



meravis

mensch • raum • vision

G e s c h ä f t s z a h l e n

2016

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	23
G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung	23
H. Ergänzende Angaben	23
I. Konzernverhältnisse / Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen der meravis GmbH	26
J. Angaben zu Gesellschaftsorganen	27
K. Nachtragsbericht	28
L. Gewinnverwendung der meravis GmbH	28
Bestätigungsvermerk	29
Bericht des Aufsichtsrates	30

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		118.719,85	121
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	210.001.882,60		206.747
2. Technische Anlagen und Maschinen	11.520,91		13
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	430.960,59		438
4. Anlagen im Bau	0,00		4.546
5. Geleistete Anzahlungen	43.903,56	210.488.267,66	39
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	113.019.469,12		113.019
2. Andere Finanzanlagen	350,00	113.019.819,12	0
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		323.626.806,63	324.923
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	11.196.842,06		11.426
2. Andere Vorräte	85.824,90	11.282.666,96	99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	174.884,93		126
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		9
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	665,42		103
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.713.917,02		12.969
5. Forderungen gegen Gesellschafter	9.440.000,00		9.440
6. Sonstige Vermögensgegenstände	919.615,07	32.249.082,44	846
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.345.016,66	8.994
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	179.916,99		200
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	39.885,70	219.802,69	29
BILANZSUMME		373.723.375,38	369.164

PASSIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		3.600.000,00	3.600
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.800.000,00		1.800
2. Bauerneuerungsrücklage	112.900.000,00		98.700
3. Andere Gewinnrücklagen	21.275.844,69	135.975.844,69	21.256
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	14.822.599,41		6.470
2. Einstellung in Rücklagen	-14.200.000,00	622.599,41	-6.200
EIGENKAPITAL INSGESAMT		140.198.444,10	125.626
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.423.363,00		1.413
2. Steuerrückstellungen	1.263.928,00		877
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	329.300,00		345
4. Sonstige Rückstellungen	1.377.868,80	4.394.459,80	1.170
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	198.232.449,00		205.577
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.724.896,34		15.717
3. Erhaltene Anzahlungen	12.828.135,15		12.776
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	543.872,64		650
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.369.753,37		1.677
6. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	505.951,04		3.120
7. Sonstige Verbindlichkeiten	901.976,45	229.107.033,99	187
davon aus Steuern:	811.128,70 € (Vj. 182 T€)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	8.509,00 € (Vj. 6 T€)		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		23.437,49	29
BILANZSUMME		373.723.375,38	369.164

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.694.867,94		39.544
b) aus Betreuungstätigkeit	827.281,01		709
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	142.469,25	41.664.618,20	100
2. Veränderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		-229.481,47	617
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.254.525,53	1.849
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-20.306.852,96		-19.438
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-197.541,80	-20.504.394,76	-183
5. ROHERGEBNIS		22.185.267,50	23.198
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.553.944,33		-3.976
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.141.876,78		-999
davon für Altersversorgung	-365.088,56 €	-5.695.821,11	-294
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.235.862,75	-4.674
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.001.201,60	-3.397
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		19,25	0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		414.694,89	538
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00 € (Vj. 1 T€)		
davon Aufzinsungen aus Forderungen	3.325,60 € (Vj. 4 T€)		
11. Erträge aus Gewinnabführung		15.660.923,40	5.175
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-6.791.295,23	-7.609
davon an verbundene Unternehmen	0,00 € (Vj. 1 T€)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	-86.790,00 € (Vj. -270 T€)		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-970.842,56	-261
14. ERGEBNIS NACH STEUERN		16.565.881,79	7.995
15. Sonstige Steuern		-1.743.282,38	-1.525
16. JAHRESÜBERSCHUSS		14.822.599,41	6.470
17. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		-14.200.000	-6.200
18. BILANZGEWINN		622.599,41	270

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			
		128.372,48	151
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	586.272.450,97		588.975
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.623.428,58		62.635
3. Technische Anlagen und Maschinen	37.957,55		39
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.136.510,88		1.114
5. Anlagen im Bau	0,00		4.482
6. Bauvorbereitungskosten	20.388,48		20
7. Geleistete Anzahlungen	43.903,56		39
		649.134.640,02	657.304
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		21.499,63	21
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		649.284.512,13	657.476
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.681.100,87		1.159
2. Bauvorbereitungskosten	3.530.813,58		928
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	8.940.879,43		24.677
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		0
5. Unfertige Leistungen	22.399.881,03		22.430
6. Andere Vorräte	94.928,96		109
7. Geleistete Anzahlungen	715.607,44		0
		42.363.211,31	49.303
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	476.585,21		402
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.309.931,80		11
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.707,55		9
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.668,75		131
5. Forderungen gegen Gesellschafter	9.440.000,00		9.440
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.109.597,68		1.423
		12.377.490,99	11.415
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		15.105.299,37	23.654
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		69.846.001,67	84.372
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.157.023,58	2.259
D. AKTIVE LATENTE STEUERN		0,00	306
BILANZSUMME		721.287.537,38	744.413

PASSIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		3.600.000,00	3.600
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.800.000,00		1.800
2. Bauerneuerungsrücklage	112.900.000,00		98.700
3. Andere Gewinnrücklagen	12.760.656,75		12.741
		127.460.656,75	113.241
III. Konzernbilanzgewinn		3.045.150,45	3.020
KONZERNEIGENKAPITAL GESAMT		134.105.807,20	119.860
B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG		49.852.411,54	51.602
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.330.140,00		15.666
2. Steuerrückstellungen	1.265.094,00		881
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	329.300,00		345
4. Sonstige Rückstellungen	8.253.662,50		6.157
		25.178.196,50	23.050
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	446.665.765,63		460.810
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.640.702,66		29.394
3. Erhaltene Anzahlungen	26.556.457,63		53.740
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.077.281,74		1.193
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.127.831,72		4.328
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.000.243,89		339
davon aus Steuern	900.005,55 € (Vj. 277 T€)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	12.114,70 € (Vj. 10 T€)		
KONZERNEIGENKAPITAL INSGESAMT		512.068.283,27	549.805
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		82.838,87	96
BILANZSUMME		721.287.537,38	744.413

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	88.230.940,81		85.833
b) aus Verkauf von Grundstücken	46.384.409,48		10.220
c) aus Betreuungstätigkeit	340.333,85		277
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	249.685,02		197
		135.205.369,16	96.527
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-13.279.738,49	12.285
3. Sonstige aktivierte Eigenleistung		62.992,60	159
4. Sonstige betriebliche Erträge		5.046.986,00	5.660
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-39.481.012,41		-38.270
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-24.491.942,80		-19.926
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-148.133,25		-139
		-64.121.088,46	-58.336
6. ROHERGEBNIS		62.914.520,81	56.296
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-8.647.745,63		-8.386
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung -557.044,47 € (Vj. -372 T€)	-2.194.114,61		-1.956
		-10.841.860,24	-10.342
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-13.603.895,33	-12.811
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.767.070,45	-5.147
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		19,25	0
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon Erträge aus der Abzinsung 0,00 € (Vj. 0 T€)		417.258,64	581
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung -593.164,75 € (Vj. -1.877 T€)		-15.169.537,91	-18.274
		-14.752.260,02	-17.693
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.257.844,72	-775
14. ERGEBNIS NACH STEUERN		17.691.590,05	9.527
15. Sonstige Steuern		-3.196.800,34	-2.962
16. KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS		14.494.789,71	6.565
17. Konzerngewinnvortrag		2.750.360,74	2.655
18. Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage		-14.200.000,00	-6.200
19. KONZERNBILANZGEWINN		3.045.150,45	3.020



Zusammengefasster Konzernanhang
und Anhang der **meravis** Wohnungsbau-
und Immobilien GmbH zum 31.12.2016

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 31.12.2016 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 17.07.2015 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.

In der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich nachstehende Veränderungen aus folgenden Gründen:

Durch das BilRUG wurde der Posten „außerordentliche Aufwendungen“ gestrichen. Die im Vorjahr in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Aufwendungen wurden in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs.1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs.1 HGB i.d.F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von T€ 96.572 im Konzern und in Höhe von T€ 40.386 beim Mutterunternehmen ergeben.

B. Konsolidierungskreis

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

- meravis Wohnungsbau- und 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).

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).

In folgenden Fällen wurde von den Bewertungsmethoden des Vorjahres abgewichen:

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersvorsorgeverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter den Erläuterungen zu den Pensionsrückstellungen.

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% (ab dem Jahr 2010 als Nachträgliche Herstellungskosten nach der verbleibenden Restnutzungsdauer)

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

Modernisierungsmaßnahmen wurden innerhalb der Vermögensgegenstände aktiviert, sofern der Gebrauchswert des Gebäudes durch eine wesentliche Verbesserung gesteigert wird.

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. 3 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 abrechenbaren Leistungen sind nach Maßgabe der Betriebsabrechnung bzw. zu den angefallenen Kosten 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 2,0% p.a. angesetzt, sowie der von der deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen 10 Jahre (Vorjahr: 7 Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,06% zum 31.12.2016 zugrunde gelegt.

Bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Vorjahresbewertung mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz von 7 Jahren (3,32 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 1.413 im Konzern und in Höhe von T€ 237 bei der meravis GmbH. Gemäß § 253 Abs.6 Satz 2 HGB ist der Unterschiedsbetrag der meravis GmbH für die Ausschüttung gesperrt.

Von den Verpflichtungen der meravis GmbH aus erteilten Pensionszusagen i.H.v. T€ 1.982 (Konzern: T€ 16.741) 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 ausgewiesenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden mit dem Wertansatz vom 31.12.2009 fortgeführt, soweit sie nicht bestimmungsgemäß verbraucht sind.

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 keine aktiven 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 Zuschüssen 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.

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 01.01.2016	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.2016	Abschreibungen Stand 01.01.2016	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen Stand 31.12.2016	31.12.2016	01.01.2016
meravis Konzern	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE													
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.044.149,78	26.515,51	0,00	38.535,00	2.109.200,29	1.893.533,47	87.294,34	0,00	0,00	0,00	1.980.827,81	128.372,48	150.616,31
2. 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
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	2.403.582,04	26.515,51	0,00	38.535,00	2.468.632,55	2.252.965,73	87.294,34	0,00	0,00	0,00	2.340.260,07	128.372,48	150.616,31
II. SACHANLAGEN													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten*	788.385.218,20	5.800.589,53	702.299,97	3.169.304,97	796.652.812,73	199.410.653,83	11.448.540,67	478.832,74	0,00	0,00	210.380.361,76	586.272.450,97	588.974.564,37
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	74.537.217,90	706.249,92	0,00	0,00	75.243.467,82	11.901.792,97	1.718.246,27	0,00	0,00	0,00	13.620.039,24	61.623.428,58	62.635.424,93
3. 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
4. Technische Anlagen und Maschinen	151.483,33	5.313,11	11.619,71	0,00	145.176,73	112.047,26	6.791,63	11.619,71	0,00	0,00	107.219,18	37.957,55	39.436,07
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.129.067,61	392.343,02	56.856,91	0,00	1.464.553,72	15.380,47	343.022,42	30.360,05	0,00	0,00	328.042,84	1.136.510,88	1.113.687,14
6. Anlagen im Bau	4.481.776,66	29.613,94	0,00	-4.511.390,60	-0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,00	4.481.776,66
7. Bauvorbereitungskosten	24.965,22	0,00	4.576,74	0,00	20.388,48	4.576,74	0,00	4.576,74	0,00	0,00	0,00	20.388,48	20.388,48
8. Geleistete Anzahlungen	38.535,00	43.903,56	0,00	-38.535,00	43.903,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.903,56	38.535,00
Summe Sachanlagen	868.748.263,92	6.978.013,08	775.353,33	-1.380.620,63	873.570.303,04	211.444.451,27	13.516.600,99	525.389,24	0,00	0,00	224.435.663,02	649.134.640,02	657.303.812,65
III. FINANZANLAGEN													
1. 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
Summe 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
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	871.173.345,59	7.004.528,59	775.353,33	-1.342.085,63	876.060.435,22	213.697.417,00	13.603.895,33	525.389,24	0,00	0,00	226.775.923,09	649.284.512,13	657.475.928,59

* Umbuchung eines Grundstücks von Grundstücke mit Wohnbauten nach Grundstücke ohne Bauten im Umlaufvermögen i.H. v. 1.342.085,63€

meravis GmbH	Anschaffungs- / Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen						Restbuchwerte	
	Anschaffungs- / Herstellungskosten Stand 01.01.2016	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs- / Herstellungskosten Stand 31.12.2016	kumulierte Abschreibungen Stand 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	kumulierte Abschreibungen Stand 31.12.2016	31.12.2016	01.01.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE													
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.414.725,71	14.100,76	0,00	38.535,00	1.467.361,47	1.293.400,65	55.240,97	0,00	0,00	0,00	1.348.641,62	118.719,85	121.325,06
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	1.414.725,71	14.100,76	0,00	38.535,00	1.467.361,47	1.293.400,65	55.240,97	0,00	0,00	0,00	1.348.641,62	118.719,85	121.325,06
II. SACHANLAGEN													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	362.616.642,45	3.934.599,59	702.299,97	4.545.750,20	370.394.692,27	155.869.771,64	5.001.870,77	478.832,74	0,00	0,00	160.392.809,67	210.001.882,60	206.746.870,81
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen 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
3. 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
4. Technische Anlagen und Maschinen	13.825,09	0,00	0,00	0,00	13.825,09	921,67	1.382,51	0,00	0,00	0,00	2.304,18	11.520,91	12.903,42
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.748.964,39	170.137,61	17.959,19	0,00	1.901.142,81	1.310.772,91	177.368,50	17.959,19	0,00	0,00	1.470.182,22	430.960,59	438.191,48
6. Anlagen im Bau	4.545.750,20	0,00	0,00	-4.545.750,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.545.750,20
7. Bauvorbereitungskosten	4.576,74	0,00	4.576,74	0,00	0,00	4.576,74	0,00	4.576,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Geleistete Anzahlungen	38.535,00	43.903,56	0,00	-38.535,00	43.903,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.903,56	38.535,00
Summe Sachanlagen	368.968.293,87	4.148.640,76	724.835,90	-38.535,00	372.353.563,73	157.186.042,96	5.180.621,78	501.368,67	0,00	0,00	161.865.296,07	210.488.267,66	211.782.250,91
III. FINANZANLAGEN													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	114.721.926,35	0,00	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	113.019.469,12
2. 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
Summe Finanzanlagen	114.722.276,35	0,00	0,00	0,00	114.722.276,35	1.702.457,23	0,00	0,00	0,00	0,00	1.702.457,23	113.019.819,12	113.019.819,12
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	485.105.295,93	4.162.741,52	724.835,90	0,00	488.543.201,55	160.181.900,84	5.235.862,75	501.368,67	0,00	0,00	164.916.394,92	323.626.806,63	324.923.395,09

Die Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen im meravis Konzern vor allem Modernisierungen (T€ 3.601). Davon entfielen auf die meravis GmbH T€ 1.808. Außerdem werden bei der meravis GmbH unter diesem Posten Zugänge aus Herstellungskosten für Neubauten (T€ 1.840) sowie nachträgliche Anschaffungskosten (T€ 287) ausgewiesen.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude wurden im Geschäftsjahr wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung für entmietete zum Abbruch im Folgejahr vorgesehene Gebäude in Höhe von insgesamt T€ 308 vorgenommen.

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

Name und Sitz	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	
	2016	2015	2016	2015
	T €	T €	T €	T €
A) Noch nicht abgerechnete Heizkosten	7.588	7.833	3.455	3.709
B) Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	15.272	15.096	8.051	7.997
C) Wertberichtigung	-768	-695	-310	-280
Unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	22.092	22.234	11.196	11.426
Unfertige Bauleistungen auf fremden Grund und Boden	307	196	0	0
Unfertige Leistungen gesamt	22.399	22.430	11.196	11.426

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2016	2015	2016	2015
	T €	T €	T €	T €
Forderungen gegen Gesellschafter	9.440	9.440	9.440	9.440
Sonstige Vermögensgegenstände	59	95	59	95

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Unter den als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen **Geldbeschaffungskosten** (T€ 188; Vorjahr: T€ 211) wird kein Disagio ausgewiesen.

Das Verfahren zur Ermittlung der **latenten Steuern** gemäß § 274 HGB berücksichtigt die bilanzorientierte Betrachtungsweise. Im Konzern sind im Geschäftsjahr folgende temporäre Differenzen vorhanden, die zu aktiven bzw. passiven latenten Steuern bei folgenden Posten führen:

	T €
Aktive Latenzen	
Grundstücke mit Wohnbauten, Geschäfts- und anderen Bauten	53.264
Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10
Pensionsrückstellungen	730
	54.004
Passive Latenzen	
Rückstellung für Bauinstandhaltung	329

Es bestehen steuerliche Verlustvorträge von insgesamt T€ 13.253, die in den nächsten fünf Jahren zur Steuererminderung 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.

Im Geschäftsjahr wurden die aktiven latenten Steueransprüche gem. § 306 HGB aus dem Vorjahr in Höhe von T€ 306, die sich infolge der Zwischenergebniseleinminderung aus konzerninternen Immobilienverkäufen ergeben haben, wegen des Verkaufs der Immobilien an einen Dritten aufgelöst.

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 31.12.2015	1.800	98.700	21.256
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2015 der meravis GmbH	0	0	20
Einstellung aus dem Jahresüberschuss der meravis GmbH	0	14.200	0
Bestand meravis GmbH am 31.12.2016	1.800	112.900	21.276
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 31.12.2016	1.800	112.900	12.760

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€ 49.852 per 31.12.2016 wurde in 2016 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 01.01.2016 betragen T€ 11.834. 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.

Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen betragen im Geschäftsjahr T€ 567 im Konzern und T€ 87 bei der meravis GmbH.

Steuerrückstellungen wurden gebildet für

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2016	2015	2016	2015
	T €	T €	T €	T €
Körperschaftsteuer	784	646	784	644
Gewerbesteuer	426	234	425	233
Umsatzsteuer	54	0	54	0
Steuerrückstellungen gesamt	1.264	880	1.263	877

Die im Geschäftsjahr 2009 gebildete **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurde im Geschäftsjahr und wird in den Folgejahren bestimmungsgemäß verbraucht.

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2016	2015	2016	2015
	T€	T€	T€	T€
Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	4.866	2.608	0	0
Unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten 3 Monaten	767	909	497	336
Kosten der Hausbewirtschaftung	529	805	261	395
Aufhebung von Dienstverträgen	421	782	0	12
Jahresabschlusskosten/-Prüfung/ Aufbewahrung	338	352	228	227
Prozesskosten	332	43	0	0
Gewährleistungsrückstellung/Schadenersatz	308	153	0	0
Urlaubsrückstellungen	193	172	106	86
Altersteilzeit	164	79	106	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 31.12.2016	davon mit einer Restlaufzeit				Art der Sicherung
		Unter 1 Jahr	1-5 Jahren	Über 5 Jahren	€	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2016 446.665.765,63	32.938.878,11	71.423.037,37	342.303.850,15	445.902.262,03	GPR*
	2015 460.810.462,97	37.253.648,22	63.261.978,98	360.294.835,77	460.169.044,17	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2016 28.640.702,66	744.155,76	3.166.890,48	24.729.656,42	26.288.794,09	GPR*/Bü*
	2015 29.393.661,82	814.868,20	3.069.368,54	25.509.425,08	29.390.798,93	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2016 26.556.457,63	26.556.457,63	0,00	0,00	0,00	
	2015 53.740.402,55	53.740.402,55	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2016 1.077.281,74	1.077.281,74	0,00	0,00	0,00	
	2015 1.192.668,56	1.192.668,56	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2016 8.127.831,72	8.076.935,10	50.896,62	0,00	0,00	
	2015 4.327.749,36	4.267.808,41	59.940,95	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2016 1.000.243,89	1.000.243,89	0,00	0,00	0,00	
	2015 338.862,70	338.862,70	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	2016 512.068.283,27	70.393.952,23	74.640.824,47	367.033.506,57	472.191.056,12	
	2015 549.803.807,96	97.608.258,64	66.391.288,47	385.804.260,85	489.559.843,10	

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

meravis GmbH	Bilanzausweis 31.12.2016	davon mit einer Restlaufzeit				Art der Sicherung
		Unter 1 Jahr	1-5 Jahren	Über 5 Jahren	€	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2016 198.232.449,00	10.218.432,04	25.821.366,89	162.192.650,07	197.816.060,65	GPR*
	2015 205.577.713,51	10.212.283,84	26.396.128,90	168.969.300,77	205.503.356,11	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2016 14.724.896,34	418.773,35	1.753.138,39	12.552.984,60	12.372.987,77	GPR*/Bü*
	2015 15.716.711,95	478.627,66	1.736.067,17	13.502.017,12	15.713.849,06	GPR*/Bü*
Erhaltene Anzahlungen	2016 12.828.135,15	12.828.135,15	0,00	0,00	0,00	
	2015 12.776.086,14	12.776.086,14	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2016 543.872,64	543.872,64	0,00	0,00	0,00	
	2015 649.548,98	649.548,98	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2016 1.369.753,37	1.369.753,37	0,00	0,00	0,00	
	2015 1.677.308,57	1.677.308,57	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2016 505.951,04	505.951,04	0,00	0,00	0,00	
	2015 3.120.070,60	3.120.070,60	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2016 901.976,45	901.976,45	0,00	0,00	0,00	
	2015 187.091,83	187.091,83	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	2016 229.107.033,99	26.786.894,04	27.574.505,28	174.745.634,67	210.189.048,42	
	2015 239.704.531,58	29.101.017,62	28.132.196,07	182.471.317,89	221.217.205,17	

*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.

Die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten betreffen vor allem Valutierungen (meravis Konzern: T€ 14.343; meravis GmbH: T€ 9.993), planmäßige (meravis Konzern: T€ 12.549; meravis GmbH: T€ 6.587) und außerplanmäßige Tilgungen (meravis Konzern: T€ 17.097; meravis GmbH: T€ 11.411).

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen - wie im Vorjahr - nicht.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2016	2015	2016	2015
	T€	T€	T€	T€
Buchgewinne aus der Veräußerung von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5	876	5	876
Auflösung von freigewordenen Rückstellungen	1.064	1.018	94	6
Schadensersatzleistungen von Versicherungen	984	910	307	373
Schadensersatzleistungen von Mietern	247	206	146	107

Unter dem Posten **Sonstige betriebliche Erträge** sind – soweit nicht vorstehend erläutert - folgende periodenfremde Erträge enthalten:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2016	2015	2016	2015
	T €	T €	T €	T €
Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen	239	0	239	0
Auflösung von Einzelwertberichtigungen von Mietforderungen sowie Zahlungseingänge auf in früheren Jahren abgeschriebenen Mietforderungen	113	47	53	25
Mietkorrekturen früherer Jahre	72	26	42	14

Beim Posten **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind sowohl Zuführungen zu den „Sonstigen Rückstellungen“ für unterlassene Instandhaltung in Höhe von T€ 767 (davon meravis GmbH: T€ 497) als auch Verbräuche zu den „Sonstigen Rückstellungen“ für unterlassene Instandhaltung in Höhe von T€ 736 (davon T€ 268 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 in der meravis GmbH außerplanmäßige Abschreibungen von Wohngebäude, die entmietet werden, von T€ 308 nach § 253 Abs.3 S.3 HGB ausgewiesen.

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2016	2015	2016	2015
	T €	T €	T €	T €
Abschreibungen und Zuführung zu den Einzelwertberichtigungen von Forderungen	376	248	174	203

Unter dem Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** wurde der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 567 (davon T€ 87 meravis GmbH) ausgewiesen

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** im Konzern enthalten vor allem den Körperschaftssteuer- und den Gewerbesteueraufwand der meravis GmbH in Höhe von T€ 971 für die Veranlagungszeiträume 2015 und 2016 sowie die Auflösung der latenten Steuern in Höhe von T€ 306.

Die folgende Übersicht leitet den erwarteten Steueraufwand auf den ausgewiesenen Steueraufwand über:

	T €	T €
Ergebnis vor Ertragssteuern		15.753
Unternehmenssteuersatz 31,93%		
Körperschaftsteuer / Solidaritätszuschlag 15,83%	2.494	
Gewerbesteuer 16,10%	2.536	5.030
Gewerbesteuerliche Modifikation		-1.217
Hinzurechnungen nicht abzugsfähiger Betriebsausgaben		361
Auflösung aktiver latenter Steuern nach § 306 HGB		306
Steueränderung durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen		-1.326

	T €	T €
Steuerminderung durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf Verlustvorträge		-1.953
periodenfremde tatsächliche Steuern		-56
Sonstige Steuereffekte (Ausschüttungsbelastung)		113
Steuerbelastung		1.258

F. Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel

Vom erwirtschafteten Konzerneigenkapital stehen zum 31.12.2016 der Muttergesellschaft nach Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von T€ 14.200 ein Bilanzgewinn i.H.v. T€ 623 (Vorjahr: T€ 270) für Ausschüttungen zur Verfügung. Die Geschäftsführung der Muttergesellschaft empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn einen Betrag von T€ 250 an den Gesellschafter auszuschiütten und den verbleibenden Rest von T€ 373 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Gesetzliche Ausschüttungssperren bestehen in Höhe von T€ 237 aufgrund der oben erläuterten Änderung des durchschnittlichen Marktzinssatzes bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen.

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€15.105) abzüglich verpfändeten Bankguthaben (T€ 700) sowie Kontokorrentkrediten (T€ 10) zusammen.

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. Der abgeschlossene Floor verpflichtet, einen Ausgleich an die Kreditgeber zu zahlen, wenn der Marktzins den festen Zinssatz unterschreitet.

Der Collar bzw. der Zinsfloor 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 31.12.16*
	Darlehen in T€	Art	Zinssatz %	Art	Datum	T€	
Nord/LB	7.369	Floor	2,50	Mikrohedge	4/9/18	223	
Nord/LB	3.384	Collar	1,75-4,00	Mikrohedge	3/30/17	-70	
Nord/LB	9.844	Swap	1,98	Mikrohedge	12/21/36	-427	
Nord/LB	14.577	Swap	2,98	Mikrohedge	12/21/35	-635	
Nord/LB	7.257	Swap**	2,15	Mikrohedge	4/9/38	-337	
Nord/LB	3.331	Swap***	1,80	Mikrohedge	9/30/37	-103	
Helaba	2.624	Swap	4,25	Mikrohedge	2/28/17	-19	
Helaba	2.066	Swap	3,87	Mikrohedge	12/31/31	-60	
Helaba	289	Swap	3,93	Mikrohedge	5/30/18	-11	
Helaba	2.004	Swap	3,98	Mikrohedge	8/30/18	-121	
Helaba	2.206	Swap	3,98	Mikrohedge	8/30/18	-131	
Helaba	2.179	Swap	4,87	Mikrohedge	7/30/29	-638	
Helaba	1.308	Swap	2,88	Mikrohedge	1/2/18	-41	
Helaba	653	Swap	4,84	Mikrohedge	8/31/28	-178	
Helaba	6.734	Swap	1,69	Mikrohedge	6/30/34	-638	
Helaba	5.264	Swap	1,54	Mikrohedge	6/30/40	-439	
meravis GmbH	71.089					-3.625	
Nord/LB	5.529	Swap	4,89	Mikrohedge	6/29/29	-2.155	
Nord/LB	5.531	Swap	4,79	Mikrohedge	3/31/25	-1.649	
Nord/LB	9.806	Swap	4,67	Mikrohedge	2/28/23	2.242	
Nord/LB	2.918	Swap	2,45	Mikrohedge	10/31/34	249	
HVB	2.098	Swap	2,58	Mikrohedge	6/28/30	-432	
HVB	7.679	Swap	2,44	Mikrohedge	7/28/30	-1.439	
HVB	17.636	Swap	2,66	Mikrohedge	6/28/30	-3.701	
HVB	6.807	Swap	2,96	Mikrohedge	6/28/30	-1.692	
Nord/LB	13.866	Swap	1,98	Mikrohedge	12/21/36	602	
meravis KG	71.870					-7.975	
meravis Gruppe	142.959					-11.601	

* 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)

** ForwardSwap mit Laufzeitbeginn am 09.04.2018

*** ForwardSwap mit Laufzeitbeginn am 29.09.2017

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€ 50.737 (meravis GmbH T€ 3.919.), aus Erbbauzinsen T€ 513 p.a. (meravis GmbH T€ 303 p.a.) sowie in Höhe von T€ 38 aus Mietverträgen (meravis GmbH T€ 392 p.a., davon verbundene Unternehmen T€ 392 p.a.).

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2016	2015	2016	2015
	T€	T€	T€	T€
Grundsuldbestellung Dritter	2.665	1.782	0	0
Dringliche Sicherung (Grundsulden) gegenüber Kreditinstituten aus Verbindlichkeiten der meravis Gewerbeimmobilien	0	0	919	941
Dringliche Sicherung (Grundsulden) gegenüber Kreditinstituten aus Verbindlichkeiten der meravis Bauträger GmbH	0	0	6.000	6.000
aus persönlicher Schuldhaft gegenüber einem Kreditgeber (Kreditinstitut) der meravis Gewerbeimmobilien	0	0	4.262	4.394
aus der Kapitaldienstsicherungserklärung (Haftungsverpflichtung) gegenüber einem Kreditgeber (Kreditinstitut) der meravis Gewerbeimmobilien GmbH	0	0	5.932	6.118
aus der selbstschuldnerischen Bürgschaft für Finanzmittelkredite gegenüber einem Kreditinstitut der meravis IV	0	0	377	377

Darüber hinaus haftet die meravis GmbH für eine Patronatserklärung gegenüber der meravis Immobilienverwaltungs GmbH.

Die Gefahr der Inanspruchnahme aus oben dargestellten Haftungsverhältnissen sehen wir auf Grundlage der Wirtschaftsplanung der Unternehmen der meravis-Gruppe als gering an.

Am 31.12.2016 bestanden **Mietkautionen** gemäß § 550 b BGB im meravis Konzern i.H.v. T€ 11.292 und bei der meravis GmbH i.H.v. T€ 5.365, die auf einem offenen Treuhandkonto geführt werden. Sie werden nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden neben den Geschäftsführern durchschnittlich **190 Arbeitnehmer** (davon meravis GmbH **97** Arbeitnehmer) ohne Auszubildende beschäftigt. Sie gliedern sich wie folgt:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2016	2015	2016	2015
Kaufmännische und technische Angestellte	130	127	65	59
Gewerbliche Arbeitnehmer	26	23	8	7
Nebenberufliche Hauswarte	34	45	24	34
Auszubildende	10	10	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€ 156 an Aufwandsentschädigungen.

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen sind in der Pensionsrückstellung mit T€ 5.262 (davon meravis GmbH: T€ 1.983 abzüglich eines Deckungsvermögens i.H.v. T€ 1.312) enthalten.

Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans betragen im Geschäftsjahr T€ 450 (davon meravis GmbH: T€ 200).

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€ 84
- Steuerberatungsleistungen T€ 44
- Sonstige Leistungen T€ 55

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 01.01.2015 100 % der Anteile der meravis Bauträger GmbH gehalten.

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2016 weisen folgende Jahresergebnisse sowie Eigenkapitalien auf:

Verbundene Unternehmen	gezeichnetes Kapital	Jahresergebnis	Eigenkapital
	T€	T€	T€
meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover	100	146	75
meravis Beteiligungs GmbH, Hannover	25	0	77.451
meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover	25	0	25
meravis Bauservice GmbH, Hannover	25	0	52
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 2016, 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
- meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg
- meravis Gewerbeimmobilien GmbH, Hannover
- meravis Bauservice GmbH, Hannover
- meravis Bauträger GmbH, Hamburg.

J. Angaben zu Gesellschaftsorganen

Dem **Aufsichtsrat** der Gesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2016 die folgenden Mitglieder an:



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

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

Horst Gundlach
(Schriftführer) – seit 15.08.2016 –
Bankdirektor i. R.

Sven Picker
– seit 15.03.2001 –
Dozent für Sozialrecht/Kaufmann

Bruno Hartwig
– seit 07.07.2008 –
Verwaltungsbeamter

Hans-Peter de Vries
– seit 04.06.2012 –
technischer Berufsausbilder

Karin Oswald
– bis 15.08.2016 –
Büro-Kauffrau i. R.

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

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

Joachim Wittrien
– seit 15.08.2016 –
Kaufmann

Franz Schrewe
– seit 15.08.2016 –
Bürgermeister a. D.



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,
Hemmingen
seit dem 01.01.2011

K. Nachtragsbericht

Mit notariellem Kaufvertrag vom 20.03.2017 hat die meravis KG 296 Wohnungen mit 20.598 m² Wohnfläche und 227 Kfz-Einstellplätzen im Rheinland an einen konzernfremden Dritten mit wirtschaftlichem Übergang zum 01.06.2017 verkauft. Bei einem Kaufpreis von T€ 34.000 wurde ein Buchgewinn von T€ 9.115 erzielt.

L. Gewinnverwendung der meravis GmbH

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn der meravis GmbH von € 622.599,41 einen Betrag von € 250.000,00 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von € 372.599,41 in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Hannover, den 28.04.2017

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 31.12.2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hannover, den 05.05.2017

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

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Wagner
Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrates 2016

Der Aufsichtsrat der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat im Geschäftsjahr 2016 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 2016 sieben Aufsichtsratsitzungen stattgefunden. Darüber hinaus gab es im Berichtsjahr zwei gemeinsame Sitzungen mit den Gesellschaftervertretern und dem Gremium des Aufsichtsrates sowie eine Gesellschafterversammlung ohne den Aufsichtsrat. Im Geschäftsjahr 2016 wurden die Mitglieder des Aufsichtsrates in der Gesellschafterversammlung vom 15.08.2016 neu bestellt.

Die wesentlichen Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrates in 2016 waren die fortlaufende Begleitung weiterer Neustrukturierungsmaßnahmen der meravis Gruppe. Insbesondere hat sich der Aufsichtsrat mit möglichen Investitionsmaßnahmen gemäß der Portfoliostrategie auseinandergesetzt. Der Abschluss der Betriebsprüfung für die Jahre 2008 bis 2011 wurde erörtert und das weitere Vorgehen hinsichtlich der Ergebnisse beraten.

Über den Fortgang bzw. die Umsetzung der Neustrukturierung 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 2017 in der Sitzung im Dezember beschlossen und das Bau- und Arbeitsprogramm sowie sämtliche Investitionsprogramme aller Gesellschaften verabschiedet.

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 sowie über deren Neuausrichtung und Umfirmierung beraten.

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 14.822.599,41 €. Davon wurden 14.200.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt, so dass ein Bilanzgewinn von 622.599,41 € verbleibt.

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH von 622.599,41 € einen Betrag von 250.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von 372.599,41 € 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 2016.

Hannover, 23.05.2017

Reinhard Meyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

meravis

Immobilien-Gruppe

Krausenstraße 46
30171 Hannover

Telefon: 0511/675 10 - 0

Fax: 0511/675 10 - 877

info@meravis.de

www.meravis.de