



Mensch. Raum. Vision.
Weil Zukunft heute beginnt.

Geschäftsbericht
2017



Inhaltsverzeichnis

Bilanz meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	4
Gewinn- und Verlustrechnung meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	6
Bilanz meravis Konzern	8
Gewinn- und Verlustrechnung meravis Konzern	10
Zusammengefasster Konzernanhang und Anhang der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	12
A. Grundlagen zur Aufstellung des Konzern-/Einzelabschlusses	12
B. Konsolidierungskreis	12
C. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	13
D. Konsolidierungsgrundsätze	16
E. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	17
F. Erläuterungen zum Konzerneigenkapital Spiegel	30
G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung	30
H. Ergänzende Angaben	30
I. Konzernverhältnisse/Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen der meravis GmbH	34
J. Angaben zu Gesellschaftsorganen	36
K. Nachtragsbericht	37
L. Gewinnverwendung der meravis GmbH	37
Bestätigungsvermerk	38
Bericht des Aufsichtsrates 2017	41

Bilanz meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

zum 31.12.2017

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		491.072,19	118
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	205.794.950,82		210.002
2. Technische Anlagen und Maschinen	10.138,40		12
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	443.749,22		431
4. Anlagen im Bau	1.422.344,28		0
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	207.671.182,72	44
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	113.044.469,12		113.019
2. Andere Finanzanlagen	350,00	113.044.819,12	0
Anlagevermögen insgesamt		321.207.074,03	323.626
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.800.298,19		0
2. Unfertige Leistungen	11.257.021,42		11.197
3. Andere Vorräte	117.280,72	14.174.600,33	85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	194.654,77		175
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.611,99		1
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	51.658.649,69		21.714
4. Forderungen gegen Gesellschafter	9.440.000,00		9.440
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.505.704,54	62.837.620,99	920
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.122.272,35	6.345
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	164.323,36		180
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	47.481,97	211.805,33	40
Bilanzsumme		402.553.373,03	373.723

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	117.900.000,00		112.900
3. Andere Gewinnrücklagen	21.648.444,10	141.348.444,10	21.276
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	15.478.989,10		14.823
2. Einstellung in Rücklagen	-5.000.000,00	10.478.989,10	-14.200
Eigenkapital insgesamt		155.427.433,20	140.199
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.475.071,00		1.423
2. Steuerrückstellungen	508.552,00		1.264
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	320.900,00		329
4. Sonstige Rückstellungen	2.276.726,67	4.581.249,67	1.378
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	194.261.558,58		198.232
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.306.122,98		14.725
3. Erhaltene Anzahlungen	12.908.653,44		12.828
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	458.692,88		544
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.732.651,00		1.370
6. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	18.623.165,05		506
7. Sonstige Verbindlichkeiten	233.880,96	242.524.724,89	902
davon aus Steuern	205.019,74		626
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	7.273,25		9
D. Rechnungsabgrenzungsposten		19.965,27	23
Bilanzsumme		402.553.373,03	373.723

Gewinn- und Verlustrechnung meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

vom 01.01. bis zum 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	41.091.200,25		40.695
b. aus Betreuungstätigkeit	2.321.033,86		827
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	92.638,32	43.504.872,43	142
2. Veränderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		2.875.325,67	-229
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		7.458,88	0
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.263.918,17	1.255
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-20.407.947,79		-20.307
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.871.698,19		0
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-164.645,75	-23.444.291,73	-198
6. Rohergebnis		24.207.283,42	22.185
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-5.024.130,26		-4.554
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	-1.164.171,82 299.298,27	-6.188.302,08	-1.142 -365
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.934.163,94	-5.236
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.784.516,20	-3.001
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		19,25	0
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		307.826,11	415
davon aus verbundenen Unternehmen		0,00	1
davon Aufzinsungen aus Forderungen		2.996,05	3
12. Erträge aus Gewinnabführung		15.731.161,92	15.661
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-939.028,49	0
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-6.333.128,32	-6.791
davon an verbundene Unternehmen		0,00	1
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung		-214.132,17	-87
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.059.002,87	-971
16. Ergebnis nach Steuern		17.008.148,80	16.566
17. Sonstige Steuern		-1.529.159,70	-1.743
18. Jahresüberschuss		15.478.989,10	14.823
19. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		-5.000.000,00	-14.200
20. Bilanzgewinn		10.478.989,10	623



Auengarten Limmer, Hannover,
22 Reihenhäuser & 23 Mietwohnungen

Bilanz meravis Konzern

zum 31.12.2017

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	492.133,16		128
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	556.205.254,07		586.273
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	76.485.391,50		61.623
3. Technische Anlagen und Maschinen	31.586,94		38
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.175.126,18		1.137
5. Anlagen im Bau	1.031.633,56		0
6. Bauvorbereitungskosten	20.388,48		20
7. Geleistete Anzahlungen	695.345,82		44
		635.644.726,55	649.135
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		259.180,17	0
2. Andere Finanzanlagen		350,00	22
		259.530,17	22
		636.396.389,88	649.285
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.384.554,37		6.681
2. Bauvorbereitungskosten	4.069.138,79		3.531
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	32.676.098,68		8.941
4. Unfertige Leistungen	21.887.725,11		22.400
5. Andere Vorräte	126.839,65		95
6. Geleistete Anzahlungen	0,00		715
		69.144.356,60	42.363
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	439.932,36		476
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	131.400,00		1.310
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		32
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	50.291,30		10
5. Forderungen gegen Gesellschafter	9.440.000,00		9.440
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.685.775,77		1.110
		11.747.399,43	12.378
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		9.501.686,24	15.105
		90.393.442,27	69.846
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.063.357,88	2.157
D. Aktive latente Steuern		298.500,00	0
Bilanzsumme		729.151.690,03	721.288

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	117.900.000,00		112.900
3. Andere Gewinnrücklagen	13.133.256,16		12.761
		132.833.256,16	127.461
III. Konzernbilanzgewinn			
		15.184.285,17	3.045
Konzerneigenkapital gesamt		151.617.541,33	134.106
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung			
		48.102.503,20	49.853
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.539.320,00		15.330
2. Steuerrückstellungen	508.552,00		1.265
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	320.900,00		329
4. Sonstige Rückstellungen	6.612.225,46		8.254
		22.980.997,46	25.178
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	429.192.276,84		446.666
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.896.546,89		28.641
3. Erhaltene Anzahlungen	41.995.739,71		26.556
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.060.199,90		1.077
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.809.552,26		8.128
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	106.588,52		0
7. Sonstige Verbindlichkeiten	317.520,15		1.000
davon aus Steuern	274.519,98		900
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	9.767,28		12
		506.378.424,27	512.068
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
		72.223,77	83
Bilanzsumme		729.151.690,03	721.288

Gewinn- und Verlustrechnung meravis Konzern

vom 01.01. bis zum 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	88.547.775,16		88.231
b. aus Verkauf von Grundstücken	0,00		46.385
c. aus Betreuungstätigkeit	1.178.348,27		340
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	206.584,15		250
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		28.805.458,03	-13.280
3. Sonstige aktivierte Eigenleistung		115.476,82	63
4. Sonstige betriebliche Erträge		18.558.245,24	5.047
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-39.497.353,61		-39.481
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-30.147.209,76		-24.492
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-810.014,26		-148
		-70.454.577,63	-64.121
6. Rohergebnis		66.957.310,04	62.915
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-9.285.900,36		-8.648
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	-2.128.162,09		-2.194
	393.338,38		557
		-11.414.062,45	-10.842
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-13.731.079,27	-13.604
09. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.619.307,59	-4.767
10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-2.436,83		
11. Erträge aus anderen Finanzanlagen	19,25		0
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	309.268,58		417
davon Erträge aus der Abzinsung	0,00		0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-15.132.317,63		-15.169
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	1.340.244,37		593
		-14.825.466,63	-14.752
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-760.610,73	-1.258
15. Ergebnis nach Steuern		20.606.783,37	17.692
16. Sonstige Steuern		-2.845.049,24	-3.197
17. Konzernjahresüberschuss		17.761.734,13	14.495
18. Konzerngewinnvortrag		2.422.551,04	2.750
19. Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage		-5.000.000,00	-14.200
20. Konzernbilanzgewinn		15.184.285,17	3.045



Kranich-Höft, Hamburg-Barmbek,
48 Eigentumswohnungen

Zusammengefasster Konzernanhang und Anhang der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

zum 31.12.2017

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 31.12.2017 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.

B. Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH (meravis GmbH) mit allen 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 Immobilienmanagement GmbH, Hannover (meravis Immobilienmanagement)
- meravis Bauservice GmbH, Hannover (meravis Bauservice)
- meravis Gewerbeimmobilien GmbH, Hannover (meravis Gewerbeimmobilien)
- meravis Bauträger GmbH, Hamburg (meravis Bauträger)
- meravis Service GmbH, Hannover (meravis Service)

Im September 2017 wurde die meravis Service GmbH als hundertprozentige Tochter der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH gegründet.

Die meravis Bauträger GmbH ist im Dezember 2017 im Zusammenhang mit der Beteiligung an großen Bauprojekten in Hannover die Beteiligung an fünf Gemeinschaftsunternehmen sowie mehreren assoziierten Unternehmen eingegangen.

Weitere Veränderungen des Konsolidierungskreises haben sich im Berichtsjahr nicht ergeben.

C. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss der meravis GmbH einbezogenen Unternehmen sowie der nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der assoziierten Unternehmen entsprechen der Konzernrichtlinie.

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 28.05.2008 geltenden Fassung beibehalten (Bauinstandhaltungsrückstellungen).

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und das gesamte Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Eigene Verwaltungskosten und Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit wurden ab 1991 nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

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

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

Immaterielle Vermögensgegenstände mit 16,66% bis 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% bis 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 wurde.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwar € 150, aber nicht € 1.000 übersteigen und die zwischen 2008 und 2014 angeschafft wurden, 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 und Ausgaben für Zinssicherungsgeschäfte.

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. Dr. 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 zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,68% (Vorjahr: 4,06%) vom Oktober 2017 zugrunde gelegt. Bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Bewertung mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz von sieben Jahren (2,81%, Vorjahr: 3,32%) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 1.705 im Konzern und in Höhe von T€ 293 bei der meravis GmbH. Gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ist der Unterschiedsbetrag der meravis GmbH für die Ausschüttung gesperrt.

Die Verpflichtungen der meravis GmbH aus erteilten Pensionszusagen i. H. v. T€ 2.787 (Konzern: T€ 16.851) 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 ist. Sie wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den zugrunde liegenden 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 quasipermanenten 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.

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 aus 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 sowohl 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 Vermö-

gensgegenstände, 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 im Jahr 2009 wurde gemäß § 301 Abs. 2 HGB (in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung) der Gründungszeitpunkt bzw. der Erwerbszeitpunkt oder der Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung gewählt.

Die sich aus der Erstkonsolidierung 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.

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert.

E. Erläuterungen zur Bilanz und zur 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- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen*	31.12.2017	01.01.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibung in Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2017	31.12.2017	01.01.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.109.200,29	419.351,51	0,00	37.953,56	2.566.505,36	1.980.827,81	93.544,39	0,00	2.074.372,20	492.133,16	128.372,48
2. Geschäfts- oder Firmenwert	359.432,26	0,00	0,00	0,00	359.432,26	359.432,26	0,00	0,00	359.432,26	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	2.468.632,55	419.351,51	0,00	37.953,56	2.925.937,62	2.340.260,07	93.544,39	0,00	2.433.804,46	492.133,16	128.372,48
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	796.652.812,73	3.444.967,18	24.828.558,41	-1.109.357,47	774.159.864,03	210.380.361,76	11.009.096,57	3.434.848,37	217.954.609,96	556.205.254,07	586.272.450,97
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	75.243.467,82	17.177.778,97	0,00	0,00	92.421.246,79	13.620.039,24	2.315.816,05	0,00	15.935.855,29	76.485.391,50	61.623.428,58
3. Technische Anlagen und Maschinen	145.176,73	0,00	0,00	0,00	145.176,73	107.219,18	6.370,61	0,00	113.589,79	31.586,94	37.957,55
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.464.553,72	289.216,19	-19.034,71	5.950,00	1.778.754,62	328.042,84	306.251,65	30.666,05	603.628,44	1.175.126,18	1.136.510,88
5. Anlagen im Bau	0,00	995.914,37	0,00	35.719,19	1.031.633,56	0,00	0,00	0,00	0,00	1.031.633,56	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	20.388,48	0,00	0,00	0,00	20.388,48	0,00	0,00	0,00	0,00	20.388,48	20.388,48
7. Geleistete Anzahlungen	43.903,56	695.345,82	0,00	-43.903,56	695.345,82	0,00	0,00	0,00	0,00	695.345,82	43.903,56
Summe Sachanlagen	873.570.303,04	22.603.222,53	24.809.523,70	-1.111.591,84	870.252.410,03	224.435.663,02	13.637.534,88	3.465.514,42	234.607.683,48	635.644.726,55	649.134.640,02
III. Finanzanlagen											
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,00	261.617,00	0,00	0,00	261.617,00	0,00	2.436,83	0,00	2.436,83	259.180,17	0,00
2. Andere Finanzanlagen	21.499,63	0,00	21.149,63	0,00	350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	21.499,63
Summe Finanzanlagen	21.499,63	261.617,00	21.149,63	0,00	261.967,00	0,00	2.436,83	0,00	2.436,83	259.530,17	21.499,63
Anlagevermögen insgesamt	876.060.435,22	23.284.191,04	24.830.673,33	-1.073.638,28	873.440.314,65	226.775.923,09	13.733.516,10	3.465.514,42	237.043.924,77	636.396.389,88	649.284.512,13

*Umbuchung von Grundstücke mit Wohnbauten nach Grundstücke mit unfertigen Bauten € 39.993,70 und nach Grundstücke ohne Bauten des UV € 1.033.644,58

meravis GmbH	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen*	31.12.2017	01.01.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibung in Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2017	31.12.2017	01.01.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Umsatzerlöse											
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.467.361,47	419.351,51	0,00	37.953,56	1.924.666,54	1.348.641,62	84.952,73	0,00	1.433.594,35	491.072,19	118.719,85
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	1.467.361,47	419.351,51	0,00	37.953,56	1.924.666,54	1.348.641,62	84.952,73	0,00	1.433.594,35	491.072,19	118.719,85
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	370.394.692,27	660.484,76	928.723,50	-75.712,89	370.050.740,64	160.392.809,67	4.688.402,77	825.422,62	164.255.789,82	205.794.950,82	210.001.882,60
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
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
4. Technische Anlagen und Maschinen	13.825,09	0,00	0,00	0,00	13.825,09	2.304,18	1.382,51	0,00	3.686,69	10.138,40	11.520,91
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.901.142,81	168.583,71	30.907,73	5.950,00	2.044.768,79	1.470.182,22	159.425,93	28.588,58	1.601.019,57	443.749,22	430.960,59
6. Anlagen im Bau	0,00	1.386.625,09	0,00	35.719,19	1.422.344,28	0,00	0,00	0,00	0,00	1.422.344,28	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Geleistete Anzahlungen	43.903,56	0,00	0,00	-43.903,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.903,56
Summe Sachanlagen	372.353.563,73	2.215.693,56	959.631,23	-77.947,26	373.531.678,80	161.865.296,07	4.849.211,21	854.011,20	165.860.496,08	207.671.182,72	210.488.267,66
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	114.721.926,35	25.000,00	0,00	0,00	114.746.926,35	1.702.457,23	0,00	0,00	1.702.457,23	113.044.469,12	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	350,00	350,00
Summe Finanzanlagen	114.722.276,35	25.000,00	0,00	0,00	114.747.276,35	1.702.457,23	0,00	0,00	1.702.457,23	113.044.819,12	113.019.819,12
Anlagevermögen insgesamt	488.543.201,55	2.660.045,07	959.631,23	-39.993,70	490.203.621,69	164.916.394,92	4.934.163,94	854.011,20	168.996.547,66	321.207.074,03	323.626.806,63

*Umbuchung von den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ins Umlaufvermögen zu dem Posten Grundstücke mit unfertigen Bauten

Die Zugänge bei den **Grundstücken und Grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** betreffen im meravis Konzern vor allem Modernisierungen (T€ 3.445). Davon entfielen auf die meravis GmbH Modernisierungskosten i. H. v. T€ 648 sowie nachträgliche Anschaffungskosten von T€ 13. Wegen geplanten Abrisses wurde ein Gebäude in Höhe von T€ 285 außerplanmäßig abgeschrieben.

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

Die Erstkonsolidierung der meravis Immobilienmanagement erfolgte zum Erwerbszeitpunkt, dem 02.11.2010. Die Kapitalkonsolidierung der neu erworbenen Anteile an der meravis Immobilienmanagement führte zu einem als Geschäfts- oder Firmenwert aktivierten Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 384. Im Jahr 2011 ergab sich ein Abgang aus der Kaufpreiszahlung des Verkäufers aufgrund von Vertragsbedingungen. Im Geschäftsjahr 2012 wurde der aktivierte Geschäfts- und Firmenwert aufgrund 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 Immobilienmanagement GmbH, Hannover (bis 01.03.2018 meravis Immobilienverwaltungs GmbH)	100	Vollkonsolidierung
meravis Bauträger GmbH, Hamburg	100	Vollkonsolidierung
meravis Bauservice GmbH, Hannover	100	Vollkonsolidierung
meravis Gewerbeimmobilien GmbH, Hannover	100	Vollkonsolidierung
Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen der meravis Bauträger GmbH	Beteiligungsanteil / Stimmrechte in %	Art der Konsolidierung
Wasserstadt Limmer Projekt 1 GmbH, Hannover	50,00	At Equity
Wasserstadt Limmer Projekt 2 GmbH, Hannover	50,00	At Equity
Kronsberg Mitte Verwaltungsgesellschaft mbH, Hannover	44,91	At Equity
Zentrum Kronsberg-Süd Verwaltungs GmbH, Hannover	50,00	At Equity
Kronsberg Quartier B11 GmbH & Co. KG, Hannover	50,00	At Equity
Kronsberg Quartier B11 GmbH & Co. KG, Hannover	50,00	At Equity
Kronsberg Erschließungs GmbH, Hannover	16,18	At Equity
Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hannover	16,18	At Equity

Die **unfertigen Leistungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2017 T€	2016 T€	2017 T€	2016 T€
a) Noch nicht abgerechnete Heizkosten	7.135	7.588	3.369	3.455
b) Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	15.150	15.272	8.168	8.051
c) Wertberichtigung	-808	-768	-280	-310
Unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	21.477	22.092	11.257	11.196
Unfertige Bauleistungen auf fremdem Grund und Boden	567	307	0	0
Unfertige Leistungen	22.044	22.399	11.257	11.196

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2017 T€	2016 T€	2017 T€	2017 T€
Forderungen gegen Gesellschafter	9.440	9.440	9.440	9.440
Sonstige Vermögensgegenstände	50	59	50	59

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

Unter den als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen **Geldbeschaffungskosten** (T€ 164; Vorjahr: T€ 180) 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	52.087
Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	14
Pensionsrückstellungen	2.909
	55.010
Passive Latenzen	
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	320

Es bestehen zum 31.12.2017 steuerliche Verlustvorträge von insgesamt T€ 3.676 zur Körperschaftsteuer und T€ 18.280 zur Gewerbesteuer, 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. Es ergaben sich aktive latente Steuern in Höhe von T€ 299 bei einem Ertragssteuersatz von 31,258% auf erfolgswirksame Konsolidierungsmaßnahmen gemäß § 306 HGB.

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 Rücklagen T€	Bau- erneuerungs- rücklage T€	Andere Gewinn- rücklagen T€
Bestand meravis GmbH am 31.12.2016	1.800	112.900	21.276
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2016 der meravis GmbH	0	0	373
Einstellung aus dem Jahresüberschuss der meravis GmbH	0	5.000	0
Bestand meravis GmbH am 31.12.2017	1.800	117.900	21.649
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
aktivistischer Unterschiedsbetrag aus meravis Hotel	0	0	-4.745
Konzernabschluss zum 31.12.2017	1.800	117.900	13.133

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 auf die Beteiligungs GmbH angewachsenen Mertus KG mit den Anteilen des Mutterunternehmens im Rahmen der Neubewertungsmethode im Jahr 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 (09.04.2009). Der Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung i. H. v. T€ 48.103 per 31.12.2017 wurde 2017 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 01.01.2017 betragen T€ 13.584. Die Abschreibung aus der Aufdeckung dieser stillen Reserven und stillen Lasten ergibt für das Berichtsjahr T€ 1.409.

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.

Steuerrückstellungen wurden gebildet für

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2017 T€	2016 T€	2017 T€	2016 T€
Körperschaftsteuer	346	784	346	784
Gewerbesteuer	0	426	0	425
Umsatzsteuer	162	54	162	54
	508	1.264	508	1.263

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	
	2017	2016	2017	2016
Unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten drei Monaten	1.963	767	1.190	497
Gewährleistungsrückstellung/Schadensersatz	935	308	0	0
Erbrachte noch nicht abgerechnete Leistungen	735	100	84	100
Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	819	4.866	0	0
Kosten der Hausbewirtschaftung	581	529	247	261
Aufhebung von Dienstverträgen	404	421	111	0
Jahresabschlusskosten / -Prüfung/ Aufbewahrung	337	338	235	228
Altersteilzeit	224	164	163	106
Urlaubsrückstellungen	217	193	145	106
Prozesskosten	141	332	0	0

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

Verbindlichkeitenspiegel Konzern

meravis Konzern	Bilanz- ausweis 31.12.2017	davon mit einer Restlaufzeit			Art d. Sicherung		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2017	429.192.276,84	28.524.757,07	53.865.089,15	346.802.430,62	427.647.118,57	GPR*
	2016	446.665.765,63	32.938.878,11	71.423.037,37	342.303.850,15	445.902.262,04	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2017	27.896.546,89	1.324.559,45	5.523.433,72	21.048.553,72	27.895.592,64	GPR, Bü**
	2016	28.640.702,66	744.155,76	3.166.890,48	24.729.656,42	26.288.794,09	GPR, Bü**
Erhaltene Anzahlungen	2017	41.995.739,71	41.995.739,71	0,00	0,00	0,00	
	2016	26.556.457,63	26.556.457,63	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2017	1.060.199,90	1.060.199,90	0,00	0,00	0,00	
	2016	1.077.281,74	1.077.281,74	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2017	5.809.552,26	5.753.130,50	56.421,76	0,00	0,00	
	2016	8.127.831,72	8.076.935,10	50.896,62	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2017	106.588,52	106.588,52	0,00	0,00	0,00	
	2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<u>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</u>	2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2017	317.520,15	317.520,15	0,00	0,00	0,00	
	2016	1.000.243,89	1.000.243,89	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	2017	506.378.424,27	79.082.495,30	59.444.944,63	367.850.984,34	455.542.711,21	
	2016	512.068.283,27	70.393.952,23	74.640.824,47	367.033.506,57	472.191.056,13	

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

Verbindlichkeitenspiegel GmbH

meravis GmbH	Bilanz- ausweis 31.12.2017	davon mit einer Restlaufzeit			Art d. Sicherung		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren			
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2017	194.261.558,58	7.245.933,78	25.507.130,45	161.508.494,35	193.460.309,27	GPR*
	2016	198.232.449,00	10.218.432,04	25.821.366,89	162.192.650,07	197.816.060,65	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2017	14.306.122,98	430.352,57	4.098.213,37	9.777.557,04	14.305.168,73	GPR, Bü**
	2016	14.724.896,34	418.773,35	1.753.138,39	12.552.984,60	12.372.987,77	GPR, Bü**
Erhaltene Anzahlungen	2017	12.908.653,44	12.908.653,44				
	2016	12.828.135,15	12.828.135,15				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2017	458.692,88	458.692,88				
	2016	543.872,64	543.872,64				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2017	1.732.651,00	1.732.651,00				
	2016	1.369.753,37	1.369.753,37				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2017	18.623.165,05	18.623.165,05				
	2016	505.951,04	505.951,04				
Sonstige Verbindlichkeiten	2017	233.880,96	233.880,96				
	2016	901.976,45	901.976,45				
Gesamtbetrag	2017	242.524.724,89	41.633.329,68	29.605.343,82	171.286.051,39	207.765.478,00	
	2016	229.107.033,99	26.786.894,04	27.574.505,28	174.745.634,67	210.189.048,42	

* 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€ 25.901; meravis GmbH: T€ 2.865), planmäßige (meravis Konzern: T€ 13.563; meravis GmbH: T€ 6.716) und außerplanmäßige Tilgungen (meravis Konzern: T€ 30.730; meravis GmbH: T€ 665).

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	
	2017 T€	2016 T€	2017 T€	2016 T€
Buchgewinne aus der Veräußerung von Gegenständen des Sachanlagevermögens	12.859	5	72	5
Schadensersatzleistungen von Versicherungen	1.152	984	366	307
Auflösungen von frei gewordenen Rückstellungen	1.656	1.064	120	94
Schadensersatzleistungen von Mietern	201	247	125	146

Sonstige betriebliche Aufwendungen	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2017 T€	2016 T€	2017 T€	2016 T€
Abfindung für Beendigung eines Gewerbemietverhältnisses	250	0	0	0
Abrisskosten für Wohngebäude	176	0	176	0

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

Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2017 T€	2016 T€	2017 T€	2016 T€
Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen	128	239	128	239
Auflösung von Einzelwertberichtigungen von Mietforderungen sowie Zahlungseingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene Mietforderungen	108	113	29	53

Beim Posten **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind sowohl Zuführungen zu den „sonstigen Rückstellungen“ für unterlassene Instandhaltung in Höhe von T€ 1.963 (davon meravis GmbH: T€ 1.190) als auch Verbräuche zu den „sonstigen Rückstellungen“ für unterlassene Instandhaltung in Höhe von T€ 514 (davon T€ 379 meravis GmbH) enthalten. Des Weiteren enthält der Posten Aufwendungen aus Schadensersatz wegen Aufhebung eines Mietvertrages in Höhe von T€ 477 (davon T€ 0 meravis GmbH).

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.

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2017 T€	2016 T€	2017 T€	2016 T€
Abschreibungen und Zuführung zu den Einzelwertberichten von Forderungen	359	376	118	174

Unter dem Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** wurde der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 1.329 (davon T€ 212 meravis GmbH) ausgewiesen. Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der **Pensionsverpflichtungen** betragen im Geschäftsjahr T€ 1.329 im Konzern und T€ 212 bei der meravis GmbH.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** im Konzern enthalten vor allem den Körperschaftssteueraufwand der meravis GmbH in Höhe von T€ 859 für die Veranlagungszeiträume 2017, Gewerbesteuer früherer Jahre T€ 115 sowie die Zuführung der latenten Steuern in Höhe von T€ 299.

Die folgende Übersicht leitet den erwarteten Steueraufwand auf den ausgewiesenen Steueraufwand 2017 über:

	T€	T€
Ergebnis vor Ertragssteuern		18.522
Unternehmenssteuersatz 32,63%		
Körperschaftsteuer/Solidaritätszuschlag 15,83%	2.932	
Gewerbesteuer 16,80%	3.112	6.044
Gewerbesteuerliche Modifikation		-3.112
Hinzurechnungen nicht abzugsfähiger Betriebsausgaben		203
Auflösung aktiver latenter Steuern nach § 306 HGB		-299
Steueränderung durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen		-369
Steuerminderung durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf Verlustvorträge		-1.447
periodenfremde tatsächliche Steuern		53
Sonstige Steuereffekte (Ausschüttungsbelastung)		-214
Steuerbelastung		859

F. Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel

Vom erwirtschafteten Konzerneigenkapital stehen zum 31.12.2017 der Muttergesellschaft nach Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von T€ 5.000 ein Bilanzgewinn i. H. v. T€ 10.479 (Vorjahr: T€ 623) für Ausschüttungen zur Verfügung. Die Geschäftsführung der Muttergesellschaft empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn einen Betrag von T€ 9.730 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von T€ 749 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Gesetzliche Ausschüttungssperren bestehen in Höhe von T€ 293 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.

Der Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung 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€ 9.502) abzüglich verpfändeten Bankguthabens (T€ 700) zusammen.

H. Ergänzende Angaben

Die meravis Immobiliengruppe verwendet im Rahmen des Kreditmanagements derivative Finanzinstrumente. Sie dienen primär der Absicherung gegen Zinssteigerungsrisiken. Gleichzeitig wird der Zinsaufwand in Niedrigzinsphasen optimiert. Der abgeschlossene Floor verpflichtet, einen Ausgleich an die Kreditgeber zu zahlen, wenn der Marktzins den festen Zinssatz unterschreitet.

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 Darlehen in T€	Sicherungsgeschäft		Art der Bewertungs- einheit	Ende	Marktwert 31.12.2017* T€
		Art	Zinssatz in %			
Nord/LB	3.314	Swap	3,09	Mikrohedge	30.09.2037	-31
Nord/LB	9.645	Swap	1,98	Mikrohedge	21.12.2036	-104
Nord/LB	14.282	Swap	2,98	Mikrohedge	21.12.2035	-188
Nord/LB	7.257	Swap	2,50	Mikrohedge	09.04.2018	49
Nord/LB**	7.257	Swap	2,15	Mikrohedge	09.04.2038	-191
Helaba	2.451	Swap	0,98	Mikrohedge	30.03.2032	-49
Helaba	1.963	Swap	0,87	Mikrohedge	31.12.2031	-25
Helaba	145	Swap	3,93	Mikrohedge	30.05.2018	-1
Helaba	611	Swap	4,84	Mikrohedge	31.08.2028	-142
Helaba	1.823	Swap	3,98	Mikrohedge	30.08.2018	-46
Helaba	1.680	Swap	3,98	Mikrohedge	30.08.2018	-43
Helaba	2.051	Swap	4,87	Mikrohedge	30.07.2029	-541
Helaba	1.249	Swap	2,88	Mikrohedge	02.01.2018	-10
Helaba	6.446	Swap	1,69	Mikrohedge	30.06.2034	-456
Helaba	5.096	Swap	1,54	Mikrohedge	30.06.2040	-274
meravis GmbH	65.270					- 2.052
Nord/LB	5.444	Swap	4,89	Mikrohedge	29.06.2029	-1.854
Nord/LB	5.447	Swap	4,79	Mikrohedge	31.03.2025	-1.363
Nord/LB	9.666	Swap	4,67	Mikrohedge	28.02.2023	-1.774
Nord/LB	2.854	Swap	2,45	Mikrohedge	31.10.2034	-157
Nord/LB	13.587	Swap	1,98	Mikrohedge	21.12.2036	-147
HVB	2.046	Swap	2,58	Mikrohedge	28.06.2030	-354
HVB	7.466	Swap	2,44	Mikrohedge	28.06.2030	-1.164
HVB	17.133	Swap	2,66	Mikrohedge	28.06.2030	-3.031
HVB	6.639	Swap	2,96	Mikrohedge	28.06.2030	-1.409
meravis KG	70.282					- 11.253
Helaba	11.200	Swap	1,51	Mikrohedge	30.09.2047	
meravis Gewerbe	11.200					- 497
meravis Gruppe	146.752					- 497

* Die Zinssicherungsgeschäfte aus der Sicht der Gesellschaft
Der Marktwert zum Bewertungsstichtag basiert auf den finanzmathematischen Grundlagen des „Black-and-Scholes-Modells“ (Nord/LB), der „Mark-to-Market-Methode“ (Helaba) bzw. auf eigenen proprietären Bewertungsmodellen (HVB)
** Forward Swap mit Laufzeitbeginn am 09.04.2018

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.

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€ 71.783 (meravis GmbH T€ 6.508), aus Erbbauzinsen T€ 493 p. a. (meravis GmbH T€ 298 p. a.) sowie aus IT-Wartungsverträgen i. H. v. T€ 395 p. a. (GmbH T€ 270 p. a.) und dem Ankauf Kandinskyallee/Mümmelmannsberg i. H. v. T€ 12.100 (GmbH T€ 0 p. a.).

Die meravis Bauträger hat sich mit Vertrag vom 15.12.2017 an der Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG beteiligt. Es besteht die Verpflichtung, eine zusätzliche Einlage in Höhe von bis zu T€ 53,2 zu leisten sowie ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von T€ 1.584 zur Finanzierung von Grundstücken, Anschaffungsnebenkosten sowie Kosten der Erschließung zur Verfügung zu stellen.

Weiterhin hat die meravis Bauträger sich mit Vertrag vom 15.12.2017 an der Kronsberg Mitte Erschließungsgesellschaft mbH beteiligt. Auch hier besteht die Verpflichtung, eine zusätzliche Einlage in Höhe von bis zu T€ 53,2 zu leisten.

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2017 T€	2016 T€	2017 T€	2016 T€
Grundschuldbestellung Dritter	6.892	2.665	-	-
Dingliche Sicherung (Grundschulden) gegenüber Kreditinstituten aus Verbindlichkeiten der meravis Gewerbeimmobilien	-	-	898	919
Dingliche Sicherung (Grundschulden) gegenüber Kreditinstituten aus Verbindlichkeiten der meravis Bauträger GmbH	-	-	6.000	6.000
aus persönlicher Schuldhafte gegenüber einem Kreditgeber (Kreditinstitut) der meravis Gewerbeimmobilien	-	-	-	4.262
aus der Kapitaldienstsicherungserklärung (Haftungsverpflichtung) gegenüber einem Kreditgeber (Kreditinstitut) der meravis Gewerbeimmobilien GmbH	-	-	5.737	5.932
aus der selbstschuldnerischen Bürgschaft für Finanzmittelkredite gegenüber einem Kreditinstitut der meravis IV	-	-	377	377
aus Vertragserfüllungsbürgschaft der meravis Bauträger GmbH für ein assoziiertes Unternehmen (Kronsberg Mitte Erschließungsgesellschaft mbH)	1.054	-	-	-
aus quotaler Rückbürgschaft der meravis Bauträger GmbH für ein assoziiertes Unternehmen (Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG)	4.533	-	-	-
aus Avalrahmen mit dinglicher Sicherung und gesamtschuldnerischer Haftung aus Verbindlichkeiten der meravis Bauträger GmbH	-	-	6.646	-
	12.479	2.665	19.656	17.490

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

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

Am 31.12.2017 bestanden **Mietkautionen** gemäß § 550 b BGB im meravis Konzern i. H. v. T€ 11.289 und bei der meravis GmbH i. H. v. T€ 5.453, die auf einem offenen Treuhandkonto geführt werden. Sie werden nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden neben den Geschäftsführern durchschnittlich **186 Arbeitnehmer** (davon meravis GmbH **100** Arbeitnehmer) ohne Auszubildende beschäftigt. Sie gliedern sich wie folgt:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2017	2016	2017	2016
Kaufmännische und technische Angestellte	134	130	71	65
Gewerbliche Arbeitnehmer	26	26	9	8
Nebenberufliche Hauswarte	26	34	20	24
Auszubildende	9	10	8	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€ 170 an Aufwandsentschädigungen.

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen sind in der Pensionsrückstellung mit T€ 5.209 (davon meravis GmbH T€ 1.924 abzüglich eines Deckungsvermögens i. H. v. T€ 1.312) enthalten.

Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans betragen im Geschäftsjahr T€ 452 (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€ 85
- Steuerberatungsleistungen T€ 51
- Sonstige Leistungen T€ 60

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

Zum Anteilsbesitz und zum Konsolidierungskreis des Konzerns verweisen wir auf unsere Angaben zum Anteilsbesitz unter E.

Die meravis GmbH ist Alleingeschafterin der meravis Beteiligungs GmbH, Hannover, mit einem Stammkapital i. H. v. € 25.000,00 sowie Kapitalrücklagen von € 77.425.850,00. Des Weiteren ist die meravis GmbH zu 100% indirekt über die meravis Beteiligungs GmbH an der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg, beteiligt.

Darüber hinaus ist die meravis GmbH Alleingeschafterin der Geschäftsführungs GmbH (Stammkapital € 25.000), meravis Immobilienmanagement GmbH (Stammkapital € 100.000,00), meravis Bauservice GmbH (Stammkapital € 25.000,00), meravis Gewerbeimmobilien GmbH (Stammkapital € 25.000,00) und hält 100% der Anteile der meravis Bauträger GmbH (Stammkapital € 25.000,00) sowie seit dem 18.09.2017 der meravis Service GmbH (Stammkapital € 25.000,00).

Die Jahresabschlüsse der Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen zum 31.12.2017 weisen folgende Jahresergebnisse sowie Eigenkapitalien auf:

Verbundene Unternehmen	gezeichnetes Kapital/ Kommandit- einlage T€	Jahresergebnis nach EAV und Gewinnverteilung T€	Eigenkapital T€
meravis Immobilienmanagement GmbH, Hannover	100	135	356
meravis Beteiligungs GmbH, Hannover	25	0	77.451
meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover	25	0	25
meravis Bauservice GmbH, Hannover	25	0	52
meravis Service GmbH, Hannover	25	0	25
meravis Gewerbeimmobilien GmbH, Hannover	25	0	29.552
meravis Bauträger GmbH, Hamburg	25	0	3.000
meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	6.400	0	28.512

Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen der meravis Bauträger GmbH	gezeichnetes Kapital/ Kommandit- einlage T€	Jahresergebnis T€	Eigenkapital T€
Wasserstadt Limmer Projekt 1 GmbH, Hannover	25	-2	23
Wasserstadt Limmer Projekt 2 GmbH, Hannover	25	-2	23
Kronsberg Mitte Verwaltungsgesellschaft mbH, Hannover	25	-1	22
Zentrum Kronsberg-Süd Verwaltungs GmbH, Hannover	25	2	24
Kronsberg Quartier B11 GmbH & Co. KG, Hannover	500	-2	98
Kronsberg Quartier B12 GmbH & Co. KG, Hannover	500	-2	58
Kronsberg Erschließungs GmbH, Hannover	657	-1	148
Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hannover	657	-1	656

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 2017, 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 der 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 Service GmbH, Hannover
- meravis Bauträger GmbH, Hamburg

J. Angaben zu Gesellschaftsorganen

Dem **Aufsichtsrat** der Gesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2017 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
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

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

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

K. Nachtragsbericht

Mit notariellem Kaufvertrag vom 27.09.2017 hat die **meravis KG** 710/1000 Miteigentumsanteil an einem Objekt mit 64 öffentlich geförderten Wohnungen erworben. Eigentumsübergang ist der 01.04.2018. Der Kaufpreis beträgt T€ 8.200, wobei T€ 4.785 durch die Übernahme von Darlehen ausgeglichen werden.

Die **meravis Gewerbeimmobilien** hat mit dem gleichen oben genannten Kaufvertrag 290/1000 Miteigentumsanteil an einem Objekt mit acht Gewerbeeinheiten erworben. Eigentumsübergang ist ebenfalls der 01.04.2018. Der Kaufpreis beträgt T€ 3.900.

Darüber hinaus hat die **meravis KG** mit notariellem Kaufvertrag vom 14.02.2018 ein unbebautes Grundstück mit 3.753 m² sowie ½ Miteigentumsanteil an einem 673 m² großen unbebauten Grundstück in Hannover-Buchholz für T€ 900 erworben.

Im Februar 2018 hat die meravis GmbH zum Zwecke der Unternehmensfinanzierung bei der Nord/LB drei Schuldscheindarlehen über insgesamt T€ 80.000 mit Laufzeiten von fünf bis zehn Jahren emittiert.

Ende März 2018 hat die meravis GmbH Grundstücke, für die sie bisher Erbbaurechte hatte, von der Stadt Langenhagen für T€ 1.224 erworben.

Im März 2018 hat die meravis Bauträger GmbH von einem Projektpartner Anteile (50%) an der Stadtquartier Goseriede GmbH i. H. v. T€ 12,5 erworben. Die meravis Bauträger GmbH hat der Stadtquartier Goseriede GmbH ein Gesellschafterdarlehen i. H. v. T€ 35.325 für den Grundstückssankauf zur Verfügung gestellt.

Anfang 2018 hat die meravis Bauträger GmbH ihre Anteile an der Kronsberg Mitte Verwaltungsgesellschaft mbH, an der Kronsberg Erschließungsgesellschaft GmbH sowie an der Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG durch Verkauf/Kapitalerhöhung auf 10,632% reduziert.

L. Gewinnverwendung der meravis GmbH

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn der meravis GmbH von € 10.478.989,10 einen Betrag von € 9.730.120,00 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von € 748.869,10 in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.
Hannover, den 27.04.2018

Matthias Herter
Vorsitzender der Geschäftsführung

Ralf Traupe
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

Wir haben den Jahresabschluss bestehend aus Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung 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 31.12.2017 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 09.05.2018

**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.**

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

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-Verlust-Rechnung, 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 31.12.2017 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 im Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der

gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Prüfungsträger: vdw
Hannover, den 09.05.2018

**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.**

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrates 2017

Der Aufsichtsrat der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat im Geschäftsjahr 2017 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 Immobiliengruppe 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 2017 sechs Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Darüber hinaus gab es im Berichtsjahr eine gemeinsame Sitzung mit den Gesellschaftervertretern und dem Gremium des Aufsichtsrates sowie eine Gesellschafterversammlung ohne den Aufsichtsrat.

Die wesentlichen Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrates im Jahr 2017 waren die intensive Begleitung des großen Neubauprogrammes, welches durch die Bauträger GmbH auferlegt wurde. Über die verschiedensten Projektentwicklungen der Bauträger GmbH wurde umfassend informiert und Beschlüsse zum Ankauf von Grundstücken in Hannover und Hamburg wurden gefasst.

Ferner wurden mögliche Portfolioankäufe intensiv besprochen und ein Teilportfolioverkauf in NRW wurde begleitet.

Die Digitalisierungsstrategie der Immobiliengruppe wurde intensiv beraten und die Neuausrichtung auf neue Geschäftsfelder befürwortet.

Um den Herausforderungen des Marktes gerecht zu werden, ist im Aufsichtsrat über den Einsatz von Risikokapital zum Erwerb eines Unternehmens sowie über die Gründung einer Service GmbH zur Erweiterung des Dienstleistungsangebotes der Immobiliengruppe im Kontext der Vermietung und Verwaltung beraten worden.

Um der Wachstumsstrategie der meravis Immobiliengruppe weiter Rechnung zu tragen, hat sich der Aufsichtsrat gründlich mit alternativen Finanzierungsformen beschäftigt. Eigens hat er in einem Ausschuss Möglichkeiten der Schuldscheindarlehensfinanzierung beraten.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat kontinuierlich über das laufende Geschäft informiert. Insbesondere wurden im laufenden Geschäftsjahr die Wirtschaftspläne der einzelnen Gesellschaften beraten und der Wirtschaftsplan der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

2018 wurde in der Sitzung im Dezember 2017 beschlossen. Ferner wurden das Bau- und Arbeitsprogramm sowie sämtliche Investitionsprogramme aller Gesellschaften verabschiedet.

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

Der Jahresüberschuss beträgt € 15.478.989,10. Davon wurden € 5.000.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt, sodass ein Bilanzgewinn von € 10.478.989,10 verbleibt. Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH von € 10.478.989,10 einen Betrag von € 9.730.120,00 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von € 748.869,10 in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

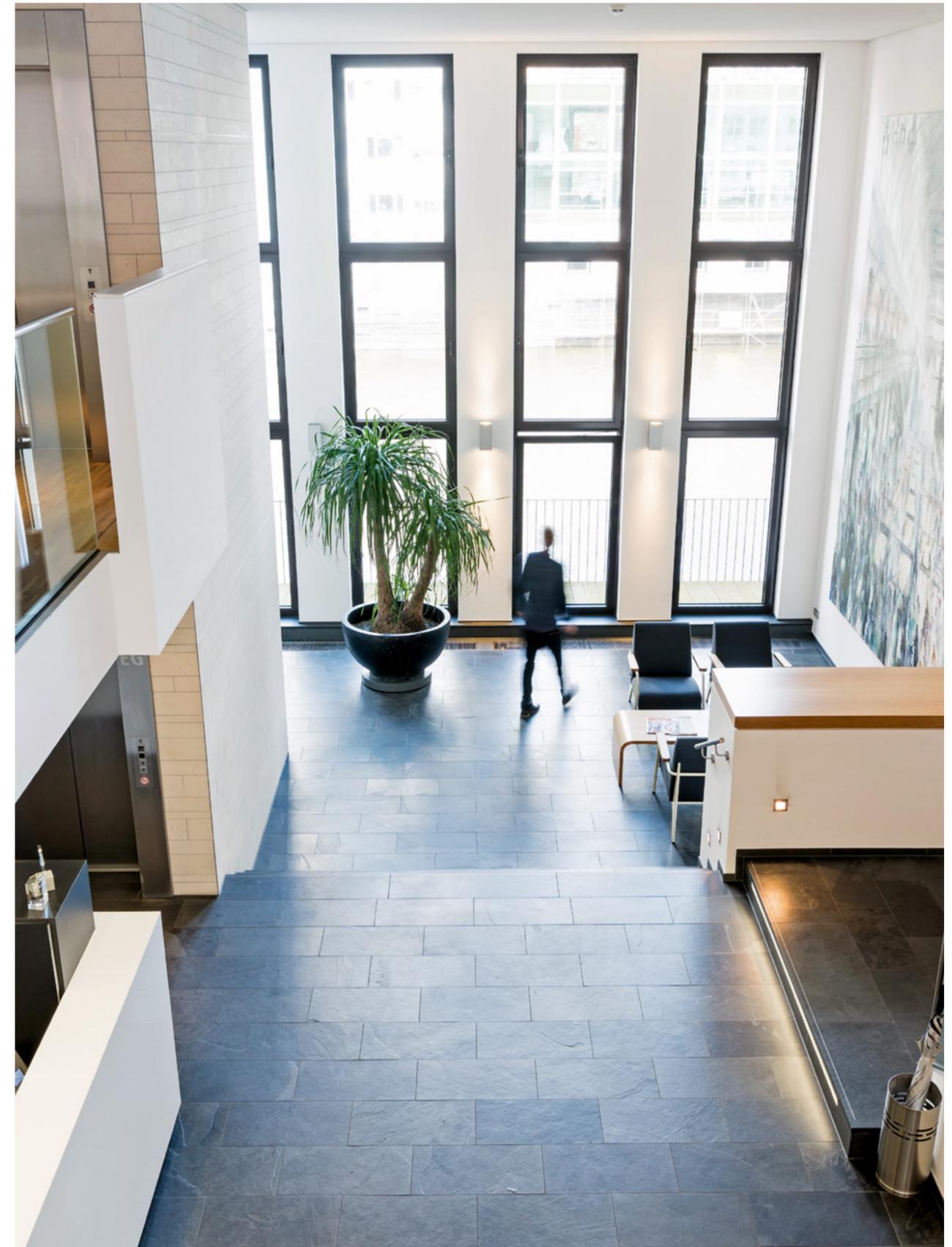
Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Gesellschafter, dem Vorschlag der Geschäftsführung zu folgen.

Der Aufsichtsrat dankt den Geschäftsführern, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die äußerst erfolgreiche Arbeit im Jahr 2017.

Hannover, den 04.06.2018

Reinhard Meyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Nur wo Raum ist, können zukunftsweisende Ideen entstehen – der meravis- Standort in der Innenstadt von Hamburg

meravis Immobiliengruppe

Krausenstraße 46
30171 Hannover
Telefon: 0511 / 675 10-0
Fax: 0511 / 675 10-877
info@meravis.de
www.meravis.de

