.805.268,09</b>	3.694
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	205.577.713,51		217.512
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.716.711,95		16.804
Erhaltene Anzahlungen	12.776.086,14		26.155
Verbindlichkeiten aus Vermietung	649.548,98		791
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.677.308,57		3.543
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	3.120.070,60		271
Sonstige Verbindlichkeiten	187.091,83	239.704.531,58	110
davon aus Steuern:	182.402,69€ (Vj. 82 T€)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	5.987,46 € (Vj. 9 T€)		
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		29.100,92	36
<b>BILANZSUMME</b>		<b>369.164.745,28</b>	<b>390.235</b>

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	39.544.160,33		43.029
aus Verkauf von Grundstücken	0,00		24.921
aus Betreuungstätigkeit	709.340,78		139
aus anderen Lieferungen und Leistungen	99.692,06	40.353.193,17	159
<b>Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen</b>		617.463,70	-7.930
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		1.848.839,55	3.152
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-19.437.741,39		-17.970
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		-16.245
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-182.797,85	-19.620.539,24	-115
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>23.198.957,18</b>	<b>29.140</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	-3.976.239,73		-4.755
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-999.121,73		-1.152
davon für Altersversorgung	293.806,41 €	-4.975.361,46	253
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.674.324,77		-6.021
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-3.397.151,38	-3.393
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		19,25	7
<b>Zinsen und ähnliche Erträge</b>		537.897,91	552
davon für Abzinsung von Rückstellungen	0,00 € (Vj. 6 T€)		
davon aus verbundenen Unternehmen	9,80 € (Vj. 3 T€)		
davon Aufzinsungen aus Forderungen	3.642,47 € (Vj. 4 T€)		
<b>Erträge aus Gewinnabführung</b>		5.175.260,52	1.479
<b>Abschreibung auf Finanzanlagen</b>		0,00	-325
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-7.608.979,15	-8.278
davon an verbundene Unternehmen	49,89 € (Vj. 1 T€)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	269.760,00 € (Vj. 98 T€)		
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>8.256.318,10</b>	<b>7.254</b>
<b>Außerordentliche Erträge</b>		0,00	4.797
<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>		0,00	-4.425
<b>Steuern</b>			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-260.880,77		-1.072
Sonstige Steuern	-1.525.305,87	-1.786.186,64	-1.615
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>6.470.131,46</b>	<b>4.939</b>
<b>Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage</b>		-6.200.000,00	-4.500
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>270.131,46</b>	<b>439</b>

Aktiva	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			
		<b>150.616,31</b>	<b>122</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	588.974.564,37		594.267
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	62.635.424,93		41.693
Technische Anlagen und Maschinen	39.436,07		22
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.113.687,14		1.295
Anlagen im Bau	4.481.776,66		1.394
Bauvorbereitungskosten	20.388,48		5
Geleistete Anzahlungen	38.535,00		0
		<b>657.303.812,65</b>	<b>638.676</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		21.499,63	21
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>657.475.928,59</b>	<b>638.819</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.159.407,24		3.040
Bauvorbereitungskosten	927.744,31		341
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	24.677.154,32		12.953
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		413
Unfertige Leistungen	22.429.912,06		21.010
Andere Vorräte	108.898,97		121
		<b>49.303.116,90</b>	<b>37.878</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	401.641,38		1.136
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	11.430,00		0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.218,38		9
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	130.762,55		124
Forderungen gegen Gesellschafter	9.440.000,00		7.440
Sonstige Vermögensgegenstände	1.422.693,13		1.392
		<b>11.415.745,44</b>	<b>10.101</b>
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		23.653.687,68	27.773
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>84.372.550,02</b>	<b>75.752</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>2.258.793,20</b>	<b>2.401</b>
<b>AKTIVE LATENTE STEUERN</b>		<b>305.635,00</b>	<b>306</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>744.412.906,81</b>	<b>717.278</b>

Passiva	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		3.600.000,00	3.600
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.800.000,00		1.800
Bauerneuerungsrücklage	98.700.000,00		92.500
Andere Gewinnrücklagen	12.740.525,29		12.551
		<b>113.240.525,29</b>	<b>106.851</b>
<b>Konzernbilanzgewinn</b>		3.020.492,20	3.094
<b>KONZERNEIGENKAPITAL GESAMT</b>		<b>119.861.017,49</b>	<b>113.545</b>
<b>UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG</b>		<b>51.602.319,88</b>	<b>53.352</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.666.474,00		14.915
Steuerrückstellungen	880.510,00		4.664
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	345.000,00		345
Sonstige Rückstellungen	6.158.132,30		6.449
		<b>23.050.116,30</b>	<b>26.373</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	460.810.462,97		449.207
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.393.661,82		30.804
Erhaltene Anzahlungen	53.740.402,55		37.443
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.192.668,56		1.533
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.327.749,36		4.672
Sonstige Verbindlichkeiten	338.862,70		208
davon aus Steuern	276.992,90 € (Vj. 175 T€)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	9.933,01 € (Vj. 9 T€)		
<b>KONZERNEIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>549.803.807,96</b>	<b>523.867</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>95.645,18</b>	<b>141</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>744.412.906,81</b>	<b>717.278</b>

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	85.833.454,88		86.069
aus Verkauf von Grundstücken	10.219.695,16		24.921
aus Betreuungstätigkeit	277.311,19		277
aus anderen Lieferungen und Leistungen	196.677,66		239
		<b>96.527.138,89</b>	<b>111.506</b>
<b>Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		12.284.954,78	-10.296
<b>Sonstige aktivierte Eigenleistung</b>		159.363,86	0
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		5.660.438,00	10.176
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-38.270.464,42		-35.528
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-19.925.954,75		-16.245
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-139.179,43		-78
		<b>-58.335.598,60</b>	<b>-51.851</b>
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>56.296.296,93</b>	<b>59.535</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	-8.385.644,95		-8.985
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 371.606,33 € (Vj. 636 T€)	-1.956.375,14		-2.206
		<b>-10.342.020,09</b>	<b>-11.191</b>
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b> <small>davon Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwertes 0,00 € (Vj. 0 T€)</small>		-12.811.096,81	-12.739
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-5.067.404,10	-5.643
<b>Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		19,25	7
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> <small>davon Erträge aus der Abzinsung 0,00 € (Vj. 95 T€)</small>		580.700,84	692
<b>Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>		0,00	0
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> <small>davon Aufwendungen aus der Aufzinsung 1.876.855,14 € (Vj. 1.197 T€)</small>		-18.273.979,03	-18.743
		<b>-17.693.258,94</b>	<b>-18.044</b>
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		10.382.516,99	11.918
<b>Außerordentliche Erträge</b>		0,00	0
<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>		-80.000,00	0
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>		-80.000,00	0
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		-775.389,01	-3.527
<b>Sonstige Steuern</b>		-2.961.651,37	-2.813
<b>KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>6.565.476,61</b>	<b>5.578</b>
<b>Konzerngewinnvortrag</b>		2.655.015,59	2.016
<b>Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage</b>		-6.200.000,00	-4.500
<b>KONZERNBILANZGEWINN</b>		<b>3.020.492,20</b>	<b>3.094</b>



Zusammengefasster Konzernanhang  
und Anhang der **meravis** Wohnungsbau-  
und Immobilien GmbH zum 31.12.2015

### A. Grundlagen zur Aufstellung des Konzern- / Einzelabschlusses

Die Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH mit Sitz in Hannover ist unter der Nummer HRB 5747 in das Handelsregister B des Amtsgerichts Hannover eingetragen.

Der Konzernabschluss sowie der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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),
- meravis Bauträger GmbH, Hamburg, (meravis Bauträger).

Im Geschäftsjahr hat die meravis Beteiligungsgesellschaft den alleinigen persönlich haftenden Gesellschafter der Mertus 30. GmbH & Co. KG, die KIMONA Verwaltung GmbH, erworben. Anschließend wurde die meravis Beteiligungs GmbH im Zuge der Auflösung eines RETT-Blockers als übernehmender Rechtsträger mit der KIMONA Verwaltung GmbH verschmolzen. Mit Eintragung der Verschmelzung in das Handelsregister ist das Vermögen bei der meravis Beteiligungs GmbH angewachsen und die Mertus 30. GmbH & Co. KG aufgelöst und ohne Liquidation beendet.

Im Zusammenhang mit der Umstrukturierung der meravis-Gruppe wurde im Geschäftsjahr der Bereich „Bauträger“ des Mutterunternehmens in die neugegründete meravis Bauträger GmbH ausgegliedert, die zum Gründungszeitpunkt konsolidiert wurde.

### 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 abgeschrieben 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.

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 5,00 - 7,00%
- separat erfasste Modernisierungskosten mit 2,00%

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten mit 2,00% bis 12,50%

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 IDW RS IFA 2, 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.

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 Abschlags 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 u.a. Einmalentgelte für Erbbaurechte sowie für einen Ausstattungszuschuss im Rahmen eines Mietvertrages, Ausgaben für Zinnsicherungsgeschäfte 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 4,00% zum 31.12.2015 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 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 aktive latente 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 Zuschüssen 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.

Durch Ausgliederung Bauträgergeschäftes sind folgende Posten der Meravis GmbH zum Vorjahr im Wesentlichen nicht vergleichbar:

	meravis GmbH		*Ausgliederung
	2015	2014	Bauträger GmbH
	T €	T €	T €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	0	6.505	6.397
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte des Umlaufvermögens	0	17.708	17.666
Flüssige Mittel	8.994	20.607	2.856
Sonstige Rückstellungen	1.170	3.694	2.884
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	205.577	217.512	6.014
erhaltene Anzahlungen	12.776	26.155	13.755
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	0	24.921	0
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	16.245	0
Erträge aus Gewinnabführung	527	0	0

\*Ausgliederung des Teilbetriebes „Bauträger“ per 01.01.2015 der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH mit Sitz in Hannover nach Maßgabe des Ausgliederungsplanes vom 12.06.2015.

#### 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.

Der aus der Kapitalkonsolidierung der in 2015 erworbenen Beteiligung an der KIMONA Verwaltungsgesellschaft mbH resultierende aktivische Unterschiedsbetrag von T€ 80 wurde in 2015 vollständig abgeschrieben.

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 01.01.2015	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.2015	Abschreibungen Stand 01.01.2015	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen Stand 31.12.2015	31.12.2015	01.01.2015
meravis Konzern	€	€	€	€	€	€	€	€			€	€	€
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>													
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.183.387,45	120.132,09	259.369,76	0,00	2.044.149,78	2.061.816,56	90.435,42	258.718,51	0,00	0,00	1.893.533,47	150.616,31	121.570,89
Geschäfts- oder Firmenwert	359.432,26	0,00	0,00	0,00	359.432,26	359.432,26	0,00	0,00	0,00	0,00	359.432,26	0,00	0,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.542.819,71</b>	<b>120.132,09</b>	<b>259.369,76</b>	<b>0,00</b>	<b>2.403.582,04</b>	<b>2.421.248,82</b>	<b>90.435,42</b>	<b>258.718,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.252.965,73</b>	<b>150.616,31</b>	<b>121.570,89</b>
<b>SACHANLAGEN</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten*	791.155.597,31	13.973.223,39	4.172.599,40	-12.571.003,10	788.385.218,20	196.888.999,84	10.936.583,20	2.947.778,47	-5.361.753,95	-105.396,79	199.410.653,83	588.974.564,37	594.266.597,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten**	46.723.572,04	15.242.159,39	0,00	12.571.486,47	74.537.217,90	5.030.309,12	1.509.729,90	0,00	5.361.753,95	0,00	11.901.792,97	62.635.424,93	41.693.262,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	173.698,23	25.201,49	47.416,39	0,00	151.483,33	151.362,51	6.868,14	46.183,39	0,00	0,00	112.047,26	39.436,07	22.335,72
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung***	1.412.072,01	95.251,71	378.256,11	0,00	1.129.067,61	117.274,59	262.903,41	364.797,53	0,00	0,00	15.380,47	1.113.687,14	1.294.797,42
Anlagen im Bau****	1.393.695,25	3.046.534,50	0,00	41.546,91	4.481.776,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.481.776,66	1.393.695,25
Bauvorbereitungskosten	4.576,74	20.388,48	0,00	0,00	24.965,22	0,00	4.576,74	0,00	0,00	0,00	4.576,74	20.388,48	4.576,74
Geleistete Anzahlungen	482,37	38.535,00	0,00	-482,37	38.535,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.535,00	482,37
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>840.863.693,95</b>	<b>32.441.293,96</b>	<b>4.598.271,90</b>	<b>41.547,91</b>	<b>868.748.263,92</b>	<b>202.187.946,06</b>	<b>12.720.661,39</b>	<b>3.358.759,39</b>	<b>0,00</b>	<b>-105.396,79</b>	<b>211.444.451,27</b>	<b>657.303.812,65</b>	<b>638.675.747,89</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>													
Andere Finanzanlagen	21.499,63	0,00	0,00	0,00	21.499,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.499,63	21.499,63
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>21.499,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.499,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.499,63</b>	<b>21.499,63</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>843.428.013,29</b>	<b>32.561.426,05</b>	<b>4.857.641,66</b>	<b>41.547,91</b>	<b>871.173.345,59</b>	<b>204.609.194,88</b>	<b>12.811.096,81</b>	<b>3.617.477,90</b>	<b>0,00</b>	<b>-105.396,79</b>	<b>213.697.417,00</b>	<b>657.475.928,59</b>	<b>638.818.818,41</b>

\*Der Ausweis wurde wegen Anpassung an die IT-gestützte Buchführung gegenüber dem Vorjahr bei den „ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten“ sowie den „kumulierten Abschreibungen“ um jeweils 192.251,48 EUR erfolgsneutral erhöht

\*\*Erhöhung der ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten und der kumulierten Abschreibungen des Vorjahres um € 136.398,17 aufgrund eines zu hoch erfassten Abgangs in 2014

\*\*\*Der Ausweis wurde wegen Anpassung an die IT-gestützte Buchführung gegenüber dem Vorjahr bei den „ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten“ sowie den „kumulierten Abschreibungen“ um jeweils 3.596,59 EUR erfolgsneutral erhöht

\*\*\*\*Die Umbuchungen betreffen T€ 42 vom Posten „Grundstücke mit unfertigen Bauten“ aus dem Umlaufvermögen

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen						Restbuchwerte		
	Anschaffungs- / Herstellungskosten Stand 01.01.2015	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs- / Herstellungskosten Stand 31.12.2015	kumulierte Abschreibungen Stand 01.01.2015	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	kumulierte Abschreibungen Stand 31.12.2015	31.12.2015	01.01.2015
meravis GmbH	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>													
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.517.801,17	117.860,54	220.936,00	0,00	1.414.725,71	1.491.037,63	22.647,77	220.284,75	0,00	0,00	1.293.400,65	121.325,06	26.763,54
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.517.801,17</b>	<b>117.860,54</b>	<b>220.936,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.414.725,71</b>	<b>1.491.037,63</b>	<b>22.647,77</b>	<b>220.284,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.293.400,65</b>	<b>121.325,06</b>	<b>26.763,54</b>
<b>SACHANLAGEN</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	353.119.128,78	13.121.366,51	4.172.599,40	548.746,56	362.616.642,45	154.028.979,55	4.506.388,09	2.947.778,47	387.579,26	-105.396,79	155.869.771,64	206.746.870,81	199.090.149,23
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten*	6.946.483,42	0,00	6.398.220,23	-548.263,19	0,00	441.938,64	0,00	54.359,38	-387.579,26	0,00	0,00	0,00	6.504.544,78
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	13.825,09	0,00	0,00	13.825,09	0,00	921,67	0,00	0,00	0,00	921,67	12.903,42	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.021.526,92	46.010,44	318.572,97	0,00	1.748.964,39	1.430.000,35	139.790,50	259.017,94	0,00	0,00	1.310.772,91	438.191,48	591.526,57
Anlagen im Bau	1.393.695,25	3.110.508,04	0,00	41.546,91	4.545.750,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.545.750,20	1.393.695,25
Bauvorberitungskosten	4.576,74	0,00	0,00	0,00	4.576,74	0,00	4.576,74	0,00	0,00	0,00	4.576,74	0,00	4.576,74
Geleistete Anzahlungen	482,37	38.535,00	0,00	-482,37	38.535,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.535,00	482,37
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>363.485.893,48</b>	<b>16.330.245,08</b>	<b>10.889.392,60</b>	<b>41.547,91</b>	<b>368.968.293,87</b>	<b>155.900.918,54</b>	<b>4.651.677,00</b>	<b>3.261.155,79</b>	<b>0,00</b>	<b>-105.396,79</b>	<b>157.186.042,96</b>	<b>211.782.250,91</b>	<b>207.584.974,94</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>													
Anteile an verbundenen Unternehmen	111.721.926,35	3.000.000,00	0,00	0,00	114.721.926,35	1.702.457,23	0,00	0,00	0,00	0,00	1.702.457,23	113.019.469,12	110.019.469,12
Andere Finanzanlagen	350,00	0,00	0,00	0,00	350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	350,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>111.722.276,35</b>	<b>3.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>114.722.276,35</b>	<b>1.702.457,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.702.457,23</b>	<b>113.019.819,12</b>	<b>110.019.819,12</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>476.725.971,00</b>	<b>19.448.105,62</b>	<b>11.110.328,60</b>	<b>41.547,91</b>	<b>485.105.295,93</b>	<b>159.094.413,40</b>	<b>4.674.324,77</b>	<b>3.481.440,54</b>	<b>0,00</b>	<b>-105.396,79</b>	<b>160.181.900,84</b>	<b>324.923.395,09</b>	<b>317.631.557,60</b>

\*Erhöhung der ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten und der kumulierten Abschreibungen des Vorjahres um € 136.398,17 aufgrund eines zu hoch erfassten Abgangs in 2014  
 \*\*Die Umbuchungen betreffen T€ 42 vom Posten „Grundstücke mit unfertigen Bauten“ aus dem Umlaufvermögen

Ein nach der Verrechnung verbleibender aktivischer Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung bei der meravis Hotelbetriebs GmbH wurde in 2009 mit den Gewinnrücklagen offen verrechnet. Wir verweisen auf unsere Ausführung 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 auf Grund von Vertragsbedingungen. Im Geschäftsjahr 2012 wurde der aktivierte Geschäfts- und 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 Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	100	Vollkonsolidierung
meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover	100	Vollkonsolidierung
meravis Bauträger GmbH, Hamburg	100	Vollkonsolidierung
meravis Bauservice GmbH, Hannover	100	Vollkonsolidierung
meravis Gewerbeimmobilien GmbH, Hannover	100	Vollkonsolidierung

Die „Unfertigen Leistungen“ setzen sich wie folgt zusammen.

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2015	2014	2015	2014
	T €	T €	T €	T €
A) Noch nicht abgerechnete Heizkosten	7.833	7.528	3.709	3.602
B) Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	15.096	14.157	7.997	7.594
C) Wertberichtigung	-695	-675	-280	-308
<b>Unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten</b>	<b>22.234</b>	<b>21.010</b>	<b>11.426</b>	<b>10.888</b>
Unfertige technische Leistungen für Dritte	196	0	0	0
<b>Unfertige Leistungen gesamt</b>	<b>22.430</b>	<b>21.010</b>	<b>11.426</b>	<b>10.888</b>

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2015	2014	2015	2014
	T €	T €	T €	T €
Forderungen gegen Gesellschafter	9.440	7.440	9.440	7.440
Sonstige Vermögensgegenstände	95	95	95	95

Unter den als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen **Geldbeschaffungskosten** (T€ 211 Vorjahr: T€ 208) 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 31.12.2015 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 Zwischenergebniseleminierung aus konzerninternen Immobilienverkäufen (Aktive Latenzen von T€ 960) ergeben sich aktive latente Steueransprüche gem. § 306 HGB in Höhe von T€ 305. Der Steuersatz bei der Körperschaftsteuer beträgt 15,825%, der Steuersatz bei der Gewerbesteuer beträgt 16%.

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 31.12.2014	1.800	92.500	21.066
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2014 der meravis GmbH	0	0	190
Einstellung aus dem Jahresüberschuss der meravis GmbH	0	6.200	0
<b>Bestand meravis GmbH am 31.12.2015</b>	<b>1.800</b>	<b>98.700</b>	<b>21.256</b>
Einstellung gemäß BilMoG zum 01.01.2010 bei der meravis KG	0	0	54
Auflösung aktiver latenter Steuern gem. BilMoG zum 01.01.2010	0	0	-3.824
Aktivischer Unterschiedsbetrag aus Meravis Hotel	0	0	-4.745
<b>Konzernabschluss zum 31.12.2015</b>	<b>1.800</b>	<b>98.700</b>	<b>12.741</b>

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€ 51.602 per 31.12.2015 wurde in 2015 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 01.01.2015 betragen T€ 8.334. Die Abschreibung aus der Aufdeckung dieser stillen Reserven und stillen Lasten ergibt für das Berichtsjahr T€ 1.389.

Der zum Erstkonsolidierungszeitpunkt erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnete Geschäfts- oder Firmenwert i.H.v. T€ 4.745 der meravis Hotelbetriebs GmbH wird zum Endkonsolidierungszeitpunkt 31.12.2013 erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen beibehalten.

Von den Verpflichtungen der meravis GmbH aus erteilten **Pensionszusagen** i.H.v. T€ 2.724 (Konzern: T€ 16.978) wurden 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€ 1.836 im Konzern und T€ 270 bei der meravis GmbH.

**Steuerrückstellungen** wurden gebildet für

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2015	2014	2015	2014
	T €	T €	T €	T €
Körperschaftsteuer	646	691	644	666
Gewerbesteuer	234	3.973	233	233
<b>Steuerrückstellungen gesamt</b>	<b>880</b>	<b>4.664</b>	<b>877</b>	<b>899</b>

Geschäftsjahr 2009 gebildete **Rückstellung für Bauinstandhaltung**. Sie wird in den Folgejahren bestimmungsgemäß verbraucht.

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2015	2014	2015	2014
	T €	T €	T €	T €
Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	2.608	2.562	0	2.562
Unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten 3 Monaten	909	952	336	173
Kosten der Hausbewirtschaftung	805	603	395	224
Aufhebung von Dienstverträgen	782	976	12	0
Jahresabschlusskosten / -Prüfung/ Aufbewahrung	352	346	227	234
Urlaubsrückstellungen	172	173	86	96
Gewährleistungsrückstellung/Schadenersatz	153	181	0	181
Altersteilzeit	79	31	0	31
Prozesskosten	43	103	0	103

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 31.12.2015	davon mit einer Restlaufzeit			Art der Sicherung	
		Unter 1 Jahr	1-5 Jahren	Über 5 Jahren		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2015	460.810.462,97	37.253.648,22	63.261.978,98	360.294.835,77	460.169.044,17 GPR*
	2014	449.206.987,40	32.686.708,31	56.986.513,41	359.533.765,68	448.762.628,32 GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2015	29.393.661,82	814.868,20	3.069.368,54	25.509.425,08	29.390.798,93 GPR*/Bü*
	2014	30.803.563,08	831.198,03	3.229.978,12	26.742.386,93	30.774.682,46 GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2015	53.740.402,55	53.740.402,55	0,00	0,00	0,00
	2014	37.442.965,90	37.442.965,90	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2015	1.192.668,56	1.192.668,56	0,00	0,00	0,00
	2014	1.532.648,12	1.532.648,12	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2015	4.327.749,36	4.267.808,41	59.940,95	0,00	0,00
	2014	4.671.558,99	4.614.858,78	53.058,75	3.641,46	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2015	338.862,70	338.862,70	0,00	0,00	0,00
	2014	208.483,20	208.483,20	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	2015	<b>549.803.807,96</b>	<b>97.608.258,64</b>	<b>66.391.288,47</b>	<b>385.804.260,85</b>	<b>489.559.843,10</b>
	2014	<b>523.866.206,69</b>	<b>77.316.862,34</b>	<b>60.269.550,28</b>	<b>386.279.794,07</b>	<b>479.537.310,78</b>

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

meravis GmbH	Bilanzausweis 31.12.2015	davon mit einer Restlaufzeit			Art der Sicherung	
		Unter 1 Jahr	1-5 Jahren	Über 5 Jahren		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2015	205.577.713,51	10.212.283,84	26.396.128,90	168.969.300,77	205.503.356,11 GPR*
	2014	217.512.490,59	12.028.905,38	32.271.844,99	173.211.740,22	217.219.448,51 GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2015	15.716.711,95	478.627,66	1.736.067,17	13.502.017,12	15.713.849,06 GPR*/Bü*
	2014	16.803.625,81	436.199,62	1.806.695,32	14.560.730,87	16.788.652,80 GPR*/Bü*
Erhaltene Anzahlungen	2015	12.776.086,14	12.776.086,14	0,00	0,00	0,00
	2014	26.155.422,12	26.155.422,12	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2015	649.548,98	649.548,98	0,00	0,00	0,00
	2014	790.739,32	790.739,32	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2015	1.677.308,57	1.677.308,57	0,00	0,00	0,00
	2014	3.542.512,31	3.542.512,31	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2015	3.120.070,60	3.120.070,60	0,00	0,00	0,00
	2014	270.843,58	270.843,58	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2015	187.091,83	187.091,83	0,00	0,00	0,00
	2014	110.119,32	110.119,32	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	2015	<b>239.704.531,58</b>	<b>29.101.017,62</b>	<b>28.132.196,07</b>	<b>182.471.317,89</b>	<b>221.217.205,17</b>
	2014	<b>265.185.753,05</b>	<b>43.334.741,65</b>	<b>34.078.540,31</b>	<b>187.772.471,09</b>	<b>234.008.101,31</b>

\* 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	
	2015	2014	2015	2014
	T €	T €	T €	T €
Auflösung von freigewordenen Rückstellungen	1.018	883	6	863
Buchgewinne aus der Veräußerung von Gegenständen des Sachanlagevermögens	876	4.610	876	720
Erträge früherer Jahre	168	370	87	403
Zuschreibungen zum Sachanlagevermögen	105	0	105	0
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	57	275	27	60
Auflösung von Einzelwertberichtigungen von Mietforderungen sowie Zahlungseingänge auf in früheren Jahren abgeschriebenen Mietforderungen	47	76	36	56
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€ 909 (davon meravis GmbH: T€ 336) als auch Verbräuche zu den „Sonstigen Rückstellungen“ für unterlassene Instandhaltung in Höhe von T€ 952 (davon T€ 173 meravis GmbH) enthalten.

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführungen zu Pensionsrückstellungen betreffen, wie im Vorjahr um den unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.

Unter den **Abschreibungen** sind im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 5 nach § 253 Abs. 3 S. 3 HGB ausgewiesen.

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2015	2014	2015	2014
	T €	T €	T €	T €
Abschreibungen und Zuführung zu den Einzelwertberichtigungen von Forderungen	248	698	203	320
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	13	162	5	1
verschiedenen Aufwendungen frühere Jahre	212	216	157	170

Unter dem Posten Zinsaufwand wurde der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 1.836 (davon T€ 270 meravis GmbH) ausgewiesen. Davon entfällt auf die Änderung des Rechnungszinses T€ 1.091 (davon T€ 174 meravis GmbH).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag im Konzern enthalten vor allem den Gewerbesteueraufwand der meravis KG für die Veranlagungszeiträume von 2009 - 2014 in Höhe von T€ 511 und den Körperschaftsteueraufwand der meravis GmbH in Höhe von T€ 240.

Aus dem Erwerb der KIMONA, welche zum 01.01.2015 gemäß Verschmelzungsvertrag vom 13.08.2015 auf die meravis Beteiligungsgesellschaft verschmolzen wurde, ergab sich ein aktivischer Unterschiedsbetrag (Geschäfts- und Firmenwert) von T€ 80. Dieser wurde im Geschäftsjahr außerplanmäßig abgeschrieben und als außerordentlicher Aufwand ausgewiesen.

**F. Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel**

Vom erwirtschafteten Konzerneigenkapital stehen zum 31.12.2015 der Muttergesellschaft nach Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von T€ 6.200 ein Bilanzgewinn i.H.v. T€ 270 (Vorjahr: T€ 439) 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€ 20 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 wurden T€ 1.750 erfolgswirksam aufgelöst.

**G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung**

Der Finanzmittelbestand setzt sich aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (T€ 23.654) abzüglich verpfändeten Bankguthaben (T€ 700) sowie Kontokorrentkrediten (T€ 288) zusammen.

Ertragssteuern wurden in Höhe von T€ 5.087 (Vorjahr: T€ 154), Zinsen in Höhe von T€ 16.366 (Vorjahr: T€ 18.743) 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 Marktzins 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 Marktzins den festen Zinssatz unterschreitet.

Der Collar bzw. die 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.

Die Prämien sind über die Laufzeit der Darlehensverträge annualisiert und werden pro Jahr auf den jeweiligen Darlehensbetrag berechnet.

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

Kreditinstitut	Grundgeschäft		Sicherungsgeschäft		Bewertungseinheit	Ende	Marktwert 31.12.15*
	Darlehen in T€	Art	Zinssatz %	Art	Datum	T€	
Nord/LB	9.994	Swap	5,30	Mikrohedge	30.11.2016	-414	
Nord/LB	7.478	Floor	2,50	Mikrohedge	11.04.2016	46	
Nord/LB	7.475	Floor	2,50	Mikrohedge	11.04.2018	375	
Nord/LB	3.486	Collar	1,75-4,00	Mikrohedge	29.09.2017	-157	
Helaba	2.977	Swap	4,25	Mikrohedge	28.02.2017	-145	
Helaba	2.204	Swap	3,87	Mikrohedge	30.12.2016	-87	
Helaba	483	Swap	3,93	Mikrohedge	30.05.2018	-27	
Helaba	2.436	Swap	3,98	Mikrohedge	30.08.2018	-209	
Helaba	1.716	Swap	3,98	Mikrohedge	30.08.2018	-230	
Helaba	2.350	Swap	4,87	Mikrohedge	30.07.2029	-668	
Helaba	1.386	Swap	4,84	Mikrohedge	31.08.2028	-81	
Helaba	708	Swap	2,88	Mikrohedge	02.01.2018	-190	
Helaba	7.119	Swap	1,69	Mikrohedge	30.06.2034	-456	
Helaba	5.488	Swap	1,54	Mikrohedge	30.06.2040	-227	
<b>meravis GmbH</b>	<b>56.300</b>					<b>-2.470</b>	
Nord/LB	9.939	Swap	4,67	Mikrohedge	28.02.2023	-2.302	
Nord/LB	5.610	Swap	4,79	Mikrohedge	31.03.2025	-1.623	
Nord/LB	5.609	Swap	4,89	Mikrohedge	30.06.2029	-2.018	
Nord/LB	2.980	Swap	2,45	Mikrohedge	31.10.2034	-98	
HVB	2.150	Swap	2,58	Mikrohedge	28.06.2030	-357	
HVB	7.892	Swap	3,40	Mikrohedge	28.07.2030	-1.466	
HVB	18.140	Swap	2,66	Mikrohedge	28.06.2030	-3.115	
HVB	6.975	Swap	2,96	Mikrohedge	29.03.2019	1.169	
<b>meravis KG</b>	<b>59.295</b>					<b>-9.810</b>	
<b>meravis Gruppe</b>	<b>115.595</b>					<b>-12.280</b>	

\* 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“ (Helaba) 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). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die „Critical-Term-Match-Methode“ verwendet.

Für ein Nord/LB Darlehen, deren Darlehenslaufzeit kurzfristig abgeschlossen wurde, wurde ein Zinssicherungsgeschäft (Collar) bis 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 insgesamt im Konzern aus der Bautätigkeit i.H.v. T€ 24.870 (meravis GmbH T€ 806.), aus Erbbauzinsen T€ 507 p.a. (meravis GmbH T€ 295 p.a.) sowie in Höhe von T€ 90 aus Mietverträgen (meravis GmbH T€ 392 p.a., davon verbundene Unternehmen T€ 392 p.a.).

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2015	2014	2015	2014
	T€	T€	T€	T€
Grundsschuldbestellung Dritter	1.782	12.138	0	12.138
Dringliche Sicherung (Grundsschulden) gegenüber Kreditinstituten aus Verbindlichkeiten der meravis Gewerbeimmobilien	0	0	941	0
Dringliche Sicherung (Grundsschulden) gegenüber Kreditinstituten aus Verbindlichkeiten der meravis Bauträger GmbH	0	0	6.000	0
aus persönlicher Schuldhafte gegenüber einem Kreditgeber (Kreditinstitut) der meravis Gewerbeimmobilien	0	0	4.394	0
aus der Kapitaldienstsicherungserklärung (Haftungsverpflichtung) gegenüber einem Kreditgeber (Kreditinstitut) der meravis Gewerbeimmobilien GmbH	0	0	6.118	0
aus der selbstschuldnerischen Bürgschaft für Finanzmittelkredite gegenüber einem Kreditinstitut der meravis IV	0	0	377	0

Darüber hinaus haftet die meravis GmbH für eine Patronatserklärung gegenüber der meravis Immobilienverwaltungs GmbH sowie nach § 613a BGB aus der Ausgliederung von Mitarbeitern in die meravis Bauträger GmbH und in die meravis Bauservice GmbH.

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

Am 31.12.2015 bestanden **Mietkautionen** gemäß § 550 b BGB bei der meravis GmbH i.H.v. T€ 5.194 und bei der meravis KG i.H.v. T€ 5.686, die auf einem offenen Treuhandkonto geführt werden. Sie werden nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden neben den Geschäftsführern durchschnittlich **195 Arbeitnehmer** (davon meravis GmbH **100** Arbeitnehmer) ohne Auszubildende beschäftigt. Sie gliedern sich wie folgt:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2015	2014	2015	2014
Kaufmännische und technische Angestellte	127	132	59	75
Gewerbliche Arbeitnehmer	23	25	7	15
Nebenberufliche Beschäftigte	45	66	34	49
Auszubildende	10	11	7	7

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€ 187 an Aufwandsentschädigungen.

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen sind in der Pensionsrückstellung mit T€ 5.412 (davon meravis GmbH: T€ 2.024 abzüglich eines Deckungsvermögens i.H.v. T€ 1.312) enthalten.

Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans betragen im Geschäftsjahr T€ 445 (davon meravis GmbH: T€ 197).

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

- Abschlussprüfungsleistungen T€ 95
- Steuerberatungsleistungen T€ 19
- Sonstige Leistungen T€ 56

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

Die meravis GmbH 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. Damit ist die meravis GmbH faktisch zu 100% direkt an der meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover, 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 Alleingesellschafterin der meravis Immobilienverwaltungs GmbH, meravis Bauservice GmbH (Stammkapital € 25.000,00) und der meravis Gewerbeimmobilien GmbH (Stammkapital € 25.000,00). Des Weiteren werden seit dem 12.06.2015 rückwirkend zum 01.01.2015 100 % der Anteile der meravis Bauträger GmbH gehalten.

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2015 weisen folgende Jahresergebnisse sowie Eigenkapitalien auf:

Verbundene Unternehmen	gezeichnetes Kapital	Jahres-ergebnis	Eigenkapital
	T€	T€	T€
meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover	100	18	75
meravis Beteiligungs GmbH, Hannover	25	0	77.451
meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover	25	0	25
meravis Bauservice GmbH, Hannover	25	0	50
meravis Gewerbeimmobilien GmbH, Hannover	25	0	29.560
meravis Bauträger GmbH, Hamburg	25	0	3.000
meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	6.400	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 2015, 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:

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
- meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg
- meravis Bauträger GmbH, Hamburg (gegründet 12.06.2015)
- meravis Bauservice GmbH, Hannover
- meravis Gewerbeimmobilien GmbH, Hannover

## J. Angaben zu Gesellschaftsorganen

Dem **Aufsichtsrat** der Gesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2015 die folgenden Mitglieder an:



**Reinhard Meyer, Sulingen**  
(Vorsitzender) – seit 07.07.2008 –  
Finanzbeamter/Dipl.-Fin.-Wirt (FH)

**Ernst-Bernhard Jaensch, Wolfsburg**  
(stellvertretender Vorsitzender)  
– seit 07.07.2008 –  
Studiendirektor i. R./Dipl.-Ing. (FH)

**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** (bis 08.11.2015)  
– seit 04.06.2012 –  
Gemeindehelferin i. R.

**Klaus Wicher**  
– seit 04.06.2012 –  
Dipl.-Betriebswirt, Dipl.-Handelslehrer i. R.

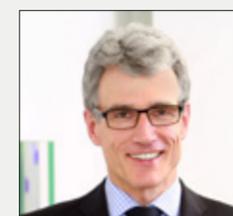
**Rudi Kirschenmann** (verstorben am 13.12.2015)  
– seit 04.06.2012 –  
Rechtsanwalt/ Fachanwalt für Steuerrecht

**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 € 270.131,46 einen Betrag von € 250.000,00 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von € 20.131,46 in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Hannover, den 28.04.2016

Matthias Herter  
Vorsitzender der Geschäftsführung

Ralf Traupe  
Geschäftsführer

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 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 den Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, der

**meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover,**

für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2015 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 17.05.2016

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

gez. Viemann  
Wirtschaftsprüfer

gez. Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer

### Bericht des Aufsichtsrates 2015

Der Aufsichtsrat der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat im Geschäftsjahr 2015 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 2015 sechs Aufsichtsratsitzungen stattgefunden. Darüber hinaus gab es im Berichtsjahr eine gemeinsame Sitzung mit den Gesellschaftervertretern und dem Gremium des Aufsichtsrates sowie fünf Gesellschafterversammlungen ohne den Aufsichtsrat.

Die wesentlichen Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrates in 2015 waren die fortlaufende Begleitung der Neustrukturierungsmaßnahme des meravis Konzerns. Insbesondere hat sich der Aufsichtsrat mit den teilbetrieblichen Ausgliederungen der einzelnen Geschäftsbereiche intensiv auseinandergesetzt, die diesbezüglichen Gesellschafterverträge in ihrer Neufassung mitbegleitet und zur Verabschiedung für den Gesellschafter vorbereitet. In diesem Zusammenhang wurden auch sämtliche wirtschaftliche und steuerrechtliche Fragestellungen intensiv beraten.

Über den Fortgang bzw. die Umsetzung der Ausgliederung hat sich der Aufsichtsrat kontinuierlich informiert. Insbesondere wurden im laufenden Geschäftsjahr die Wirtschaftspläne jeder einzelnen neuen Gesellschaft beraten und der Wirtschaftsplan der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH 2015 in der Sitzung im Dezember beschlossen und das Bau- und Arbeitsprogramm sowie sämtliche Investitionsprogramme aller Gesellschaften verabschiedet.

Die Beratung über die Portfoliostrategie stand ebenfalls im Fokus des Berichtsjahres.

Ebenso hat sich der Aufsichtsrat im Jahr 2015 über verschiedenste Projektentwicklungen der meravis Bauträger GmbH umfassend informiert und Ankaufsbeschlüsse von Grundstücken in Hamburg und Hannover gefasst.

Die Entwicklung der meravis Immobilienverwaltungs GmbH wurde durch die Patronatserklärung der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH intensiv begleitet.

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 6.470.131,46 €. Davon wurden 6.200.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt, so dass ein Bilanzgewinn von 270.131,46 € verbleibt.

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH von 270.131,46 € einen Betrag von 250.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von 20.131,46 € 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 2015.

Hannover, 10.05.2016

Reinhard Meyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

**meravis**

Immobilien­gruppe

Krausenstraße 46  
30171 Hannover

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

[info@meravis.de](mailto:info@meravis.de)  
[www.meravis.de](http://www.meravis.de)