



G e s c h ä f t s z a h l e n
2012

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€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		336.809,58	547
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	208.477.650,67		215.493
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.187.484,97		27.542
Grundstücke ohne Bauten	0,00		417
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.119.142,62		990
Anlagen im Bau	3.299.109,16		4.882
Bauvorbereitungskosten	0,00		209
Geleistete Anzahlungen	51.131,61	247.134.519,03	0
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		80.415.261,10	80.793
Andere Finanzanlagen		1.580.810,00	1.518
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		329.467.399,71	332.392
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	5.306.823,30		9.388
Bauvorbereitungskosten	402.707,46		767
Grundstücke mit unfertigen Bauten	14.923.985,04		9.357
Grundstücke mit fertigen Bauten	746.370,55		781
Unfertige Leistungen	11.419.348,86		10.492
Andere Vorräte	187.997,69		287
Geleistete Anzahlungen	178.881,58	33.166.114,48	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	276.006,28		1.640
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	18.817,00		244
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	38.617,66		133
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.551,27		102
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.339.281,02		2.631
Forderungen gegen Gesellschafter	4.940.000,00		3.690
Sonstige Vermögensgegenstände	1.245.329,64	12.892.602,87	1.672
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.579.104,36	4.974
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	238.426,75		265
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.010.204,44	1.248.631,19	1.063
BILANZSUMME		380.353.852,61	379.878

Passiva	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		3.600.000,00	3.600
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen		1.800.000,00	1.800
Bauerneuerungsrücklage		82.300.000,00	65.300
Andere Gewinnrücklagen		20.868.811,46	20.869
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	12.586.885,95		3.957
Jahresüberschuss	4.814.218,48		8.880
Einstellung in Rücklagen	-17.000.000,00	401.104,43	0
EIGENKAPITAL INSGESAMT		108.969.915,89	104.406
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.146.407,40		1.037
Steuerrückstellungen	149.855,72		113
Rückstellung für Bauinstandhaltung	638.000,00		814
Sonstige Rückstellungen	3.963.648,34	5.897.911,46	4.762
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	222.966.401,23		228.441
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.640.017,14		16.119
Erhaltene Anzahlungen	14.951.451,42		19.014
Verbindlichkeiten aus Vermietung	797.189,63		1.099
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.274.753,44		3.763
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	2.935.939,03		22
Sonstige Verbindlichkeiten	1.794.974,14	265.360.726,03	136
davon aus Steuern:	1.773.059,60 (Vj. 89 T€)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	50,00 (Vj. 1 T€)		
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		125.299,23	148
BILANZSUMME		380.353.852,61	379.878

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung	41.621.123,68		42.035
aus Verkauf von Grundstücken	19.397.062,00		13.461
aus Betreuungstätigkeit	138.942,95		317
aus anderen Lieferungen und Leistungen	69.604,11	61.226.732,74	58
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		6.126.489,69	-1.490
Sonstige betriebliche Erträge		4.955.887,54	13.457
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-22.774.260,83		-17.044
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-22.362.587,52		-11.759
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-505.431,77	-45.642.280,12	-276
ROHERGEBNIS		26.666.829,85	38.759
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-4.551.120,17		-4.304
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.195.676,34		-912
davon für Altersversorgung	351.889,52	-5.746.796,51	149
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.502.329,53		-11.533
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.039.813,87	-5.489
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		42.952,81	53
Zinsen und ähnliche Erträge		469.780,22	575
davon für Abzinsung von Rückstellungen	21.432,99		
Erträge aus Gewinnabführung		6.263.789,26	3.994
Abschreibung auf Finanzanlagen		-1.177.457,23	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-9.324.760,01	-10.470
davon ggü. verbundenen Unternehmen	8,55 (Vj. 64 T€)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	118.328,38 (Vj. 121 T€)		
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		6.652.194,99	10.672
Steuern			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-241.761,65		-312
Sonstige Steuern	-1.596.214,86	-1.837.976,51	-1.481
JAHRESÜBERSCHUSS		4.814.218,48	8.880
Gewinnvortrag		12.586.885,95	3.957
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		-17.000.000,00	0
BILANZGEWINN		401.104,43	12.837

Aktiva	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	571.798,09		782.667,72
Geschäfts- oder Firmenwert	0,00		274.724,77
	571.798,09		1.057.392,49
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	622.450.010,90		636.929.247,33
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.649.235,13		29.309.005,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	152.211,00		569.445,00
Technische Anlagen und Maschinen	27.176,66		33.441,79
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.769.143,53		1.852.497,54
Anlagen im Bau	3.954.580,61		4.882.018,87
Bauvorbereitungskosten	0,00		316.227,76
Geleistete Anzahlungen	51.131,61		0,00
	664.053.489,44		673.891.884,07
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	1.755.167,09		1.678.523,55
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	666.380.454,62		676.627.800,11
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.306.823,30		9.388.422,47
Bauvorbereitungskosten	402.707,46		767.196,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	14.923.985,04		9.357.455,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	746.370,55		780.611,07
Unfertige Leistungen	22.692.367,40		21.053.752,08
Andere Vorräte	245.557,29		332.527,04
geleistete Anzahlungen	178.881,58		0,00
	44.496.692,62		41.679.964,91
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	679.062,54		1.962.766,62
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	18.817,00		244.022,99
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	38.617,66		133.203,52
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	141.587,93		239.116,44
Forderungen gegen Gesellschafter	4.940.000,00		3.690.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.587.996,72		1.997.158,29
	7.406.081,85		8.266.267,86
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.953.130,57		9.175.863,66
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	58.855.905,04		59.122.096,43
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.798.271,13		3.105.023,21
BILANZSUMME	728.034.630,79		738.854.919,75

Passiva	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		3.600.000,00	3.600.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.800.000,00		1.800.000,00
Bauerneuerungsrücklage	82.300.000,00		65.300.000,00
Andere Gewinnrücklagen	12.353.623,52		12.353.623,52
	96.453.623,52		79.453.623,52
Konzernbilanzgewinn	2.963.883,33		15.513.345,95
	103.017.506,85		98.566.969,47
UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG	56.852.044,90		58.601.953,24
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.014.690,40		14.767.087,74
Steuerrückstellungen	149.855,72		165.892,72
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	638.000,00		814.100,00
Sonstige Rückstellungen	6.044.410,45		8.543.241,30
	21.846.956,57		24.290.321,76
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	482.454.075,94		492.680.462,14
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.111.183,33		26.965.051,06
Erhaltene Anzahlungen	26.172.651,13		30.371.177,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.604.123,46		1.411.014,12
Verbindlichkeiten aus Betreuung	0,00		3.227,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.536.894,25		5.137.979,44
Sonstige Verbindlichkeiten	1.988.996,22		432.093,56
davon aus Steuern	1.801.115,49 (Vj. T€ 280)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	13.862,25 (Vj. T€ 32)		
	545.867.924,33		557.001.004,87
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	450.198,14		394.670,41
BILANZSUMME	728.034.630,79		738.854.919,75

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung	83.604.468,02		83.425.602,60
aus Verkauf von Grundstücken	19.397.062,00		13.460.814,17
aus Betreuungstätigkeit	331.148,46		561.790,89
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.546.236,40		1.304.544,96
	104.878.914,88		98.752.752,62
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.837.391,50	-1.909.832,55
Sonstige betriebliche Erträge		8.874.183,14	16.531.469,80
		120.590.489,52	113.374.389,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-37.961.681,01		-32.148.384,30
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-22.362.587,52		-11.758.942,51
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-739.148,38		-698.704,07
		-61.063.416,91	-44.606.030,88
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-8.500.665,37		-8.354.141,88
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 511.854,87 (Vj. T€ 452)	-2.202.080,95		-2.020.887,28
		-10.702.746,32	-10.375.029,16
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen <small>davon Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwertes EUR 274.724,77 (Vj. T€ 72)</small>		-13.787.699,72	-18.933.421,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-7.079.342,37	-8.141.382,93
Erträge aus anderen Finanzanlagen		48.261,11	58.412,03
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <small>davon Erträge aus der Abzinsung EUR 21.432,99 (Vj. T€ 8)</small>		599.580,05	778.902,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <small>davon Aufwendungen aus der Aufzinsung EUR 867.562,02 (Vj. T€ 840)</small>		-20.823.416,76	-21.862.176,07
		-20.175.575,60	-21.024.861,72
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		7.781.708,60	10.293.663,67
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-266.577,64	551.358,98
Sonstige Steuern		-2.814.593,58	-2.691.023,06
KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS		4.700.537,38	8.153.999,59
Konzerngewinnvortrag		15.263.345,95	7.359.346,36
Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage		-17.000.000,00	0,00
KONZERNBILANZGEWINN		2.963.883,33	15.513.345,95



Zusammengefasster Konzernanhang
und Anhang der **meravis** Wohnungsbau-
und Immobilien GmbH zum 31.12.2012

A. Grundlagen zur Aufstellung des Konzern-/ Einzelabschlusses

Der Konzernabschluss sowie der Jahresabschluss zum 31.12.2012 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),
- die meravis Hotelbetriebs GmbH, Hannover, (meravis Hotel),
- meravis Beteiligungs GmbH, Hannover, (meravis Beteiligungsgesellschaft),
- meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover, (meravis GeschäftsführungsGmbH),
- meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover, (meravis IV)
- Zweckgesellschaft Mertus 30. GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal (Mertus KG).

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. Der Geschäfts- oder Firmenwert aus der Erstkonsolidierung von Anteilen wird linear über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

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

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

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

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

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

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

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

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

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

Finanzanlagen bei der meravis GmbH wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. In diesem Zusammenhang wurde bei der meravis GmbH die Beteiligung an der meravis Immobilienverwaltungs GmbH in voller Höhe von T€ 1.177 abgeschrieben.

Unter den anderen Finanzanlagen wurden Wertpapiere zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten, Genossenschaftsanteile in Höhe der jeweiligen Geschäftsguthaben und die Aktivwerte für Lebensversicherungen sowie Rückdeckungsversicherungen in Höhe des Deckungskapitals zuzüglich der aufgelaufenen Gewinnanteile 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 5% zur Abzinsung verwendet wurde.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit dieser Aufwand in einem späteren Geschäftsjahr darstellt. Darin enthalten sind Einmalentgelte für Erbbaurechte, Ausgaben für Zinssicherungsgeschäfte und Geldbeschaffungskosten.

Unter den Pensionsrückstellungen werden für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener die Barwerte, für andere die Teilwerte ermittelt und ausgewiesen. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach „Projected-Unit-Credit-Methode“ ermittelt. Die Höhe der Rückstellungen wurde in Gutachten auf der Grundlage der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Klaus Heubeck, berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages bei Anwartschaften eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5% p.a. und bei Leistungsempfängern Anpassungen von 1,5% bis 2,0% p.a. angesetzt, sowie der von der deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,06% zum 31.12.2012 zugrunde gelegt.

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

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

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

D. Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

meravis Konzern	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte		
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.2012	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.2012	Kumulierte Abschreibungen Stand 01.01.2012	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschreibungen Stand 31.12.2012	31.12.2012	01.01.2012
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	T€
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.059.269,76	166.082,06	42.471,01	0,00	2.182.880,81	1.276.602,04	376.892,69	42.412,01	1.611.082,72	571.798,09	782.667,72
Geschäfts- oder Firmenwert	359.432,26	0,00	0,00	0,00	359.432,26	84.707,49	274.724,77	0,00	359.432,26	0,00	274.724,77
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	2.418.702,02	166.082,06	42.471,01	0,00	2.542.313,07	1.361.309,53	651.617,46	42.412,01	1.970.514,98	571.798,09	1.057.392,49
SACHANLAGEN											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	806.128.847,83	50.363,72	3.088.794,91	-1.078.000,00	802.012.416,64	169.199.600,50	11.661.554,02	1.298.748,78	179.562.405,74	622.450.010,90	636.929.247,33
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.314.214,28	2.578.199,47	0,00	4.584.748,87	44.477.162,62	8.005.208,50	822.718,99	0,00	8.827.927,49	35.649.235,13	29.309.005,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.047.655,03	0,00	0,00	-417.234,00	630.421,03	478.210,03	0,00	0,00	478.210,03	152.211,00	569.445,00
Technische Anlagen und Maschinen	166.710,56	0,00	0,00	0,00	166.710,56	133.268,77	6.265,13	0,00	139.533,90	27.176,66	33.441,79
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.572.729,45	708.362,00	881.309,78	35.270,00	3.435.051,67	1.720.231,91	645.544,12	699.867,89	1.665.908,14	1.769.143,53	1.852.497,54
Anlagen im Bau	4.882.018,87	3.221.118,85	0,00	-4.148.557,11	3.954.580,61	0,00	0,00	0,00	0,00	3.954.580,61	4.882.018,87
Bauvorbereitungskosten	316.227,76	0,00	0,00	-316.227,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	316.227,76
Geleistete Anzahlungen	0,00	51.131,61	0,00	0,00	51.131,61	0,00	0,00	0,00	0,00	51.131,61	0,00
Summe Sachanlagen	853.428.403,78	6.609.175,65	3.970.104,69	-1.340.000,00	854.727.474,74	179.536.519,71	13.136.082,26	1.998.616,67	190.673.985,30	664.053.489,44	673.891.884,07
FINANZANLAGEN											
Andere Finanzanlagen	1.678.523,55	102.601,44	25.957,90	0,00	1.755.167,09	0,00	0,00	0,00	0,00	1.755.167,09	1.678.523,55
Summe Finanzanlagen	1.678.523,55	102.601,44	25.957,90	0,00	1.755.167,09	0,00	0,00	0,00	0,00	1.755.167,09	1.678.523,55
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	857.525.629,35	6.877.859,15	4.038.533,60	-1.340.000,00	859.024.954,90	180.897.829,24	13.787.699,72	2.041.028,68	192.644.500,28	666.380.454,62	676.627.800,11

* Unter den Umbuchungen befinden sich 1.340 T€ Umbuchungen aus den Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (1.078 T€) sowie aus den Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten (262 T€) in das Umlaufvermögen.

meravis GmbH	Anschaffungs- / Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Anschaffungs- / Herstellungskosten Stand 01.01.2012	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs- / Herstellungskosten Stand 31.12.2012	kumulierte Abschreibungen Stand 01.01.2012	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen Stand 31.12.2012	Buchwerte 31.12.2012	Buchwerte 31.12.2011
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.440.441,09	47.368,66	0,00	0,00	1.487.809,75	893.585,98	257.414,19	0,00	1.151.000,17	336.809,58	546.855,11
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	1.440.441,09	47.368,66	0,00	0,00	1.487.809,75	893.585,98	257.414,19	0,00	1.151.000,17	336.809,58	546.855,11
SACHANLAGEN											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	366.757.800,64	607,00	3.088.794,91	0,00	363.669.612,73	151.264.669,77	5.105.679,18	1.178.386,89	155.191.962,06	208.477.650,67	215.493.130,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.428.214,29	2.578.199,47	0,00	4.846.748,87	42.853.162,63	7.886.225,29	779.452,37	0,00	8.665.677,66	34.187.484,97	27.541.989,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	545.133,80	0,00	0,00	-417.234,00	127.899,80	127.899,80	0,00	0,00	127.899,80	0,00	417.234,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.717.241,00	582.219,08	359.838,28	35.270,00	2.974.891,80	1.727.016,93	359.783,79	231.051,54	1.855.749,18	1.119.142,62	990.224,07
Anlagen im Bau	4.882.018,87	2.672.895,30	0,00	-4.255.805,01	3.299.109,16	0,00	0,00	0,00	0,00	3.299.109,16	4.882.018,87
Bauvorbereitungskosten	208.979,86	0,00	0,00	-208.979,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	208.979,86
Geleistete Anzahlungen	0,00	51.131,61	0,00	0,00	51.131,61	0,00	0,00	0,00	0,00	51.131,61	0,00
Summe Sachanlagen	410.539.388,46	5.885.052,46	3.448.633,19	0,00	412.975.807,73	161.005.811,79	6.244.915,34	1.409.438,43	165.841.288,70	247.134.519,03	249.533.576,67
FINANZANLAGEN											
Anteile an verbundenen Unternehmen	87.567.717,33	800.000,00	0,00	0,00	88.367.717,33	6.774.999,00	1.177.457,23	0,00	7.952.456,23	80.415.261,10	80.792.718,33
Andere Finanzanlagen	1.518.396,00	62.414,00	0,00	0,00	1.580.810,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.580.810,00	1.518.396,00
Summe Finanzanlagen	89.086.113,33	862.414,00	0,00	0,00	89.948.527,33	6.774.999,00	1.177.457,23	0,00	7.952.456,23	81.996.071,10	82.311.114,33
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	501.065.942,88	6.794.835,12	3.448.633,19	0,00	504.412.144,81	168.674.396,77	7.679.786,76	1.409.438,43	174.944.745,10	329.467.399,71	332.391.546,11

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

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

Angaben zum Anteilsbesitz der meravis GmbH

Name und Sitz	Beteiligungsanteil in %	Art der Konsolidierung
meravis Beteiligungs GmbH, Hannover	100	Vollkonsolidierung
meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover	100	Vollkonsolidierung
meravis Wohnbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	100	Vollkonsolidierung
meravis Hoteltetriebs GmbH, Hannover	100	Vollkonsolidierung
meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover	100	Vollkonsolidierung
Mertus 30. GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100	Vollkonsolidierung

Die „Unfertigen Leistungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2012	2011	2012	2011
	T €	T €	T €	T €
A) Noch nicht abgerechnete Heizkosten	8.736	7.980	3.929	3.390
B) Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	14.077	13.474	7.860	7.442
C) Wertberichtigung	-121	-400	-370	-340
Unfertige Leistungen gesamt	22.692	21.054	11.419	10.492

Im Geschäftsjahr 2012 wurden nicht alle Betriebskostenabrechnungen für das Kalenderjahr 2011 fristgemäß versandt. Zum Zeitpunkt der Jahresabschlussstellung waren alle Betriebskosten für 2011 abgerechnet. Die aus verspäteten Abrechnungen resultierenden Erträge in Höhe von T€ 3.364,5 (meravis GmbH: T€ 614,6) wurden unter den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ausgewiesen und haben die unfertigen Leistungen um T€ 3.227 (meravis GmbH: T€ 516,1) gemindert. Die Forderungen aus verspätet versandten Betriebskostenabrechnungen in Höhe von T€ 63,7 (meravis GmbH: T€ 3,8) wurden in voller Höhe wertberichtigt.

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2012	2011	2012	2011
	T €	T €	T €	T €
Forderungen gegen Gesellschafter	4.940	3.690	4.940	3.690
Sonstige Vermögensgegenstände	46	40	42	40

Unter den als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen **Geldbeschaffungskosten** (T€ 238,4; Vorjahr: T€ 264,6) 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 31.12.2012 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. Der Steuersatz bei der Körperschaftsteuer beträgt 15,825 %, der Steuersatz bei der Gewerbesteuer 16,10%.

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-	Bau-	Andere
	vertragliche Rücklage	erneuerungs-rücklage	Gewinn-rücklagen
	T €	T €	T €
Bestand meravis GmbH am 31.12.2011	1.800	65.300	20.869
Einstellung aus dem Bilanzgewinn der meravis GmbH	0	17.000	0
Bestand meravis GmbH am 31.12.2012	1.800	82.300	20.869
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 31.12.2012	1.800	82.300	12.353

* Kapitalkonsolidierung 2009

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€ 56.852 per 31.12.2012 wurde in 2012 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 01.01.2012 betragen T€ 4.834. Die Abschreibung aus der Aufdeckung dieser stillen Reserven und stillen Lasten ergibt für das Berichtsjahr T€ 1.358.

Die Verpflichtungen der meravis GmbH aus erteilten **Pensionszusagen** i.H.v. T€ 2.187 wurden für einen Teil i.H.v. T€ 2.081 durch Wertpapiere mit Anschaffungskosten i. H. v T€ 1.039 gesichert, die ausschließlich der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen dienen und dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen sind. Sie wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den zugrundeliegenden Verpflichtungen verrechnet. Aus der Zeitwertbewertung des verrechneten Vermögens ergibt sich ein ausschüttungsgesperrter Betrag in Höhe von T€ 1. Der beizulegende Zeitwert der Wertpapiere (T€ 1.040) wurde aus dem Börsenkurs am Abschlussstichtag abgeleitet. Der Aufwand aus der Bewertung zum Zeitwert des verrechneten Vermögensgegenstandes in Höhe von T€ 26 wurde mit den Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 103 ausgewiesen.

Steuerrückstellungen wurden gebildet für

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2012	2011	2012	2011
	T €	T €	T €	T €
Körperschaftsteuer	150	113	150	113
Gewerbesteuer	0	53	0	0
Steuerrückstellungen gesamt	150	166	150	113

Aus der im Geschäftsjahr 2009 gebildeten **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurden für durchgeführte Maßnahmen T€ 176 entnommen. Sie wird in den Folgejahren bestimmungsgemäß verbraucht.

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2012	2011	2012	2011
	T €	T €	T €	T €
Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	1.253	798	1.253	798
Unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten 3 Monaten	1.036	878	551	0
Gewährleistungsrückstellung/Schadenersatz	892	1.213	892	1.213
Altersteilzeit	650	772	393	391
Kosten der Hausbewirtschaftung	386	283	209	0
Drohende Verluste aus der Erfüllung eines Mietvertrages	294	294	0	0
Dachbodendämmung nach EnEV 2009	277	1.954	0	665
Urlaubsrückstellungen	202	217	115	102
Jahresabschlusskosten/Aufbewahrung	182	243	140	150
Ausgleichszahlungen für Zinssicherungsgeschäfte	160	225	0	0
Prozesskosten	142	149	139	149
Zinsen aus Steuerzahlung 2009	0	832	0	832

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 31.12.2012	davon mit einer Restlaufzeit			Art der Sicherung	€
		Unter 1 Jahr	1-5 Jahren	Über 5 Jahren		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2012	482.454.075,94	39.835.675,85	73.989.112,33	368.629.287,76	481.294.745,78 GPR [*]
	2011	492.680.462,14	13.775.668,78	88.928.099,27	389.976.694,09	492.837.056,33 GPR [*] /PF [*]
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2012	27.111.183,33	1.168.646,36	3.754.643,10	22.187.893,87	26.536.566,92 GPR [*]
	2011	26.965.051,06	1.240.647,84	4.082.111,73	21.642.291,49	25.786.733,67 GPR [*]
Erhaltene Anzahlungen	2012	26.172.651,13	26.172.651,13	0,00	0,00	0,00
	2011	30.371.177,27	30.371.177,27	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2012	1.604.123,46	1.604.123,46	0,00	0,00	0,00
	2011	1.411.014,12	1.411.014,12	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuung	2012	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2011	3.227,28	3.227,28	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2012	6.536.894,25	6.500.974,37	35.919,88	0,00	0,00
	2011	5.137.979,44	5.137.979,44	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2012	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2011	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2012	1.988.996,22	1.988.996,22	0,00	0,00	0,00
	2011	432.093,56	432.093,56	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	2012	545.867.924,33	77.271.067,39	77.779.675,31	390.817.181,63	507.831.312,70
	2011	557.001.004,87	52.371.808,29	93.010.211,00	411.618.985,58	518.623.790,00

* GPR: durch Grundpfandrechte gesichert * PF: durch Verpfändungen gesichert

meravis GmbH	Bilanzausweis 31.12.2012	davon mit einer Restlaufzeit			Art der Sicherung	€
		Unter 1 Jahr	1-5 Jahren	Über 5 Jahren		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2012	222.966.401,23	28.097.875,38	34.941.975,37	159.926.550,48	221.327.215,38 GPR [*]
	2011	228.440.943,59	7.319.832,36	50.148.126,97	170.972.984,26	227.624.021,46 GPR [*] /PF [*]
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2012	16.640.017,14	715.263,93	2.742.718,60	13.182.034,61	16.323.408,35 GPR [*]
	2011	16.118.807,35	806.807,81	2.925.672,35	12.386.327,19	15.372.251,99 GPR [*]
Erhaltene Anzahlungen	2012	14.951.451,42	14.951.451,42	0,00	0,00	0,00
	2011	19.014.225,73	19.014.225,73	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2012	797.189,63	797.189,63	0,00	0,00	0,00
	2011	1.099.391,04	1.099.391,04	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuung	2012	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2011	3.227,28	3.227,28	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2012	5.274.753,44	5.274.753,44	0,00	0,00	0,00
	2011	3.763.469,14	3.763.469,14	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2012	2.935.939,03	2.935.939,03	0,00	0,00	0,00
	2011	21.781,02	21.781,02	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2012	1.794.974,14	1.794.974,14	0,00	0,00	0,00
	2011	135.510,49	135.510,49	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	2012	265.360.726,03	54.567.446,97	37.684.693,97	173.108.585,09	237.650.623,73
	2011	268.597.355,64	32.164.244,87	53.073.799,32	183.359.311,45	242.996.273,45

* GPR: durch Grundpfandrechte gesichert * PF: durch Verpfändungen gesichert

Bei den gegebenen Sicherheiten handelt es sich um Grundpfandrechte für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, verpfändeten Bankguthaben bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2012	2011	2012	2011
	T €	T €	T €	T €
Buchgewinne aus der Veräußerung von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.521	12.446	2.431	12.446
Auflösung von freigewordenen Rückstellungen	2.252	245	1.488	157
Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung	1.750	1.750	0	0
Auflösung von Einzelwertberichtigungen von Mietforderungen	287	514	0	0
Erstattungen für die Kündigung von EDV-Wartungsverträgen	0	125	0	0

Beim Posten **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind sowohl Zuführungen zu den „Sonstigen Rückstellungen“ für unterlassene Instandhaltung in Höhe von T€ 1.036 (davon meravis GmbH: T€ 551) als auch Verbräuche zu den „Sonstigen Rückstellungen“ für ausstehende Rechnungen in Höhe von T€ 121 (meravis GmbH), unterlassene Instandhaltung in Höhe von T€ 436 (meravis KG) und Dachbodendämmung in Höhe von T€ 1.215 (davon meravis GmbH: T€ 665) enthalten.

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführungen zu Pensionsrückstellungen betreffen, wie im Vorjahr um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt. Darüber hinaus enthält der Personalaufwand Auflösungen zur Rückstellung für die Auflösung von Dienstverhältnissen (T€ 168) und Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen (T€ 12,9).

Unter den **Abschreibungen** sind außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 S. 3 HGB auf Immobilien der meravis GmbH in Bad Harzburg (T€ 340) sowie auf nicht mehr benötigte Geschäftsausstattung der meravis KG (T€ 27) erfasst.

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2012	2011	2012	2011
	T €	T €	T €	T €
Abschreibungen und Zuführung zu den Einzelwertberichtigungen von Forderungen	1.090	650	528	1.115
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	21	520	17	516
Zuführung zur Rückstellung für die Erfüllung eines Mietvertrages	0	294	0	0

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** im Konzern enthalten vor allem den Körperschaftssteueraufwand der meravis GmbH in Höhe von 339 T€ sowie Steuererstattungen früherer Jahre in Höhe von T€ 151.

F. Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel

Vom erwirtschafteten Konzerneigenkapital stehen zum 31.12.2012 der Muttergesellschaft nach Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von T€ 17.000 ein Bilanzgewinn i.H.v. T€ 401 (Vorjahr: T€ 12.837) 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€ 151 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Gesetzliche Ausschüttungssperren bestehen i.H.v T€ 1 (Vorjahr: 28 T€).

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 2012 wurden T€ 1.750 erfolgswirksam aufgelöst.

G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Der Finanzmittelbestand setzt sich aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (T€ 6.953) zusammen. Im Vergleich mit dem Vorjahr sind keine verpfändeten Festgeldguthaben abzuziehen.

Ertragssteuern wurden in Höhe von T€ 267 (Vorjahr: T€ 551), Zinsen in Höhe von T€ 20.823 (Vorjahr: T€ 21.862) bezahlt.

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

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

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

Kreditinstitut	Grund-geschäft		Sicherungs-geschäft		Bewertungs-einheit	Ende	Marktwert 31.12.12*
	Darlehen in T€	Art	Zinssatz %	Art	Datum	T€	
Nord/LB	10.370	Swap	5,30	Mikrohedge	30.11.2016	-1.431	
Nord/LB	7.767	Floor	2,50	Mikrohedge	11.04.2016	426	
Nord/LB	7.767	Floor	2,50	Mikrohedge	11.04.2018	599	
Nord/LB	3.769	Collar	1,75-4,00	antizipative	30.09.2015	-207	
Nord/LB	3.769	Collar	1,75-4,00	antizipative	29.09.2017	-332	
Helaba	4.036	Swap	4,25	Mikrohedge	28.02.2017	-526	
Helaba	2.617	Swap	3,87	Mikrohedge	30.12.2016	-322	
Helaba	1.061	Swap	3,93	Mikrohedge	30.05.2018	-105	
Helaba	3.731	Swap	3,98	Mikrohedge	30.08.2018	-485	
Helaba	4.247	Swap	3,98	Mikrohedge	30.08.2018	-544	
Helaba	2.862	Swap	4,87	Mikrohedge	30.07.2029	-780	
Helaba	875	Swap	4,84	Mikrohedge	31.08.2028	-228	
Helaba	1.620	Swap	2,88	Mikrohedge	02.01.2018	-166	
meravis GmbH	54.491					-4.101	
Saar LB	4.690	Collar	3,25-4,35	Hedge	31.12.2013	-148	
Saar LB	14.983	Cap	5	Hedge	31.12.2015	24	
Saar LB	14.983	Floor	3,75	Hedge	31.12.2015	-1.506	
Saar LB	8.483	Cap	4,5	Hedge	31.12.2013	0	
Saar LB	8.483	Floor	3,75	Hedge	31.12.2013	-347	
Saar LB	9.561	Cap	3,5	Hedge	30.06.2014	0	
Hauck & Aufhäuser	9.312	Cap	4	Mikrohedge	01.07.2013	0	
Hauck & Aufhäuser	9.312	Floor	3	Mikrohedge	01.07.2013	-241	
Nord/LB	10.305	Swap	var./4,67	Hedge	28.02.2023	-2.332	
Nord/LB	5.827	Swap	var./4,79	Hedge	31.03.2025	-1.561	
Nord/LB	5.826	Swap	var./4,89	Hedge	30.06.2029	-1.808	
HVB	2.305	Swap	var./3,205	Hedge	30.09.2019	-332	
HVB	7.478	Swap	var./3,40	Hedge	30.09.2021	-1.285	
HVB	19.650	Swap	var./3,115	Hedge	30.03.2020	-2.764	
HVB	8.530	Swap	var./2,995	Hedge	29.03.2019	-1.076	
meravis KG	139.728					-13.376	
meravis Gruppe	194.219					-17.477	

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

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

Aus den von den Banken für die Zinssicherungsgeschäfte durchgeführten Marktbewertungen ergeben sich teilweise negative Marktwerte. Im Konzernabschluss 2010 wurde für vier mit negativen Marktwerten bewertete Floors / Collar (Hedge) aufgrund höherer Sicherungsbeträge über den der Grundgeschäfte liegenden Beträge (hervorgerufen aus fortgeschrittenen Tilgungen) und der damit verbunden fehlenden Sicherungsbeziehung eine Drohverlustrückstellungen gebildet. Die Drohverlustrückstellung betrifft die Überhänge des Sicherungsgeschäftes, denen kein Grundgeschäft für die Zukunft zugrunde liegt. Der im Vorjahr in Höhe von T€ 225 dotierten Rückstellung wurden im Geschäftsjahr T€ 65 entnommen.

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

Sonstige nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte **finanzielle Verpflichtungen**, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen bei der meravis GmbH insgesamt aus der Bautätigkeit i.H.v. T€ 12.762, aus Erbbauzinsen T€ 465 p.a. (meravis GmbH T€ 287 p.a.) sowie aus Mietverträgen (T€ 473 p.a.). Zur Finanzierung der genannten Bautätigkeit werden T€ 5.000 geplant.

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2012	2011	2012	2011
	T€	T€	T€	T€
Grundsschuldbestellung Dritter	4.865	2.749	4.865	2.749

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

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

Gegenüber einem Kreditinstitut der meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover, wurde eine selbstschuldnerische Bürgschaft für Finanzmittelkredite bis zu einem Höchstbetrag von T€ 377 übernommen. Zum 31.12.2012 betragen die Verbindlichkeiten T€ 257.

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

Am 31.12.2012 bestanden **Mietkautionen** gemäß § 550 b BGB bei der meravis GmbH i.H.v. T€ 4.892 und bei der meravis KG i.H.v. T€ 5.456, die auf einem offenen Treuhandkonto geführt werden. Sie werden nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden neben dem Geschäftsführer durchschnittlich **324 Arbeitnehmer** beschäftigt, davon zum 31.12.2012

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2012	2011	2012	2011
Kaufmännische und technische Angestellte	162	125	85	68
Gewerbliche Arbeitnehmer	49	61	11	8
Nebenberufliche Hauswarte	88	97	78	91
Auszubildende	22	28	6	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€ 155 an Aufwandsentschädigungen.

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen sind in der Pensionsrückstellung mit T€ 5.447 (davon meravis GmbH: T€ 2.081 abzüglich eines Deckungsvermögens i.H.v. T€ 1.039) enthalten.

Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans betragen im Geschäftsjahr T€ 443 (davon meravis GmbH: T€ 187).

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

- Abschlussprüfungsleistungen T€ 75
- Steuerberatungsleistungen T€ 18
- Sonstige Leistungen T€ 155

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

Die Gesellschaft ist Alleingesellschafterin der im Jahr 2006 gegründeten meravis Hotelbetriebs GmbH, Hannover. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00. Des Weiteren wurden Kapitalrücklagen i. H. v. € 6.750.000,00 in die Gesellschaft eingebracht.

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

Darüber hinaus ist die meravis GmbH seit Oktober 2010 Alleingesellschafterin der meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover. Das Stammkapital beträgt € 100.000,00. Zum 31.12.2012 wurde eine Kapitalrücklage i.H.v. insgesamt € 1.165.000,00 eingebracht.

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2012 weisen folgende Jahresergebnisse sowie Eigenkapitalien auf:

Verbundene Unternehmen	Jahresergebnis	Eigenkapital
	T€	T€
meravis Hotelbetriebs GmbH, Hannover	-259	450
meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover	-353	99
meravis Beteiligungs GmbH, Hannover	0	77.451
meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover	0	25
MERTUS 30. GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	0	8.603
meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	0	28.512

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

Der Konzernjahresabschluss, dessen Konzernanhang mit dem Anhang des Jahresabschlusses der meravis GmbH zusammengefasst wurde und der Konzernlagebericht 2012, der mit dem Lagebericht der meravis GmbH zusammengefasst wurde, werden mit dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens im elektronischen Bundesanzeiger gemeinsam offengelegt.

Nachfolgende vollkonsolidierte inländische Tochtergesellschaften haben die gemäß § 264 Abs. 3 oder § 264 b HGB erforderlichen Bedingungen erfüllt und sind deshalb von der Offenlegung ihrer Jahresabschlussunterlagen und Erstellung eines Anhangs bzw. Lageberichtes befreit:

- meravis Beteiligungs GmbH, Hannover
- meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover
- Mertus 30. GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal
- meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg

J. Angaben zu Gesellschaftsorganen

Dem **Aufsichtsrat** der Gesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2012 die folgenden Mitglieder an:



Reinhard Meyer, Sulingen

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

Ernst-Bernhard Jaensch, Wolfsburg

(stellvertretender Vorsitzender seit 04.06.2012)
– seit 07.07.2008 –
Studiendirektor Berufsbildender Schulen/
Dipl.-Ing. FHH

Sven Picker, Kiel

– seit 15.03.2001 –
Mitglied des Präsidiums des
Sozialverbandes Deutschland e.V. Berlin
Kaufmann / Dozent für Sozialrecht

Bruno Hartwig, Wagenfeld

– seit 07.07.2008 –
Verwaltungsbeamter

Herrn Hans-Peter de Vries

– seit 04.06.2012 –
technischer Berufsausbilder

Frau Karin Oswald

– seit 04.06.2012 –
Verwaltungsangestellte

Frau Renate Falk

– seit 04.06.2012 –
Gemeindehelferin (bei der ev. Kirche)

Herrn Klaus Wicher

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

Herrn Rudi Kirschenmann

– seit 04.06.2012 –
Rechtsanwalt / Fachanwalt für Steuerrecht

Frau Edda Schliepack

– seit 04.06.2012 –
Dipl.-Kauffrau

Ingeborg Saffe, Hannover

– bis 04.06.2012 –
Mitglied des Präsidiums des
Sozialverbandes Deutschland e.V., Berlin
Bankkauffrau

Horst Wendland, Lachendorf

(stellvertretender Vorsitzender bis 04.06.2012)
– bis 04.06.2012 –
Mitglied des Bundesvorstandes
des Sozialverbandes Deutschland e.V.,
BerlinVerwaltungsangestellter i.R.

Horst Brinkmann, Rahden

– bis 04.06.2012 –
Sparkassendirektor i.R.

Inge Jefimov, Hamburg

– bis 04.06.2012 –
Landesvorsitzende SoVD Hamburg

Gisela Nowak, Bochum

– bis 04.06.2012 –
Bilanzbuchhalterin



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. Gewinnverwendung der meravis GmbH

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn der meravis GmbH von € 401.104,43 einen Betrag von € 250.000,00 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von € 151.104,43 in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Hannover, den 16. April 2013

Matthias Herter
Vorsitzender der Geschäftsführung

Ralf Traupe
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Konzernabschluss (§ 322 HGB)

Wir haben den von der

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover,

aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, der mit dem Anhang des Jahresabschlusses der Gesellschaft zusammengefasst wurde, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel - und den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschlüsseinbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den 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 des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 19.04.2013

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat im Geschäftsjahr 2012 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 den 7 Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahre 2012 hatte sich das Gremium intensiv mit relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung, der mittelfristigen Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst. Darüber hinaus gab es im Berichtsjahr eine gemeinsame Sitzung mit den Gesellschaftervertretern und dem Gremium des Aufsichtsrates. Zwischen den Sitzungsterminen hat die Geschäftsführung in Form von Einzelgesprächen den Aufsichtsratsvorsitzenden immer wieder über aktuelle Unternehmensentwicklungen informiert.

Die Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrates im Jahr 2012 lagen insbesondere in der Begleitung der Portfolioverkäufe, die im Rahmen der Portfoliostrategie beschlossen worden waren, als auch die Ankäufe von Portfolien. Intensiv begleitet wurden die Entwicklungen der meravis Hotelbetriebsgesellschaft und die meravis Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft.

Weitere Schwerpunkte waren der Datenschutz innerhalb der meravis sowie die Energieeffizienz.

Der Jahresabschluss 2011 wurde im Juni in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Gesellschafter festgestellt und über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2011 beschlossen.

Der auf der Gesellschafterversammlung im Juni neu bestellte Aufsichtsrat fand sich am 19.07.2012 zur konstituierenden Sitzung zusammen. Auf dieser Sitzung wurde Herr Meyer als Aufsichtsrat wieder bestellt. Für den ausgeschiedenen stellvertretenden Vorsitzenden Horst Wendland wurde Herr Ernst-Bernhard Jaensch einstimmig zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Das Amt des Schriftführers wurde einstimmig an Herrn Rudi Kirschenmann übertragen.

Der nunmehr neu bestellte Aufsichtsrat hat sich intensiv mit der Historie und dem Geschäftsmodell der meravis Immobiliengruppe auseinander gesetzt. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Prüfungsbericht des vdw (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.) vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus von dem Ergebnis der Prüfung Kenntnis genommen. Der Jahresüberschuss beträgt 4.814.218,00 €.

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter aus dem Bilanzgewinn der meravis GmbH von 401.104,43 € einen Betrag von 250.000 € an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von 151.104,43 € in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Gesellschafter den 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 2012.

Sonstiger Berichtsteil

Der Konzernjahresabschluss zum 31.12.2012 wurde am 05.06.2012 gebilligt.

meravis

Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Krausenstraße 46
30171 Hannover

Telefon: 0511/496 02 – 0

Fax: 0511/496 02 – 77

info@meravis.de
www.meravis.de