

Mensch. Raum. Vision. Weil Zukunft heute beginnt.

Geschäftsbericht 2018



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 Konzerneigenkapitalspiegel | 34 |
| G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung | 35 |
| H. Ergänzende Angaben | 35 |
| I. Konzernverhältnisse/Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen der meravis GmbH | 38 |
| J. Angaben zu Gesellschaftsorganen | 40 |
| K. Nachtragsbericht | 41 |
| L. Gewinnverwendung der meravis GmbH | 41 |
| Bestätigungsvermerk | 42 |
| Bericht des Aufsichtsrates 2018 | 44 |
| | |



Bilanz meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

zum 31.12.2018

| A La | bis co | Geschä | Vorjahr | |
|-----------|---|---|--|---|
| AK | tiva | € | € | T€ |
| Α | Anlagevermögen | | | |
| l. | Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| | Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 183.826,36 | | 49 |
| | 2. Geleistete Anzahlungen | 25.132,80 | 208.959,16 | (|
| II. | Sachanlagen | | | |
| | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 205.808.626,65 | | 205.795 |
| | 2. Grundstücke ohne Bauten | 273.009,54 | | (|
| | 3. Technische Anlagen und Maschinen | 8.755,89 | | 10 |
| | Andere Anlagen, Betriebs- und | | | |
| | Geschäftsausstattung | 620.096,41 4.696.206,24 | | 444 1.422 |
| | 5. Anlagen im Bau6. Geleistete Anzahlungen | 9.943.984,16 | 221.350.678,89 | 1.42. |
| | • | 3.0 10.00 1,10 | | <u> </u> |
| III. | Finanzanlagen | 110,000,100,10 | | 11001 |
| | Anteile an verbundenen Unternehmen | 113.069.469,12 | 112,000,010,12 | 113.04 |
| | Andere Finanzanlagen | 350,00 | 113.069.819,12 | 1 |
| | | | | |
| | agevermögen insgesamt Umlaufvermögen | | 334.629.457,17 | 321.20 |
| Anl B. | | Vorräte | 334.629.457,17 | 321.20 |
| | Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere 1. Grundstücke mit unfertigen Bauten | 9.307.649,39 | 334.629.457,17 | |
| | Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere 1. Grundstücke mit unfertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen | 9.307.649,39 11.245.635,62 | | 2.80 11.25 |
| | Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere 1. Grundstücke mit unfertigen Bauten | 9.307.649,39 | 20.656.901,57 | 2.80 11.25 |
| B. | Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere 1. Grundstücke mit unfertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen | 9.307.649,39 11.245.635,62 103.616,56 | | 2.80 11.25 |
| | Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere 1. Grundstücke mit unfertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte | 9.307.649,39 11.245.635,62 103.616,56 | | 2.800 11.25 11' |
| B. | Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere 1. Grundstücke mit unfertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte Forderungen und sonstige Vermögensgegenstän 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken | 9.307.649,39 11.245.635,62 103.616,56 de 139.786,98 6.336.000,00 | | 2.80 11.25 11 |
| B. | Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere 1. Grundstücke mit unfertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte Forderungen und sonstige Vermögensgegenstän 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 9.307.649,39 11.245.635,62 103.616,56 de 139.786,98 6.336.000,00 670,83 | | 2.80 11.25 11 19 (|
| B. | Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere 1. Grundstücke mit unfertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte Forderungen und sonstige Vermögensgegenstän 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 9.307.649,39 11.245.635,62 103.616,56 de 139.786,98 6.336.000,00 670,83 129.481.716,83 | | 2.80 11.25 11 19 3 51.65 |
| B. | Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere 1. Grundstücke mit unfertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte Forderungen und sonstige Vermögensgegenstän 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 5. Forderungen gegen Gesellschafter | 9.307.649,39 11.245.635,62 103.616,56 de 139.786,98 6.336.000,00 670,83 129.481.716,83 0,00 | 20.656.901,57 | 2.80 11.25 11' 19: 3: 51.65: 9.44 |
| B. | Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere 1. Grundstücke mit unfertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte Forderungen und sonstige Vermögensgegenstän 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 5. Forderungen gegen Gesellschafter 6. Sonstige Vermögensgegenstände | 9.307.649,39 11.245.635,62 103.616,56 de 139.786,98 6.336.000,00 670,83 129.481.716,83 | | 2.80 11.25 11' 19: 3: 51.65: 9.44 |
| B. | Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere 1. Grundstücke mit unfertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte Forderungen und sonstige Vermögensgegenstän 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 5. Forderungen gegen Gesellschafter 6. Sonstige Vermögensgegenstände Flüssige Mittel | 9.307.649,39 11.245.635,62 103.616,56 de 139.786,98 6.336.000,00 670,83 129.481.716,83 0,00 | 20.656.901,57 | 2.80 11.25 11 19 3 51.65 9.44 1.50 |
| B. | Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere 1. Grundstücke mit unfertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte Forderungen und sonstige Vermögensgegenstän 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 5. Forderungen gegen Gesellschafter 6. Sonstige Vermögensgegenstände | 9.307.649,39 11.245.635,62 103.616,56 de 139.786,98 6.336.000,00 670,83 129.481.716,83 0,00 | 20.656.901,57 | 2.80 11.25 11 19 3 51.65 9.44 1.50 |
| B. | Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere 1. Grundstücke mit unfertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte Forderungen und sonstige Vermögensgegenstän 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 5. Forderungen gegen Gesellschafter 6. Sonstige Vermögensgegenstände Flüssige Mittel | 9.307.649,39 11.245.635,62 103.616,56 de 139.786,98 6.336.000,00 670,83 129.481.716,83 0,00 | 20.656.901,57 | 2.800 11.25 11 ¹ 199 (38 51.659 9.440 1.500 |
| B. | Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere 1. Grundstücke mit unfertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte Forderungen und sonstige Vermögensgegenstän 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 5. Forderungen gegen Gesellschafter 6. Sonstige Vermögensgegenstände Flüssige Mittel Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 9.307.649,39 11.245.635,62 103.616,56 de 139.786,98 6.336.000,00 670,83 129.481.716,83 0,00 | 20.656.901,57 | 2.800 11.25 11.7 199 (39 51.659 9.440 1.500 |
| B. | Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere 1. Grundstücke mit unfertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte Forderungen und sonstige Vermögensgegenstän 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 5. Forderungen gegen Gesellschafter 6. Sonstige Vermögensgegenstände Flüssige Mittel Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten Rechnungsabgrenzungsposten | 9.307.649,39 11.245.635,62 103.616,56 de 139.786,98 6.336.000,00 670,83 129.481.716,83 0,00 1.821.091,00 | 20.656.901,57 | 2.800 11.257 117 195 (39 51.659 9.440 1.506 4.122 |
| B. | Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere 1. Grundstücke mit unfertigen Bauten 2. Unfertige Leistungen 3. Andere Vorräte Forderungen und sonstige Vermögensgegenstän 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 5. Forderungen gegen Gesellschafter 6. Sonstige Vermögensgegenstände Flüssige Mittel Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten Rechnungsabgrenzungsposten 1. Geldbeschaffungskosten | 9.307.649,39 11.245.635,62 103.616,56 de 139.786,98 6.336.000,00 670,83 129.481.716,83 0,00 1.821.091,00 | 20.656.901,57 137.779.265,64 17.042.910,39 | 2.800 11.25: 117 198 (39 51.659 9.44(1.506 |

| D | | Geschä | Vorjahr | |
|---------|---|----------------|----------------|---------|
| Passiva | | € | € | т€ |
| Α | Eigenkapital | | | |
| l | Gezeichnetes Kapital | | 3.600.000,00 | 3.600 |
| II. | Gewinnrücklagen | | | |
| | Gesellschaftsvertragliche Rücklagen | 1.800.000,00 | | 1.800 |
| | 2. Bauerneuerungsrücklage | 133.900.000,00 | | 117.900 |
| | 3. Andere Gewinnrücklagen | 22.397.313,20 | 158.097.313,20 | 21.648 |
| III. | Bilanzgewinn | | | |
| | 1. Jahresüberschuss | 18.064.484,73 | | 15.479 |
| | 2. Einstellung in Rücklagen | -16.000.000,00 | 2.064.484,73 | -5.000 |
| Eiger | ıkapital insgesamt | | 163.761.797,93 | 155.427 |
| | | | | |
| В | Rückstellungen | | | |
| | Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 1.715.803,00 | | 1.475 |
| | Steuerrückstellungen | 1.216.635,00 | | 508 |
| | Rückstellung für Bauinstandhaltung | 306.200,00 | | 321 |
| | Sonstige Rückstellungen | 2.857.986,88 | 6.096.624,88 | 2.277 |
| | | | | |
| C. | Verbindlichkeiten | | | |
| | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 296.009.804,38 | | 194.261 |
| | 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 14.075.770,44 | | 14.306 |
| | 3. Erhaltene Anzahlungen | 13.801.300,13 | | 12.909 |
| | 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 597.836,72 | | 459 |
| | 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.140.577,71 | | 1.733 |
| | 6. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen | 13.607.625,47 | | 18.623 |
| | 7. Sonstige Verbindlichkeiten | 270.643,81 | 340.503.558,66 | 234 |
| | davon aus Steuern | 255.938,19 | _ | 205 |
| | davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | 3.241,34 | | 7 |
| D. | Rechnungsabgrenzungsposten | | 16.493,05 | 20 |
| | | | | 400 |
| Bilan: | zsumme | | 510.378.474,52 | 402.553 |

Gewinn- und Verlustrechnung meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

vom 01.01. bis zum 31.12.2018

| | | Geschä | ftsjahr | Vorjahr |
|-----|--|----------------|----------------|---------|
| | | € | € | T€ |
| 1. | Umsatzerlöse a. aus der Hausbewirtschaftung | 41.629.235,63 | | 41.09 |
| | aus der Hausbewirtschaftung b. aus Betreuungstätigkeit | 1.933.334,33 | | 2.32 |
| | c. aus anderen Lieferungen und Leistungen | 126.118,90 | 43.688.688,86 | 2.32 |
| 2. | Veränderung des Bestandes aus unfertigen Leistu | | 6.495.965,40 | 2.87 |
| | | | | |
| 3. | Andere aktivierte Eigenleistungen | | 0,00 | |
| 4. | Sonstige betriebliche Erträge | | 4.596.045,00 | 1.26 |
| 5. | Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leis | | | |
| | a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -21.936.389,63 | | -20.408 |
| | b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Aufwendungen für andere Lieferungen | -6.865.651,80 | | -2.872 |
| | c. und Leistungen | -4.951.481,23 | -33.753.522,66 | -164 |
| 6. | Rohergebnis | | 21.027.176,60 | 24.20 |
| 7. | Personalaufwand | | | |
| | a. Löhne und Gehälter | -2.839.793,38 | | -5.024 |
| | b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | -850.194,28 | | -1.16 |
| | davon für Altersversorgung | 407.770,53 | -3.689.987,66 | 299 |
| 8. | Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgege | enstände | | |
| 0. | des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -5.196.998,04 | -4.934 |
| 9. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -3.793.443,80 | -3.78 |
| 10. | Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermö | gens | 19,26 | ı |
| 11. | Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 1.597.817,71 | 30 |
| | davon aus verbundenen Unternehmen | | 1.381.572,75 | (|
| | davon Aufzinsungen aus Forderungen | | 2.653,33 | 3 |
| 12. | Erträge aus Gewinnabführung | | 17.948.059,01 | 15.73 |
| 13. | Aufwendungen aus Verlustübernahme | | -1.714.114,32 | -93 |
| 14. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -7.102.411,12 | -6.33 |
| | davon Aufwendungen aus der Aufzinsung | | -244.465,23 | -214 |
| 15. | Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 1.003.186,31 | -1.05 |
| 16. | Ergebnis nach Steuern | | 20.079.303,95 | 17.008 |
| 17. | Sonstige Steuern | | -2.014.819,22 | -1.52 |
| 18. | Jahresüberschuss | | 18.064.484,73 | 15.47 |
| 19. | Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage | | -16.000.000,00 | -5.00 |
| | | | . 0.000.000,00 | 2.30 |
| 20. | Bilanzgewinn | | 2.064.484,73 | 10.479 |



Hannover / Misburg / Cube4 / 52 Wohnungen

Bilanz meravis Konzern

zum 31.12.2018

| Aktiva | | Geschä | Vorjahr | |
|--------|--|----------------|----------------|---------|
| | | € | € | T€ |
| Α. | Anlagevermögen | | | |
| l. | Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| | Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche 1. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 558.487,58 | | 492 |
| | 2. geleistete Anzahlungen | 25.132,80 | 583.620,38 | 0 |
| II. | Sachanlagen | | | |
| | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 555.367.846,55 | | 556.205 |
| | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 74.976.570,14 | | 76.485 |
| | 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 1.293.980,56 | | 0 |
| | 4. Technische Anlagen und Maschinen | 25.422,52 | | 32 |
| | 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.302.197,24 | | 1.175 |
| | 6. Anlagen im Bau | 5.506.274,53 | | 1.032 |
| | 7. Bauvorbereitungskosten | 2.766.815,53 | | 20 |
| | 8. Geleistete Anzahlungen | 9.981.158,16 | 651.220.265,23 | 695 |
| III. | Finanzanlagen | | | |
| | Beteiligungen an assoziierten Unternehmen | | 670.352,11 | 260 |
| | 2. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen | | 35.882.350,00 | 0 |
| | 3. Andere Finanzanlagen | | 350,00 | 0 |
| | | | 36.553.052,11 | |
| | | | 688.356.937,72 | 636.396 |
| B. | Umlaufvermögen | | | |
| l. | Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere V | orräte/ | | |
| | 1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 2.374.653,00 | | 10.385 |
| | 2. Bauvorbereitungskosten | 466.998,61 | | 4.069 |
| | 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten | 71.066.328,62 | | 32.676 |
| | 4. Unfertige Leistungen | 21.985.913,80 | | 21.888 |
| | 5. Andere Vorräte | 109.601,78 | | 127 |
| | 6. Geleistete Anzahlungen | 27.292,38 | 96.030.788,19 | 0 |
| II. | Forder, in gen und constige Vermägenege genetänd | | | |
| 11. | Forderungen und sonstige Vermögensgegenständ 1. Forderungen aus Vermietung | 330.563,87 | | 440 |
| | Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 16.957.353,00 | | 131 |
| | Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 395.250,11 | | 50 |
| | Forderungen gegen assoziierte Unternehmen | 8.401.208,33 | | 0 |
| | 5. Forderungen gegen Gesellschafter | 0,00 | | 9.440 |
| | 6. Sonstige Vermögensgegenstände | 1.960.734,54 | 28.045.109,85 | 1.686 |
| III. | Flüssige Mittel | | | |
| | Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 30.863.802,92 | 9.502 |
| C. | Rechnungsabgrenzungsposten | | 2.038.625,59 | 2.063 |
| D. | Aktive latente Steuern | | 298.500,00 | 299 |
| D:1- | | | | 700 450 |
| BIIa | nzsumme | | 845.633.764,27 | 729.152 |

| Doo | siva | Geschä | Geschäftsjahr | | | | |
|----------|---|----------------|----------------|---------|--|--|--|
| ras | siva | € | € | T€ | | | |
| Α. | Eigenkapital | | | | | | |
| l. | Gezeichnetes Kapital | | 3.600.000,00 | 3.600 | | | |
| II. | Gewinnrücklagen | | | | | | |
| | Gesellschaftsvertragliche Rücklage | 1.800.000,00 | | 1.800 | | | |
| | 2. Bauerneuerungsrücklage | 133.900.000,00 | | 117.900 | | | |
| | 3. Andere Gewinnrücklagen | 13.882.125,26 | 149.582.125,26 | 13.133 | | | |
| III. | Konzernbilanzgewinn | | | | | | |
| | | | 6.046.295,60 | 15.184 | | | |
| | Konzerneigenkapital gesamt | | 159.228.420,86 | 151.617 | | | |
| B. | Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung | | | | | | |
| | | | 46.352.594,86 | 48.103 | | | |
| C. | Rückstellungen | | | | | | |
| <u> </u> | Rückstellungen für Pensionen | | | | | | |
| | und ähnliche Verpflichtungen | 16.301.599,00 | | 15.539 | | | |
| | 2. Steuerrückstellungen | 1.375.619,00 | | 508 | | | |
| | 3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 306.200,00 | | 321 | | | |
| | 4. Sonstige Rückstellungen | 8.384.673,67 | 26.368.091,67 | 6.612 | | | |
| D. | Verbindlichkeiten | | | | | | |
| | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 518.635.337,36 | | 429.192 | | | |
| | Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 26.771.987,47 | | 27.897 | | | |
| | Erhaltene Anzahlungen | 60.194.320,36 | | 41.996 | | | |
| | 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 1.009.478,05 | | 1.060 | | | |
| | 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 6.581.535,71 | | 5.810 | | | |
| | 6. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen | 0,00 | | 107 | | | |
| | 7. Sonstige Verbindlichkeiten | 430.389,26 | 613.623.048,21 | 318 | | | |
| | davon aus Steuern | 382.816,16 | | 275 | | | |
| | davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | 27.862,54 | | 10 | | | |
| E. | Rechnungsabgrenzungsposten | | 61.608,67 | 72 | | | |
| | nzsumme | | 845.633.764,27 | 729.152 | | | |

 $_{
m 9}$

Gewinn- und Verlustrechnung meravis Konzern

vom 01.01. bis zum 31.12.2018

| | | Geschä | ftsjahr | Vorjahr |
|--------|--|--------------------------------|----------------|-------------|
| | | € | € | T€ |
| 1. | Umsatzerlöse | | | |
| | a. aus der Hausbewirtschaftung b. aus Verkauf von Grundstücken | 88.833.289,89 22.994.436,00 | | 88.548 0 |
| | c. aus Betreuungstätigkeit | 535.194,67 | | 1.178 |
| | d. aus anderen Lieferungen und Leistungen | 410.340,10 | 112.773.260,66 | 207 |
| 2. | Veränderung des Bestands an zum Verkauf best mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfert | | 28.199.485,96 | 28.805 |
| 3. | Sonstige aktivierte Eigenleistung | | 16.492,32 | 115 |
| 4. | Sonstige betriebliche Erträge | | 18.278.284,08 | 18.558 |
| 5. | Aufwendungen für bezogene Lieferungen und | Leistungen | | |
| | a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -41.533.636,85 | | -39.497 |
| | b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | -49.946.009,56 | | -30.147 |
| | c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -12.519,48 | -91.492.165,89 | -810 |
| 6. | Rohergebnis | | 67.775.357,13 | 66.957 |
| 7. | Personalaufwand | | | |
| , . | a. Löhne und Gehälter | -10.157.776,26 | | -9.286 |
| | b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | -2.760.925,71 | | -2.128 |
| | davon für Altersversorgung | 817.700,83 | -12.918.701,97 | 393 |
| | Abschreibungen auf immaterielle Vermögensg | jegenstände | | |
| 8. | des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -14.054.109,10 | -13.731 |
| 9. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -6.039.952,88 | -5.619 |
| 10. | Ergebnis aus assoziierten Unternehmen | -12.769,06 | | -2 |
| 11. | Erträge aus anderen Finanzanlagen | 19,26 | | 0 |
| 12. | Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 864.083,08 | | 309 |
| | davon Erträge aus der Abzinsung | 0,00 | | 0 |
| 13. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -15.666.571,35 | | -15.132 |
| | davon Aufwendungen aus der Aufzinsung | 1.466.288,01 | -14.815.238,07 | 1.340 |
| 14. | Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 906.702,26 | -761 |
| 15. | Ergebnis nach Steuern | | 20.854.057,37 | 20.607 |
| 16. | Sonstige Steuern | | -3.513.057,84 | -2.845 |
| 17. | Konzernjahresüberschuss | | 17.340.999,53 | 17.762 |
| 18. | Konzerngewinnvortrag | | 4.705.296,07 | 2.422 |
| 19. | Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage | | -16.000.000,00 | -5.000 |
| | | | | |



Hannover / List / Tizianatelier / 26 Wohnungen

Zusammengefasster Konzernanhang und Anhang der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

zum 31.12.2018

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 31.12.2018 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 mit allen Tochterunternehmen:

- meravis Wohnungsbau- & 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),
- smurli GmbH, Hannover, (smurli)

Im August 2018 wurde die smurli GmbH als 100%-ige Tochter der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH gegründet.

Die meravis Bauträger GmbH ist im März 2018 im Zusammenhang mit der Beteiligung an einem großen Bauprojekt in Hannover die Beteiligung an einem weiteren Gemeinschaftsunternehmen (Stadtquartier Goseriede GmbH, Hannover) eingegangen. Des Weiteren hat die meravis Bauträger GmbH einen Arbeitsgemeinschaftsvertrag (ARGE meravis/Delta) zum 06.12.2018 abgeschlossen, an der sie Anteile von 50% ohne Kapitaleinlage hält.

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 und 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. Mai 2008 geltenden Fassung beibehalten (Bauinstandhaltungsrückstellungen).

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

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

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

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

- vor dem 21.06.1948 abgerechnete Mietwohnhäuser mit 2,00 %
- vor dem 01.01.1991 abgerechnete Mietwohnhäuser mit 1,25 %
- nach dem 01.01.1991 erworbene Mietwohnanlagen mit 2,00 %
- nach dem 01.01.1999 abgerechnete Mietwohnanlagen mit 2,00%

- Gewerbebauten mit Antrag auf Baugenehmigung ab dem 01.01.1994 mit 4,00 %
- Außenanlagen mit dem Zugang ab 01.01.1993 mit 5,00 7,00 %
- separat erfasste Modernisierungskosten mit 2,00 % (ab dem Jahr 2010 als Nachträgliche Herstellungskosten nach der verbleibenden Restnutzungsdauer)

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten mit 2.00 % bis 12.50 %

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

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. 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 (zuletzt 2014) 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 Zugänge bei Beteiligungen an assoziierten Unternehmen enthalten neben erworbenen Anteilen Einlagen und anteilige Jahresüberschüsse. Unter den Abgängen sind anteilige Jahresfehlbeträge sowie Dividendenausschüttungen und veräußerte Anteile erfasst.

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 Fertigungsgemeinund 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, vorausbezahlte Wartungskosten sowie ein Ausstattungszuschuss im Rahmen eines Mietvertrages.

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 2018 G" (Vorjahr: 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 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,34 bzw. 3,22 % (Vorjahr: 3,74 bzw. 3,68 %) vom Oktober 2018 zugrunde gelegt. Der Effekt aus der jährlichen Anpassung des Rechenzinses wird in Ausübung des Wahlrechts unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Bewertung mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz von 7 Jahren (2,43 bzw. 2,32 %, Vorjahr: 2,88 bzw. 2,81 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 1.876 im Konzern und in Höhe von T€ 341 bei der meravis GmbH. Gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ist der Unterschiedsbetrag der meravis GmbH (T€ 341) sowie der Unterschiedsbetrag bei der meravis Immobilienmanagement GmbH (T€ 351) für die Ausschüttung gesperrt.

Von den Verpflichtungen der meravis GmbH aus erteilten Pensionszusagen i.H.v. T€ 3.027 (Konzern: T€ 17.613) wurden durch einen Sparkassenbrief mit einem Nennwert i.H.v T€ 1.312 gesichert, der ausschließlich der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen dient und dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen sind. Sie wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den zugrundeliegenden Verpflichtungen verrechnet.

Die ausgewiesenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden mit dem Wertansatz vom 31.12.2009 fortgeführt, soweit sie nicht bestimmungsgemäß verbraucht sind.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages (d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen). Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

 $_{
m 15}$

wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Rückstellungen aufgrund von Altersteilzeitvereinbarungen.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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 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 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 Aktivposten 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 im Eigenkapital unter Rücklage für passivischen Unterschiedsbetrag ausgewiesen.

Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert, soweit sie nicht von untergeordneter Bedeutung.

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.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilan

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

| | | Anschaffu | ıngs- bzw. Herstellun | gskosten | | kumulierte Abschreibungen | | | Restbuc | chwerte | |
|--|----------------|---------------|-----------------------|--------------|----------------|---------------------------|--|---|----------------|----------------|----------------|
| meravis Konzern | 01.01.2018 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen* | 31.12.2018 | 01.01.2018 | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Änderungen der Abschreibung in Zusammenhang mit Abgängen | 31.12.2018 | 31.12.2018 | 01.01.2018 |
| | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche 1. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 2.566.505,36 | 597.367,19 | 1.458.111,31 | 0,00 | 1.705.761,24 | 2.074.372,20 | 134.945,54 | 1.062.044,08 | 1.147.273,66 | 558.487,58 | 492.133,16 |
| 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 |
| 3. geleistete Anzahlungen | 0,00 | 250.697,30 | 0,00 | 0,00 | 250.697,30 | 0,00 | 225.564,50 | 0,00 | 225.564,50 | 25.132,80 | 0,00 |
| Summe immaterielle Vermögensgegenstände | 2.925.937,62 | 848.064,49 | 1.458.111,31 | 0,00 | 2.315.890,80 | 2.433.804,46 | 360.510,04 | 1.062.044,08 | 1.732.270,42 | 583.620,38 | 492.133,16 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 774.159.864,03 | 17.391.023,01 | 12.088.490,81 | 389.794,87 | 779.852.191,10 | 217.954.609,96 | 11.025.554,23 | 4.495.819,64 | 224.484.344,55 | 555.367.846,55 | 556.205.254,07 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 92.421.246,79 | 4.843.571,39 | 8.884.065,75 | -348.512,86 | 88.032.239,57 | 15.935.855,29 | 2.176.187,02 | 5.056.372,88 | 13.055.669,43 | 74.976.570,14 | 76.485.391,50 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 0,00 | 1.293.980,56 | 0,00 | 0,00 | 1.293.980,56 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.293.980,56 | 0,00 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 145.176,73 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 145.176,73 | 113.589,79 | 6.164,42 | 0,00 | 119.754,21 | 25.422,52 | 31.586,94 |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.778.754,62 | 619.868,36 | 723.746,07 | 0,00 | 1.674.876,91 | 603.628,44 | 383.807,80 | 614.756,57 | 372.679,67 | 1.302.197,24 | 1.175.126,18 |
| 6. Anlagen im Bau | 1.031.633,56 | 3.416.796,52 | 0,00 | 1.057.844,45 | 5.506.274,53 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.506.274,53 | 1.031.633,56 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 20.388,48 | 2.848.312,64 | 0,00 | 0,00 | 2.868.701,12 | 0,00 | 101.885,59 | 0,00 | 101.885,59 | 2.766.815,53 | 20.388,48 |
| 8. Geleistete Anzahlungen | 695.345,82 | 9.981.158,16 | 0,00 | -695.345,82 | 9.981.158,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9.981.158,16 | 695.345,82 |
| Summe Sachanlagen | 870.252.410,03 | 40.394.710,64 | 21.696.302,63 | 403.780,64 | 889.354.598,68 | 234.607.683,48 | 13.693.599,06 | 10.166.949,09 | 238.134.333,45 | 651.220.265,23 | 635.644.726,55 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | | |
| Beteiligungen an assoziierten Unternehmen | 261.617,00 | 432.510,00 | 8.569,00 | 0,00 | 685.558,00 | 2.436,83 | 12.769,06 | 0,00 | 15.205,89 | 670.352,11 | 259.180,17 |
| Ausleihungen an assoziierte Unternehmen | 0,00 | 35.882.350,00 | 0,00 | 0,00 | 35.882.350,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 35.882.350,00 | 0,00 |
| 3. 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 | 261.967,00 | 36.314.860,00 | 8.569,00 | 0,00 | 36.568.258,00 | 2.436,83 | 12.769,06 | 0,00 | 15.205,89 | 36.553.052,11 | 259.530,17 |
| | | | | | | | | | | | |

^{*} Umbuchungen aus Grundstücke und grundstücksgleiche Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten 654.063,81 EUR ins Umlaufvermögen Umbuchungen auf Grundstücke mit unfertigen Grundstücken in Anlagen im Bau 1.057.844,45 EUR

| | | Anschaffur | ngs- bzw. Herstellur | ngskosten | | | kumulierte Abschreibungen | | | | chwerte |
|---|----------------|---------------|----------------------|--------------|----------------|----------------|--|---|----------------|----------------|----------------|
| meravis GmbH | 01.01.2018 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen* | 31.12.2018 | 01.01.2018 | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Änderungen der Abschreibung in Zusammenhang mit Abgängen | 31.12.2018 | 31.12.2018 | 01.01.2018 |
| | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 1.924.666,54 | 140.861,04 | 524.943,21 | 0,00 | 1.540.584,37 | 1.433.594,35 | 53.100,61 | 129.936,95 | 1.356.758,01 | 183.826,36 | 491.072,19 |
| 2. Geschäfts- oder Firmenwert | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 250.697,30 | 0,00 | 0,00 | 250.697,30 | 0,00 | 225.564,50 | 0,00 | 225.564,50 | 25.132,80 | 0,00 |
| Summe immaterielle Vermögensgegenstände | 1.924.666,54 | 391.558,34 | 524.943,21 | 0,00 | 1.791.281,67 | 1.433.594,35 | 278.665,11 | 129.936,95 | 1.582.322,51 | 208.959,16 | 491.072,19 |
| | | | | | | | | | | | |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 370.050.740,64 | 8.237.317,12 | 6.039.673,26 | 0,00 | 372.248.384,50 | 164.255.789,82 | 4.725.365,07 | 2.541.397,04 | 166.439.757,85 | 205.808.626,65 | 205.794.950,82 |
| 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 | 273.009,54 | 0,00 | 0,00 | 273.009,54 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 273.009,54 | 0,00 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 13.825,09 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13.825,09 | 3.686,69 | 1.382,51 | 0,00 | 5.069,20 | 8.755,89 | 10.138,40 |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 2.044.768,79 | 367.932,54 | 366,22 | 0,00 | 2.412.335,11 | 1.601.019,57 | 191.585,35 | 366,22 | 1.792.238,70 | 620.096,41 | 443.749,22 |
| 6. Anlagen im Bau | 1.422.344,28 | 3.273.861,96 | 0,00 | 0,00 | 4.696.206,24 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.696.206,24 | 1.422.344,28 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 9.943.984,16 | 0,00 | 0,00 | 9.943.984,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9.943.984,16 | 0,00 |
| Summe Sachanlagen | 373.531.678,80 | 22.096.105,32 | 6.040.039,48 | 0,00 | 389.587.744,64 | 165.860.496,08 | 4.918.332,93 | 2.541.763,26 | 168.237.065,75 | 221.350.678,89 | 207.671.182,72 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 114.746.926,35 | 25.000,00 | 0,00 | 0,00 | 114.746.926,35 | 1.702.457,23 | 0,00 | 0,00 | 1.702.457,23 | 113.069.469,12 | 113.044.469,12 |
| 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 | 114.747.276,35 | 25.000,00 | 0,00 | 0,00 | 114.772.276,35 | 1.702.457,23 | 0,00 | 0,00 | 1.702.457,23 | 113.069.819,12 | 113.044.819,12 |
| Anlagevermögen insgesamt | 490.203.621,69 | 22.512.663,66 | 6.564.982,69 | 0,00 | 506.151.302,66 | 168.996.547,66 | 5.196.998,04 | 2.671.700,21 | 171.521.845,49 | 334.629.457,17 | 321.207.074,03 |

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

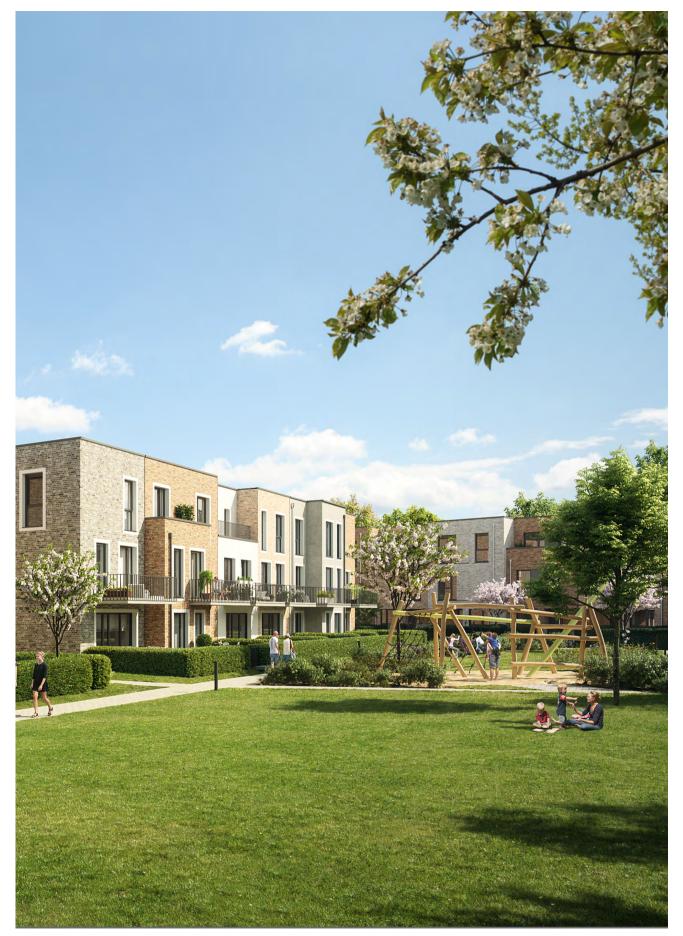
Bei den Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden im Geschäftsjahr die Entwicklungskosten einer Mieter-Smartphone-App i.H.v. 226 T€ außerplanmäßig abgeschrieben.

Die Zugänge bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten** mit Wohnbauten betreffen im meravis Konzern vor allem Anschaffungskosten aus Zukäufen (T€ 14.990, davon meravis GmbH T€ 6.785) sowie Herstellungskosten aus Modernisierungen (T€ 2.741). Davon entfielen auf die meravis GmbH Modernisierungskosten i. H. v. T€ 1.816. Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit KfW Tilungszuschüssen die Herstellungskosten in früheren Jahren fertiggestellter Modernisierungen der meravis GmbH um T€ 364 gemindert.

Zudem ergaben sich Zugänge von geleisteten Anzahlungen in Höhe von T€ 9.981. Diese resultieren aus Vorleistungen auf schwebende Grundstücksgeschäfte mit Bauverpflichtungen des jeweiligen Verkäufers.

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

Die Erstkonsolidierung der meravis Immobilienmanagement erfolgte zum Erwerbszeitpunkt, dem 2. November 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. In 2011 ergab sich ein Abgang aus der Kaufpreisrückzahlung des Verkäufers auf Grund von Vertragsbedingungen. Im Geschäftsjahr 2012 wurde der aktivierte Geschäfts- und Firmenwert auf Grund der nachhaltigen Verlustsituation in Höhe von T€ 275 vollständig außerplanmäßig abgeschrieben.



Hamburg-Jenfeld / Jenyard / 120 Wohneinheiten

 22

Angaben zum Anteilsbesitz der meravis GmbH

| Verbundene Unternehmen der meravis GmbH Name und Sitz | Beteiligungs- anteil/Stimmrechte in % | Art der Konsolidierung | gezeichnetes Kapital/Kommandit- anlage | Jahresergebnis | Eigenkapital | Jahresabschluss |
|--|---|-----------------------------|--|----------------|--------------|--------------------------------|
| | | | T€ | T€ | T€ | Jahr |
| meravis Immobilienmanagement GmbH, Hannover | 100 | Vollkonsolidierung | 100 | 301 | 658 | 2018 |
| meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg* | 100 | Vollkonsolidierung | 6.400 | 0 | 28.512 | 2018 |
| meravis Beteiligungs GmbH, Hannover** | 100 | Vollkonsolidierung | 25 | 0 | 77.451 | 2018 |
| meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover** | 100 | Vollkonsolidierung | 25 | 0 | 25 | 2018 |
| meravis Bauträger GmbH, Hamburg** | 100 | Vollkonsolidierung | 25 | 0 | 3.000 | 2018 |
| meravis Bauservice GmbH, Hannover** | 100 | Vollkonsolidierung | 25 | 0 | 52 | 2018 |
| meravis Service GmbH, Hannover** | 100 | Vollkonsolidierung | 25 | 0 | 25 | 2018 |
| meravis Gewerbeimmobilien GmbH, Hannover** | 100 | Vollkonsolidierung | 25 | 0 | 29.500 | 2018 |
| smurli GmbH, Hannover | 100 | Vollkonsolidierung | 25 | 11 | 36 | 2018 |
| Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen der meravis Bauträger GmbH Name und Sitz | | 1 | T€ | T€ | T€ | Jahr |
| Wasserstadt Limmer Projekt 1 GmbH, Hannover | 50,00 | Equity-Methode | 25 | -11 | 12 | 2018 |
| Wasserstadt Limmer Projekt 2 GmbH, Hannover | 50,00 | Equity-Methode | 25 | -11 | 12 | 2018 |
| Kronsberg Mitte Verwaltungsgesellschaft mbH, Hannover | 10,63 | Equity-Methode | 25 | -1 | 22 | 2017 |
| Zentrum Kronsberg-Süd Verwaltungs GmbH, Hannover | 50,00 | Equity-Methode | 25 | 2 | 24 | 2017 |
| Kronsberg Quartier B11 GmbH & Co. KG, Hannover | 50,00 | Equity-Methode | 500 | -2 | 98 | 2017 |
| Kronsberg Quartier B12 GmbH & Co. KG, Hannover | 50,00 | Equity-Methode | 500 | -2 | 98 | 2017 |
| Kronsberg Mitte Erschließungs GmbH, Hannover | 10,63 | Equity-Methode | 1.000,00 | -1 | 148 | 2017 |
| Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hannover | 10,63 | Equity-Methode | 1.000,00 | -1 | 656 | 2017 |
| Stadtquartier Goseride GmbH, Hannover | 50,00 | Equity-Methode | 25 | - | - | Eröffnungsbilanz 13.02.2018 |
| ARGE meravis/Delta, Hannover | 50,00 | untergeordnete Bedeutung | 0 | - | - | - |

^{*} nach Gewinnverteilung ** nach der Ergebnisabführung

Die Beteiligungsanteile an der Kronsberg Mitte Verwaltungsgesellschaft mbH, Kronsberg Mitte Erschließungs GmbH sowie der Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG haben sich planmäßig durch Übertragung bzw. Kapitalerhöhung an weitere Gesellschafter von 44,91 % bzw. 16,18 % auf 10,63 % verringert.

Das Gemeinschaftsunternehmen ARGE meravis/Delta, Hannover, wird wegen untergeordneter Bedeutung nicht nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Die "Unfertigen Leistungen" setzen sich wie folgt zusammen.

| | mera Grup | | dav meravis | |
|--|--------------|------------|----------------|------------|
| | 2018 T€ | 2017 T€ | 2018 T€ | 2017 T€ |
| a) Noch nicht abgerechnete Heizkosten | 7.289 | 7.135 | 3.527 | 3.369 |
| b) Noch nicht abgerechnete Betriebskosten | 15.012 | 15.150 | 7.989 | 8.168 |
| c) Wertberichtigung | -815 | -808 | -270 | -280 |
| Unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten | 21.486 | 21.477 | 11.246 | 11.257 |
| Unfertige Bauleistungen auf fremdem Grund und Boden | 820 | 567 | 0 | 0 |
| Unfertige Leistungen | 22.306 | 22.044 | 11.246 | 11.257 |

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

| | mera Gru _l | | dav meravis | - |
|---|--------------------------|------------|----------------|------------|
| | 2018 T€ | 2017 T€ | 2018 T€ | 2017 T€ |
| Forderungen gegen meravis Bauträger GmbH | 0 | 0 | 35.325 | 0 |
| Forderungen gegen Gesellschafter | 0 | 9.440 | 0 | 9.440 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 41 | 50 | 41 | 50 |
| Forderungen gegen assoziierte Unternehmen | 4.800 | 0 | 0 | 0 |

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

Unter den als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen **Geldbeschaffungskosten** (T€ 149; Vorjahr: T€ 164) 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 (abzügl. § 6b-Rücklage) | 32.479 |
| Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen | 2 |
| Pensionsrückstellungen | 4.404 |
| | 36.885 |
| Passive Latenzen | |
| Rückstellungen für Bauinstandhaltungen | 306 |

Es bestehen zum 31.12.2018 steuerliche Verlustvorträge von insgesamt T€ 670 zur Körperschaftsteuer und T€ 15.341 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.

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 31.12.2017 | 1.800 | 117.900 | 21.649 |
| Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2017 der meravis GmbH | 0 | 0 | 749 |
| Einstellung aus dem Jahresüberschuss der meravis GmbH | 0 | 16.000 | 0 |
| Bestand meravis GmbH am 31.12.2018 | 1.800 | 133.900 | 22.398 |
| 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 31.12.2018 | 1.800 | 133.900 | 13.882 |

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 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€ 46.353 per 31.12.2018 wurde in 2018 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 01.01.2018 betragen T€ 15.334. Die Abschreibung aus der Aufdeckung dieser stillen Reserven und stillen Lasten ergibt für das Berichtsjahr T€ 1.422.



Hamburg-Jenfeld / Jenyard / 120 Wohneinheiten

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 | | dav meravis | - |
|---------------------|-------------------|------------|----------------|------------|
| | 2018 T€ | 2017 T€ | 2018 T€ | 2017 T€ |
| Körperschaftssteuer | 736 | 346 | 734 | 346 |
| Gewerbesteuer | 94 | 0 | 0 | 0 |
| Umsatzsteuer | 546 | 162 | 483 | 162 |
| | 1.376 | 508 | 1.217 | 508 |

Die im Geschäftsjahr 2009 gebildete **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurde im Geschäftsjahr 2018 und wird in den Folgejahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten folgende wesentliche Rückstellungen:

| | mera Grup | - | dav meravis | - |
|---|--------------|------------|----------------|------------|
| | 2018 T€ | 2017 T€ | 2018 T€ | 2017 T€ |
| Unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten drei Monaten | 2.876 | 1.963 | 1.415 | 1.190 |
| Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten | 2.129 | 819 | 0 | 0 |
| Gewährleistungsrückstellung/Schadensersatz | 907 | 935 | 0 | 0 |
| Kosten der Hausbewirtschaftung | 643 | 581 | 316 | 247 |
| Altersteilzeit | 377 | 224 | 226 | 163 |
| Jahresabschlusskosten / -Prüfung/ Aufbewahrung | 335 | 337 | 235 | 235 |
| Urlaubsrückstellungen | 334 | 217 | 118 | 145 |
| Aufhebung von Dienstverträgen | 163 | 404 | 0 | 111 |
| Prozesskosten | 208 | 141 | 0 | 0 |
| Erbrachte noch nicht abgerechnete Leistungen | 17 | 735 | 377 | 84 |

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

| | | Bilanz- | davon mit einer Restlaufzeit | | | | |
|---|------|-----------------------|------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| meravis Konzern | | ausweis 31.12.2018 | unter 1 Jahr | 1 bis 5 Jahren | über 5 Jahren | Art d. Sicheru | ng |
| | | € | € | € | € | € | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 2018 | 518.635.337,36 | 83.847.661,27 | 68.581.949,51 | 366.205.726,58 | 412.477.587,21 | GPR* |
| | 2017 | 429.192.276,84 | 28.524.757,07 | 53.865.089,15 | 346.802.430,62 | 427.647.118,57 | GPR* |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 2018 | 26.771.987,47 | 2.472.529,96 | 5.521.469,35 | 18.777.988,16 | 26.771.987,47 | GPR, Bü** |
| | 2017 | 27.896.546,89 | 1.324.559,45 | 5.523.433,72 | 21.048.553,72 | 27.895.592,64 | GPR, Bü** |
| Erhaltene Anzahlungen | 2018 | 60.194.320,36 | 60.194.320,36 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 2017 | 41.995.739,71 | 41.995.739,71 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 2018 | 1.009.478,05 | 1.009.478,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 2017 | 1.060.199,90 | 1.060.199,90 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2018 | 6.581.535,71 | 6.550.139,49 | 31.396,22 | 0,00 | 0,00 | |
| | 2017 | 5.809.552,26 | 5.753.130,50 | 56.421,76 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten mit assoziierten Unternehmen | 2018 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 2017 | 106.588,52 | 106.588,52 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 2018 | 430.389,26 | 430.389,26 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 2017 | 317.520,15 | 317.520,15 | 0,00 | | 0,00 | |
| Gesamtbetrag | 2018 | 613.623.048,21 | 154.504.518,39 | 74.134.815,08 | 384.983.714,74 | 439.249.574,68 | |
| | 2017 | 506.378.424,27 | 79.082.495,30 | 59.444.944,63 | 367.850.984,34 | 455.542.711,21 | |

 $^{^\}star$ GPR: durch Grundpfandrechte gesichert ** Bü: durch Bürgschaften gesichert

Verbindlichkeitenspiegel GmbH

| | | Bilanz- | davon mit einer Restlaufzeit | | | | |
|---|------|-----------------------|------------------------------|---------------|----------------|----------------|--------------|
| meravis GmbH | | ausweis 31.12.2018 | unter 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | Art d. Sicheru | ng |
| | | € | € | € | € | € | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 2018 | 296.009.804,38 | 61.868.452,25 | 41.631.465,76 | 192.509.886,37 | 189.903.075,03 | GPR* |
| | 2017 | 194.261.558,58 | 7.245.933,78 | 25.507.130,45 | 161.508.494,35 | 193.460.309,27 | GPR* |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 2018 | 14.075.770,44 | 441.439,43 | 4.276.138,91 | 9.358.192,10 | 14.075.770,44 | GPR, Bü** |
| | 2017 | 14.306.122,98 | 430.352,57 | 4.098.213,37 | 9.777.557,04 | 14.305.168,73 | GPR, Bü** |
| Erhaltene Anzahlungen | 2018 | 13.801.300,13 | 13.801.300,13 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 2017 | 12.908.653,44 | 12.908.653,44 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 2018 | 597.836,72 | 597.836,72 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 2017 | 458.692,88 | 458.692,88 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2018 | 2.140.577,71 | 2.140.577,71 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 2017 | 1.732.651,00 | 1.732.651,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten mit assoziierten Unternehmen | 2018 | 13.607.625,47 | 13.607.625,47 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 2017 | 18.623.165,05 | 18.623.165,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 2018 | 270.643,81 | 270.643,81 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 2017 | 233.880,96 | 233.880,96 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Gesamtbetrag | 2018 | 340.503.558,66 | 92.727.875,52 | 45.907.604,67 | 201.868.078,47 | 203.978.845,47 | |
| | 2017 | 242.524.724,89+ | 41.633.329,68 | 29.605.343,82 | 171.286.051,39 | 207.765.478,00 | |

 $^{^\}star$ 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€ 119.892; meravis GmbH: T€ 89.173), planmäßige (meravis Konzern: T€ 13.289; meravis GmbH: T€ 6.603) und außerplanmäßige Tilgungen (meravis Konzern: T€ 42.811; meravis GmbH: T€ 5.973. Weiterhin haben sich die Verbindlichkeiten im Konzern durch Tilgungszuschüsse von T€ 364 (meravis GmbH: T€ 364) verringert.

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 | mer Gru | davon meravis GmbH | | |
|--|------------|-----------------------|------------|-----------|
| Sonstige betriebliche Ertrage | 2018 T€ | | 2018 T€ | 201 T€ |
| Buchgewinne aus der Veräußerung von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 13.451 | 12.859 | 3.013 | 72 |
| Schadensersatzleistungen von Versicherungen | 861 | 1.152 | 424 | 366 |
| Auflösungen von frei gewordenen Rückstellungen | 1.585 | 1.656 | 768 | 120 |
| Schadensersatzleistungen von Mietern | 424 | 201 | 222 | 125 |

| Sonstige betriebliche Aufwendungen | mer Gru | | davon meravis GmbH | | |
|---|------------|------------|-----------------------|------------|--|
| Solistige bethebliche Aufwendungen | 2018 T€ | 2017 T€ | 2018 T€ | 2017 T€ | |
| Nebenkosten der Geldbeschaffung | 338 | 0 | 330 | 0 | |
| Abfindung für Beendigung eines Gewerbemietverhältnisses | 0 | 250 | 0 | 0 | |
| Abrisskosten für Wohngebäude | 0 | 176 | 0 | 176 | |

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

| | meravis Gruppe | | dav meravis | |
|---|-------------------|------------|----------------|------------|
| | 2018 T€ | 2017 T€ | 2018 T€ | 2017 T€ |
| Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen u. a. | 0 | 128 | 0 | 128 |
| Auflösung von Einzelwertberichtigungen von Mietforderungen sowie Zahlungseingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene Mietforderungen | 44 | 108 | 31 | 29 |
| Steuererstattungen früherer Jahre | 1.789 | 0 | 1.789 | 0 |
| Verschiedene Erträge früherer Jahre | 74 | 94 | 16 | 61 |

Beim Posten **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** Zuführungen zu den "Sonstigen Rückstellungen" für unterlassene Instandhaltung in Höhe von T€ 2.876 (davon meravis GmbH: T€ 1.415) enthalten.

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

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

| Sonstige betriebliche Aufwendungen | mera Gruj | | davon meravis GmbH | | |
|---|--------------|------------|-----------------------|------------|--|
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 2018 T€ | 2017 T€ | 2018 T€ | 2017 T€ | |
| Abschreibungen und Zuführung zu den Einzelwertberichten von Forderungen | 354 | 359 | 180 | 118 | |
| Verluste aus dem Abgang von gegenständen des Anlagevermögens | 125 | 0 | 81 | 0 | |
| Verschiedene Aufwndungen frühere Jahre | 98 | 105 | 14 | 19 | |

Unter dem Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** wurde der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von € 1.466.288,01 (davon € 244.465,23 meravis GmbH) ausgewiesen.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** im Konzern enthalten den Gewerbe- und Körperschaftsteueraufwand der meravis GmbH in Höhe von T€ 782 für den Veranlagungszeitraum 2018 sowie Steuererstattungen für frühere Jahre.

Die folgende Übersicht leitet den erwarteten Steueraufwand für den Veranlagungszeitraum 2018 über:

| | T€ | T€ |
|--|-------|--------|
| Konzernjahresüberschuss vor Ertragssteuern | | 16.43 |
| Unternehmenssteuersatz 32,63% | | |
| Körperschaftssteuer/Solidaritätszuschlag 15,83% | 2.602 | |
| Gewerbesteuer 16,80% | 2.761 | 5.363 |
| Gewerbesteuerliche Modifikation | | -2.755 |
| Hinzurechnungen nicht abzugsfähiger Betriebsausgaben | | 183 |
| Steueränderung durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen | | -1.277 |
| Steuerminderung durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf Verlustvorträge | | -729 |
| Sonstige Steuereffekte (betrifft vororganschaftliche Mehr- und Minderabführungen) | | 3 |
| Steuerbelastung | | 782 |

F. Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital zum 31.12.2018 setzt sich aus dem Konzernjahresüberschuss abzgl. der Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage zusammen. Zum Abschlussstichtag 31.12.2018 steht nach Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von T€ 16.000 ein Bilanzgewinn der Muttergesellschaft i.H.v. T€ 2.065 (Vorjahr: T€ 10.479) für Ausschüttungen zur Verfügung. Die Geschäftsführung der Muttergesellschaft empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn einen Betrag von T€ 1.250 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von T€ 815 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Gesetzliche Ausschüttungssperren bestehen in Höhe von T€ 692 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€ 30.864) abzüglich eines in Anspruch genommenen Kontokorrent (T€ 24.614) sowie verpfändeten Bankguthaben (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. Zwischen dem Darlehens- und dem Zinssicherungsgeschäft besteht grundsätzlich im Konzern- und Einzelabschluss eine Bewertungseinheit. Risiken können sich im Falle vorzeitiger Vertragsbeendigung aufgrund von Marktwertschwankungen ergeben.

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:

| | Grundgeschäft Darlehen | Sicherungsgeschäft | | 7 11 2 4 3 1 | | Marktwert 31.12.2018* |
|-----------------|---------------------------|--------------------|------------------|------------------------|------------|--------------------------|
| Kreditinstitut | in T€ | Art | Zinssatz in % | Bewertungs- einheit | Ende | T€ |
| Nord/LB | 3.245 | Swap | 3,09 | Mikrohedge | 30.09.2037 | -64 |
| Nord/LB | 9.443 | Swap | 1,98 | Mikrohedge | 21.12.2036 | -200 |
| Nord/LB | 13.979 | Swap | 2,98 | Mikrohedge | 21.12.2035 | -325 |
| Nord/LB | 7.184 | Swap | 2,15 | Mikrohedge | 09.04.2038 | -322 |
| Helaba | 2.239 | Swap | 0,98 | Mikrohedge | 30.03.2032 | - 60 |
| Helaba | 1.791 | Swap | 0,87 | Mikrohedge | 31.12.2031 | - 35 |
| Helaba | 542 | Swap | 4,84 | Mikrohedge | 31.08.2028 | - 122 |
| Helaba | 1.837 | Swap | 4,87 | Mikrohedge | 31.07.2029 | - 447 |
| Helaba | 5.965 | Swap | 1,69 | Mikrohedge | 30.06.2034 | - 454 |
| Helaba | 4.816 | Swap | 1,54 | Mikrohedge | 30.06.2040 | - 297 |
| Helaba** | 10.000 | Swap | 1,58 | Portfoliohedge | 30.12.2048 | - 645 |
| meravis GmbH | 61.041 | | | | | - 2.971 |
| Nord/LB | 5.357 | Swap | 4,89 | Mikrohedge | 29.06.2029 | -1.748 |
| Nord/LB | 5.360 | Swap | 4,79 | Mikrohedge | 31.03.2025 | -1.229 |
| Nord/LB | 9.519 | Swap | 4,67 | Mikrohedge | 28.02.2023 | - 1.516 |
| Nord/LB | 2.788 | Swap | 2,45 | Mikrohedge | 31.10.2034 | - 175 |
| Nord/LB | 13.302 | Swap | 1,98 | Mikrohedge | 22.12.2036 | - 282 |
| HVB | 1.994 | Swap | 2,58 | Mikrohedge | 28.06.2030 | - 211 |
| HVB | 7.253 | Swap | 2,44 | Mikrohedge | 28.06.2030 | - 733 |
| HVB | 16.629 | Swap | 2,66 | Mikrohedge | 28.06.2030 | - 1.818 |
| HVB | 6.471 | Swap | 2,96 | Mikrohedge | 28.06.2030 | - 775 |
| meravis KG | 68.673 | | | | | - 8.487 |
| Helaba | 10.824 | Swap | 1,51 | Mikrohedge | 30.09.2047 | -596 |
| meravis Gewerbe | 10.824 | | | | | - 596 |
| meravis Gruppe | 140.538 | | | | | - 12.054 |

^{*} Die Zinssicherungsgeschäfte aus der Sicht der Gesellschaft

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. Portfoliohedge). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die "Critical-Term-Match-Methode" verwendet.

Sonstige nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen stellen sich wie folgt dar:

| | meravis Gruppe | davon meravis GmbH |
|--|-------------------|-----------------------|
| | T€ | T€ |
| aus Grundstücksgeschäften | 84.052 | 80.891 |
| aus Bauverpflichtungen | 84.644 | 14.295 |
| aus Darlehenszusage an verbundenes Unternehmen | - | 950 |
| Erbauzinsen p.a. | 552 | 331 |
| IT-Wartungsverträgen p.a. | 325 | 296 |
| Abnahmeverpflichtung us IT-Werkverträgen | 140 | 140 |
| aus zusätzlichen Einlagen assoziierter Unternehmen | 106 | - |

| Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse : | meravis Gruppe | | | |
|---|-------------------|------------|------------|------------|
| | 2018 T€ | 2017 T€ | 2018 T€ | 2017 T€ |
| Grundschuldbestellung Dritter | 19.182 | 6.892 | 1.205 | - |
| Dingliche Sicherung (Grundschulden) gegenüber Kreditinstituten aus Verbindlichkeiten der meravis Gewerbeimmobilien | - | - | 872 | 896 |
| Dingliche Sicherung (Grundschulden) gegenüber Kreditinstituten aus Verbindlichkeiten der meravis Bauträger GmbH | - | _ | _ | 6.000 |
| aus der Kapitaldienstsicherungserklärung (Haftungsverpflichtung) gegenüber einem Kreditgeber (Kreditinstitut) der meravis Gewerbeimmobilien GmbH | - | - | 5.532 | 5.737 |
| aus Vertragserfüllungsbürgschaft der meravis Bauträger GmbH für ein assoziiertes Unternehmen (Kronsberg Mitte Erschließungsgesellschaft mbH) | 1.054 | 1.054 | - | 377 |
| aus quotaler Rückbürgschaft der meravis Bauträger GmbH für ein assoziiertes Unternehmen (Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG) | 4.533 | 4.533 | - | _ |
| aus Avalrahmen mit dinglicher Sicherung und gesamtschuldnerischer Haftung aus Verbindlichkeiten der meravis Bauträger GmbH | _ | - | 7.825 | 6.646 |
| | 24.769 | 12.479 | 15.434 | 19.656 |

Darüber hinaus haftet die meravis GmbH aus einer Patronatserklärung für die 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 31.12.2018 bestanden Mietkautionen gemäß § 550 b BGB im meravis Konzern i.H.v. T€ 11.658 und bei der meravis GmbH i.H.v. T€ 5.615, die auf einem offenen Treuhandkonto geführt werden. Sie werden nicht in der Bilanz ausgewiesen.

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 02.01.2019

Im Geschäftsjahr 2018 wurden neben den Geschäftsführern durchschnittlich **187 Arbeitnehmer** (davon meravis GmbH **36** Arbeitnehmer) ohne Auszubildende beschäftigt. Sie gliedern sich wie folgt:

| | | meravis Gruppe | | davon meravis GmbH | |
|--|------|-------------------|------|-----------------------|--|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | |
| Kaufmännische und technische Angestellte | 150 | 134 | 35 | 71 | |
| Gewerbliche Arbeitnehmer | 25 | 26 | 1 | 9 | |
| Nebenberufliche Hauswarte | 12 | 26 | 0 | 20 | |
| Auszubildende | 11 | 9 | 11 | 8 | |

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€ 169 an Aufwandsentschädigungen.

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen sind in der Pensionsrückstellung mit T€ 5.376 (davon meravis GmbH: T€ 2.005 abzüglich eines Deckungsvermögens i.H.v. T€ 1.312) enthalten.

Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans betrugen im Geschäftsjahr T€ 463 (davon meravis GmbH: T€ 210).

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

Abschlussprüfungsleistungen
 Steuerberatungsleistungen
 T€ 99
 T€ 98
 T€ 50.

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

Die meravis GmbH ist Alleingesellschafterin 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 Alleingesellschafterin der meravis Geschäftsführungs GmbH (Stammkapital € 25.000,00), meravis Immobilienmanagement GmbH (Stammkapital € 100.000,00), und hält 100 % der Anteile an meravis Gewerbeimmobilien GmbH (Stammkapital € 25.000,00), meravis Bauservice GmbH (Stammkapital € 25.000,00), der meravis Service GmbH (Stammkapital € 25.000,00), der meravis Bauträger GmbH (Stammkapital € 25.000,00) und seit dem 29.08.2018 an der smurli GmbH (Stammkapital € 25.000,00).

Zum Konsolidierungskreis des Konzerns sowie Anteilsbesitz und den Jahresabschlüssen und Eigenkapitalien der Tochter-, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen zum 31.12.2018 verweisen wir auf die Anlage 1 des Anhangs.

Der Konzernjahresabschluss, dessen Konzernanhang mit dem Anhang des Jahresabschlusses der meravis GmbH zusammengefasst wurde und der Konzernlagebericht 2018, 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 Wohnungsbau und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg
- · meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover
- meravis Immobilienmanagement GmbH, Hannover
- meravis Gewerbeimmobilien GmbH, Hannover
- meravis Bauservice GmbH, Hannover
- meravis Service GmbH, Hannover
- meravis Bauträger GmbH, Hamburg
- smurli GmbH, Hannover.

J. Angaben zu Gesellschaftsorganen

Dem **Aufsichtsrat** der Gesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2018 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

Im Geschäftsjahr 2019 lagen bisher keine besonderen Geschäftsvorfälle vor.

L. Gewinnverwendung der meravis GmbH

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn der meravis GmbH von € 2.064.484,73 einen Betrag von € 1.250.000,00 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von € 814.484,73 in die "anderen Gewinnrücklagen" einzustellen.

Hannover, den 14.05.2019

Matthias Herter

Vorsitzender der Geschäftsführung

Ralf Traupe

Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

Wir haben den Jahresabschluss der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang, der mit dem Konzernanhang zusammengefasst wurde, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 geprüft.

Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Hannover, den 17.05.2019

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

Viemann

Wagner

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüferin

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Konzernabschluss (§ 322 HGB)

WWir haben den Konzernabschluss der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2018, der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 sowie dem Konzernanhang, der mit dem Anhang des Jahresabschlusses der Gesellschaft zusammengefasst wurde, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 geprüft.

Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Hannover, den 17.05.2019

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

Viemann

Wagner

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrates 2018

Der Aufsichtsrat der meravis Wohnungsbau- und Immobilen GmbH hat im Geschäftsjahr 2018 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 die Geschäftstätigkeit 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 Absichten 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 2018 sechs Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Davon gab es im Berichtsjahr eine gemeinsame Sitzung mit den Gesellschaftervertretern und dem Gremium des Aufsichtsrates sowie zwei Gesellschafterversammlungen ohne den Aufsichtsrat.

Die wesentlichen Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrates im Jahr 2018 waren die intensive Begleitung des großen Neubauprogramms, welches durch die Bauträger GmbH verfolgt wurde. Über die verschiedensten Projektentwicklungen der Bauträger GmbH wurde umfassend informiert und Beschlüsse sowie Vorratsbeschlüsse zum Ankauf von Grundstücken in Hannover und Hamburg gefasst. Ebenso wurde regelmäßig über den aktuellen Stand der Beteiligungsgesellschaften sowie über die Projektgesellschaften informiert, an denen der Bauträger beteiligt ist.

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

Über die Digitalisierungsstrategie der Immobiliengruppe wurde laufend intensiv beraten und über den jeweiligen Entwicklungsstand informiert.

Über die Gründung der smurli GmbH, ein Technologieunternehmen für die Wohnungswirtschaft zur Entwicklung und Platzierung von digitalen Geschäftsmodellen wurde dezidiert beraten und die Gründung als 100%ige Tochter der meravis GmbH beschlossen, ebenso über den Wirtschafts- und Finanzplan.

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 2019 in der Sitzung im Dezember 2018 beschlossen. Ferner wurde 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 18.064.484,73 €. Davon wurden 16.000.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt, so dass ein Bilanzgewinn von 2.064.484,73 € verbleibt.

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH von 2.064.484,73 € einen Betrag von 1.250.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von 814.484,73 € 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 2018.

Hannover, den 12.06.2019

Reinhard Meyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates



meravis Immobiliengruppe

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

