



G e s c h ä f t s z a h l e n  
**2013**

**meravis** Wohnungsbau- und Immobilien GmbH  
**meravis** Konzern

## Inhalt

	Seite
Bilanz der meravis GmbH	3
Gewinn- und Verlustrechnung der meravis GmbH	5
Bilanz des meravis Konzerns	6
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	8
Anhang	9
A. Grundlagen zur Aufstellung des Konzern- / Einzelabschlusses	10
B. Konsolidierungskreis	10
C. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	10
D. Konsolidierungsgrundsätze	13
E. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	14
F. Erläuterungen zum Konzerneigenkapital Spiegel	21
G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung	22
H. Ergänzende Angaben	22
I. Konzernverhältnisse / Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen der meravis GmbH	25
J. Angaben zu Gesellschaftsorganen	27
K. Gewinnverwendung der meravis GmbH	28
Bestätigungsvermerk	29
Bericht des Aufsichtsrates	30

Aktiva	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		111.195,48	337
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	206.818.815,97		208.478
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.851.324,62		34.188
Grundstücke ohne Bauten	0,00		0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.176.469,94		1.119
Anlagen im Bau	0,00		3.299
Bauvorbereitungskosten	0,00		0
Geleistete Anzahlungen	5.044,84	242.851.655,37	0
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		80.415.261,10	80.415
Andere Finanzanlagen		89.600,00	1.580
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>323.467.711,95</b>	<b>329.467</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	3.990.108,87		5.307
Bauvorbereitungskosten	2.024.672,59		403
Grundstücke mit unfertigen Bauten	17.078.233,13		14.924
Grundstücke mit fertigen Bauten	1.134.751,59		746
Unfertige Leistungen	11.894.317,92		11.419
Andere Vorräte	193.540,07		188
Geleistete Anzahlungen	0,00	36.315.624,17	179
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	806.432,36		276
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	940.792,00		19
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.821,43		38
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.273,24		35
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.157.701,30		6.339
Forderungen gegen Gesellschafter	6.190.000,00		4.940
Sonstige Vermögensgegenstände	741.787,18	13.861.807,51	1.245
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.798.142,83	3.579
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	217.778,18		238
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.035.670,93	1.253.449,11	1.011
<b>BILANZSUMME</b>		<b>384.696.735,57</b>	<b>380.353</b>

Passiva	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		3.600.000,00	3.600
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen		1.800.000,00	1.800
Bauerneuerungsrücklage		88.000.000,00	82.300
Andere Gewinnrücklagen		21.019.915,89	20.869
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag		0,00	12.587
Jahresüberschuss		5.996.373,10	4.814
Einstellung in Rücklagen		-5.700.000,00	-17.000
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>114.716.288,99</b>	<b>108.970</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		824.836,00	1.146
Steuerrückstellungen		149.856,00	150
Rückstellung für Bauinstandhaltung		345.000,00	638
Sonstige Rückstellungen		4.473.043,99	3.964
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		223.429.739,90	222.966
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		18.349.328,75	16.640
Erhaltene Anzahlungen		16.616.795,21	14.951
Verbindlichkeiten aus Vermietung		752.190,39	797
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		0,00	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.972.117,38	5.275
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen		250.000,00	2.936
Sonstige Verbindlichkeiten		702.854,81	1.795
davon aus Steuern:		887.943,83 (Vj. -1.773 T€)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		1.106,51 (Vj. 0 T€)	
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		114.684,15	125
<b>BILANZSUMME</b>		<b>384.696.735,57</b>	<b>380.353</b>

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	T€
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	42.573.907,70		41.621
aus Verkauf von Grundstücken	17.970.254,50		19.397
aus Betreuungstätigkeit	193.599,66		139
aus anderen Lieferungen und Leistungen	104.610,64	60.842.372,50	70
<b>Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen</b>		5.236.593,16	6.126
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		6.521.150,28	4.956
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-20.666.366,57		-22.774
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-21.495.437,03		-22.363
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-185.276,72	-42.347.080,32	-505
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>30.253.035,62</b>	<b>26.667</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	-5.069.726,65		-4.551
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.174.843,55		-1.196
davon für Altersversorgung	242.674,79	-6.244.570,20	352
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.168.604,25		-6.503
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-4.135.680,93	-4.040
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		156.701,13	43
<b>Zinsen und ähnliche Erträge</b>		525.195,21	470
davon für Abzinsung von Rückstellungen	15.668,98 (Vj. 21 T€)		
davon aus verbundenen Unternehmen	675,45 (Vj. 0 T€)		
<b>Erträge aus Gewinnabführung</b>		2.587.683,14	6.264
<b>Abschreibung auf Finanzanlagen</b>		-200.000,00	-1.177
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-8.934.757,51	-9.325
davon ggü. verbundenen Unternehmen	3.697,62 (Vj. 0 T€)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	114.200,93 (Vj. 118 T€)		
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>7.839.002,21</b>	<b>6.652</b>
<b>Steuern</b>			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-158.903,99		-312
Sonstige Steuern	-1.683.725,12	-1.842.629,11	-1.596
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>5.996.373,10</b>	<b>4.814</b>
<b>Gewinnvortrag</b>		-	12.587
<b>Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage</b>		-5.700.000,00	-17.000
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>296.373,10</b>	<b>401</b>

Aktiva	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	276.666,05		571.798,09
Geschäfts- oder Firmenwert	0,00		0,00
	<b>276.666,05</b>		<b>571.798,09</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	614.900.567,88		622.450.010,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.273.632,56		35.649.235,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	152.211,00		152.211,00
Technische Anlagen und Maschinen	21.032,52		27.176,66
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.278.597,55		1.769.143,53
Anlagen im Bau	44.113,51		3.954.580,61
Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
Geleistete Anzahlungen	5.044,84		51.131,61
	<b>652.675.199,86</b>		<b>664.053.489,44</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		152.049,63	1.755.167,09
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>653.103.915,54</b>		<b>666.380.454,62</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.990.108,87		5.306.823,30
Bauvorbereitungskosten	2.024.672,59		402.707,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	17.078.233,13		14.923.985,04
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.134.751,59		746.370,55
Unfertige Leistungen	22.751.647,01		22.692.367,40
Andere Vorräte	219.957,22		245.557,29
geleistete Anzahlungen	0,00		178.881,58
	<b>47.199.370,41</b>		<b>44.496.692,62</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	1.408.779,87		679.062,54
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	940.792,00		18.817,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.821,43		38.617,66
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.935,15		141.587,93
Forderungen gegen Gesellschafter	6.190.000,00		4.940.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.398.057,08		1.587.996,72
	<b>9.985.385,53</b>		<b>7.406.081,85</b>
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	12.786.494,76		6.953.130,57
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>69.971.250,70</b>		<b>58.855.905,04</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>2.587.383,84</b>		<b>2.798.271,13</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>725.662.550,08</b>		<b>728.034.630,79</b>

Passiva	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		3.600.000,00	3.600.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.800.000,00		1.800.000,00
Bauerneuerungsrücklage	88.000.000,00		82.300.000,00
Andere Gewinnrücklagen	12.504.727,95		12.353.623,52
	<b>102.304.727,95</b>		<b>96.453.623,52</b>
<b>Konzernbilanzgewinn</b>		2.312.636,26	2.963.883,33
	<b>108.217.364,21</b>		<b>103.017.506,85</b>
<b>UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG</b>		<b>55.102.136,56</b>	<b>56.852.044,90</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.673.224,00		15.014.690,40
Steuerrückstellungen	1.464.156,00		149.855,72
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	345.000,00		638.000,00
Sonstige Rückstellungen	5.924.882,30		6.044.410,45
	<b>22.407.262,30</b>		<b>21.846.956,57</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	471.620.989,36		482.454.075,94
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.719.277,72		27.111.183,33
Erhaltene Anzahlungen	27.911.562,54		26.172.651,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.416.364,92		1.604.123,46
Verbindlichkeiten aus Betreuung	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.361.405,15		6.536.894,25
Sonstige Verbindlichkeiten	730.241,43		1.988.996,22
davon aus Steuern	690.080,45 (Vj. T€ 1.800)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.106,51 (Vj. T€ 14)		
<b>KONZERNEIGENKAPITAL INSGESAMT</b>	<b>539.759.841,12</b>		<b>545.867.924,33</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>175.945,89</b>	<b>450.198,14</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>725.662.550,08</b>		<b>728.034.630,79</b>

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	85.748.740,42		83.604.468,02
aus Verkauf von Grundstücken	17.970.254,50		19.397.062,00
aus Betreuungstätigkeit	495.048,38		331.148,46
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.716.735,18		1.546.236,40
	<b>105.930.778,48</b>		<b>104.878.914,88</b>
<b>Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		4.820.903,71	6.837.391,50
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		9.517.846,34	8.874.183,14
		<b>120.269.528,53</b>	<b>120.590.489,52</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-37.279.502,72		-37.961.681,01
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-21.495.437,03		-22.362.587,52
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-666.193,96		-739.148,38
		<b>-59.441.133,71</b>	<b>-61.063.416,91</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	-9.095.505,24		-8.500.665,37
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 327.248,31 (Vj. T€ 512)	-2.092.150,18		-2.202.080,95
		<b>-11.187.655,42</b>	<b>-10.702.746,32</b>
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b> <small>davon Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwertes EUR 0,00 (Vj. T€ 275)</small>		-13.071.991,73	-13.787.699,72
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-6.915.938,16	-7.079.342,37
<b>Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		157.586,66	48.261,11
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> <small>davon Erträge aus der Abzinsung EUR 15.668,98 (Vj. T€ 21)</small>		610.938,10	599.580,05
<b>Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>		-6.069,91	0,00
<b>Aufwendungen aus Verlustübernahmen</b>		0,00	0,00
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> <small>davon Aufwendungen aus der Aufzinsung EUR 966.565,00 (Vj. T€ 868)</small>		-20.115.233,13	-20.823.416,76
		<b>-19.352.778,28</b>	<b>-20.175.575,60</b>
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		10.300.031,23	7.781.708,60
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		-1.484.437,53	-266.577,64
<b>Sonstige Steuern</b>		-2.902.910,81	-2.814.593,58
<b>KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>5.449.857,36</b>	<b>4.700.537,38</b>
<b>Konzerngewinnvortrag</b>		0,00	0,00
<b>Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage</b>		-5.700.000,00	-17.000.000,00
<b>Einstellungen in andere Gewinnrücklagen</b>		-151.104,43	0,00
<b>KONZERNBILANZGEWINN</b>		<b>2.562.778,90</b>	<b>15.263.345,95</b>



Zusammengefasster Konzernanhang  
und Anhang der **meravis** Wohnungsbau-  
und Immobilien GmbH zum 31.12.2013

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

Der Konzernabschluss sowie der Jahresabschluss zum 31.12.2013 wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages sowie der Konzernrichtlinie beachtet. Bei der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung fand das für die Wohnungsunternehmen entwickelte Formblatt in der Fassung vom 25.05.2009 Verwendung. Gemäß § 298 Abs. 3 HGB wurde der Konzernanhang und der Anhang des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens zusammengefasst.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

#### B. Konsolidierungskreis

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

- meravis Wohnungsbau- & Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg, (meravis KG),
- meravis Beteiligungs GmbH, Hannover, (meravis Beteiligungsgesellschaft),
- meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover, (meravis Geschäftsführungs GmbH),
- meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover, (meravis IV)
- Zweckgesellschaft Mertus 30. GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal (Mertus KG).

Mit Kaufvertrag vom 23.12.2013 und Abtretung zum 20.04.2014 wurde die meravis Hotelbetriebs GmbH Hannover (meravis Hotel) mit wirtschaftlicher Wirkung zum Ablauf des 31.12.2013 veräußert. Die Entkonsolidierung erfolgte zum 31.12.2013.

#### C. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss der meravis GmbH einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Realisations- und Imparitätsprinzip wurden beachtet; Vermögensgegenstände werden, mit Ausnahme der mit der Pensionsrückstellung verrechneten Vermögenswerte, höchstens zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Soweit Bilanzierungswahlrechte bestanden, wurde in folgenden Fällen eine Bilanzierung vorgenommen:

- Geldbeschaffungskosten, die entsprechend der Zinsfestschreibungsfristen abgeschrieben wurden (§ 250 Abs. 3 HGB),
- Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden (Art. 28 Abs. 1 EGHGB),
- Rückstellung für Bauinstandhaltung. Die Rückstellungen wurden basierend auf vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in einem pauschalen Bewertungsverfahren ermittelt. In Anwendung des in Art. 67 Abs. 3 EGHGB eingeräumten Wahlrechts wurden Rückstellungen nach § 249 Abs. 2 HGB in der bis zum 28. Mai 2008 geltenden Fassung beibehalten (Bauinstandhaltungsrückstellungen).

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und das gesamte Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Eigene Verwaltungskosten und Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit wurden ab 1991 nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Der im Geschäftsjahr zugegangene Baukostenzuschuss von T€ 115,6 wurde als Minderung der Herstellungskosten erfasst. Der Geschäfts- oder Firmenwert aus der Erstkonsolidierung von Anteilen wird linear über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

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

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

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

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

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

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

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

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

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

Finanzanlagen bei der meravis GmbH wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. In diesem Zusammenhang wurde bei der meravis GmbH die Zuführung in 2013 zur Beteiligung an der meravis IV in Höhe von T€ 200 in voller Höhe abgeschrieben.

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

Die Bewertung der Grundstücke ohne Bauten, der Bauvorbereitungskosten, der Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten, der unfertigen Leistungen sowie der anderen Vorräte erfolgte zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert. In die Herstellungskosten sind neben den Einzelkosten auch anteilige Fertigungsgemein- und eigene Verwaltungskosten einbezogen. Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die in den unfertigen Leistungen enthaltenen eigenen und fremden Leistungen sind nach Maßgabe der Betriebsabrechnung bzw. zu den angefallenen Kosten abzüglich eines Abschlags für das Risiko der Nichtabrechenbarkeit bewertet worden.

Heiz- und Reparaturmaterial wurde zu den Anschaffungskosten unter Anwendung des Fifo-Verfahrens bewertet.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Niedrig verzinsliche Forderungen wurden mit dem Barwert angesetzt, bei dessen Ermittlung ein Zinssatz von 4% zur Abzinsung verwendet wurde.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit dieser Aufwand in einem späteren Geschäftsjahr darstellt. Darin enthalten sind Einmalentgelte für Erbbaurechte sowie für einen Ausstattungszuschuss im Rahmen eines Mietvertrages, Ausgaben für Zinssicherungsgeschäfte und Geldbeschaffungskosten.

Unter den Pensionsrückstellungen werden für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener die Barwerte, für andere die Teilwerte ermittelt und ausgewiesen. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach „Projected-Unit-Credit-Methode“ ermittelt. Die Höhe der Rückstellungen wurde in Gutachten auf der Grundlage der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Klaus Heubeck, berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages bei Anwartschaften eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5% p.a. und bei Leistungsempfängern Anpassungen von 1,5% bis 2,0% p.a. angesetzt, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,90% bei der meravis GmbH und 4,89% bei der meravis KG zum 31.12.2013 zugrunde gelegt.

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

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

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

## D. Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

Das Tochterunternehmen meravis Hotelbetriebs GmbH wurde zum 31.12.2013 entkonsolidiert.

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

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

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

**E. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

**I. Bilanz**

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

meravis Konzern	Anschaffungs-/ Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.2013	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.2013	Abschreibungen Stand 01.01.2013	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Zuschreibung	Abschreibungen Stand 31.12.2013	31.12.2013	01.01.2013
	€	€	€	€	€	€	€	€		€	€	T€
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.182.880,81	45.844,13	0,00	0,00	2.176.288,62	1.611.082,72	340.976,17	0,00	0,00	1.899.622,57	276.666,05	571.798,09
Geschäfts- oder Firmenwert	359.432,26	0,00	0,00	0,00	359.432,26	359.432,26	0,00	0,00	0,00	359.432,26	0,00	0,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.542.313,07</b>	<b>45.844,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.535.720,88</b>	<b>1.970.514,98</b>	<b>340.976,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.259.054,83</b>	<b>276.666,05</b>	<b>571.798,09</b>
<b>SACHANLAGEN</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	802.012.416,64	4.496.961,69	8.790.464,38	3.964.375,68	801.683.289,63	179.562.405,74	11.254.885,97	4.034.569,96	0,00	186.782.721,75	614.900.567,88	622.450.010,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	44.477.162,62	512.646,46	0,00	0,00	44.989.809,08	8.827.927,49	988.248,03	0,00	1.099.999,00	8.716.176,52	36.273.632,56	35.649.235,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	630.421,03	0,00	0,00	0,00	630.421,03	478.210,03	0,00	0,00		478.210,03	152.211,00	152.211,00
Technische Anlagen und Maschinen	166.710,56	0,00	0,00	0,00	166.710,56	139.533,90	6.144,14	0,00		145.678,04	21.032,52	27.176,66
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.435.051,67	551.524,93	332.831,78	51.131,61	1.992.536,10	1.665.908,14	481.737,42	305.806,95		713.938,55	1.278.597,55	1.769.143,53
Anlagen im Bau	3.954.580,61	553.908,58	0,00	-4.464.375,68	44.113,51	0,00	0,00	0,00		0,00	44.113,51	3.954.580,61
Geleistete Anzahlungen	51.131,61	5.044,84	0,00	-51.131,61	5.044,84	0,00	0,00	0,00		0,00	5.044,84	51.131,61
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>854.727.474,74</b>	<b>6.120.086,50</b>	<b>9.123.296,16</b>	<b>-500.000,00</b>	<b>849.511.924,75</b>	<b>190.673.985,30</b>	<b>12.731.015,56</b>	<b>4.340.376,91</b>	<b>1.099.999,00</b>	<b>196.836.724,89</b>	<b>652.675.199,86</b>	<b>664.053.489,44</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>												
Andere Finanzanlagen	1.755.167,09	6.662,00	1.520.650,54	0,00	152.049,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.049,63	1.755.167,09
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>1.755.167,09</b>	<b>6.662,00</b>	<b>1.520.650,54</b>	<b>0,00</b>	<b>152.049,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>152.049,63</b>	<b>1.755.167,09</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>859.024.954,90</b>	<b>6.172.592,63</b>	<b>10.643.946,70</b>	<b>-500.000,00*</b>	<b>852.199.695,26</b>	<b>192.644.500,28</b>	<b>13.071.991,73</b>	<b>4.340.376,91</b>	<b>1.099.999,00</b>	<b>1.99.095.779,72</b>	<b>653.103.915,54</b>	<b>666.380.454,62</b>

\* Die Umbuchungen betreffen 500 T€ Umbuchungen vom Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ in das Umlaufvermögen.

meravis GmbH	Anschaffungs- / Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Anschaffungs- / Herstellungskosten Stand 01.01.2013	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs- / Herstellungskosten Stand 31.12.2013	kumulierte Abschreibungen Stand 01.01.2013	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen Stand 31.12.2013	Buchwerte 31.12.2013	Buchwerte 31.12.2012
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.487.809,75	23.481,65	0,00	0,00	1.511.291,40	1.151.000,17	249.095,75	0,00	1.400.095,92	111.195,48	336.809,58
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.487.809,75</b>	<b>23.481,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.511.291,40</b>	<b>1.151.000,17</b>	<b>249.095,75</b>	<b>0,00</b>	<b>1.400.095,92</b>	<b>111.195,48</b>	<b>336.809,58</b>
<b>SACHANLAGEN</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	363.669.612,73	4.496.961,69	8.790.464,38	3.299.109,16	362.675.219,20	155.191.962,06	4.699.011,13	4.034.569,96	155.856.403,23	206.818.815,97	208.477.650,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.853.162,63	512.646,46	0,00	0,00	43.365.809,09	8.665.677,66	948.805,81	0,00	8.514.484,47	34.851.324,62	34.187.484,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	127.899,80	0,00	0,00	0,00	127.899,80	127.899,80	0,00	0,00	127.899,80	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.974.891,80	312.682,70	86.644,59	51.131,61	3.252.061,52	1.855.749,18	271.691,56	51.849,16	2.075.591,58	1.176.469,94	1.119.142,62
Anlagen im Bau	3.299.109,16	0,00	0,00	-3.299.109,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.299.109,16
Geleistete Anzahlungen	51.131,61	5.044,84	0,00	-51.131,61	5.044,84	0,00	0,00	0,00	0,00	5.044,84	51.131,61
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>412.975.807,73</b>	<b>5.327.335,69</b>	<b>8.877.108,97</b>	<b>-0,00</b>	<b>409.426.034,45</b>	<b>165.841.288,70</b>	<b>5.919.508,50</b>	<b>4.086.419,12</b>	<b>166.574.379,08</b>	<b>242.851.655,37</b>	<b>247.134.519,03</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>											
Anteile an verbundenen Unternehmen	88.367.717,33	200.000,00	0,00	0,00	88.567.717,33	7.952.456,23	200.000,00	0,00	8.152.456,23	80.415.261,10	80.415.261,10
Andere Finanzanlagen	1.580.810,00	6.662,00	1.497.872,00	0,00	89.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	89.600,00	1.580.810,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>89.948.527,33</b>	<b>206.662,00</b>	<b>1.497.872,00</b>	<b>0,00</b>	<b>88.657.317,33</b>	<b>7.952.456,23</b>	<b>200.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.152.456,23</b>	<b>80.504.861,10</b>	<b>81.996.071,10</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>504.412.144,81</b>	<b>5.557.479,34</b>	<b>10.374.980,97</b>	<b>-0,00</b>	<b>499.594.643,18</b>	<b>174.944.745,10</b>	<b>6.368.604,25</b>	<b>4.086.419,12</b>	<b>176.126.931,23</b>	<b>323.467.711,95</b>	<b>329.467.399,71</b>

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

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

**Angaben zum Anteilsbesitz der meravis GmbH**

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

\*Entkonsolidiert zum 31.12.2013

Die „Unfertigen Leistungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2013	2012	2013	2012
	T €	T €	T €	T €
A) Noch nicht abgerechnete Heizkosten	8.900	9.045	4.253	3.929
B) Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	14.517	14.077	8.001	7.860
C) Wertberichtigung	-665	-430	-360	-370
<b>Unfertige Leistungen gesamt</b>	<b>22.752</b>	<b>22.692</b>	<b>11.894</b>	<b>11.419</b>

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2013	2012	2013	2012
	T €	T €	T €	T €
Forderungen gegen Gesellschafter	6.190	4.940	6.190	4.940
Sonstige Vermögensgegenstände	105	46	105	42

Unter den als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen **Geldbeschaffungskosten** (T€ 217,8; Vorjahr: T€ 238,4) wird kein Disagio ausgewiesen.

Das Verfahren zur Ermittlung der **latenten Steuern** gemäß § 274 HGB berücksichtigt die bilanzorientierte Betrachtungsweise. Daher ergibt sich nach der Bewertung zum 31.12.2013 ein aktiver Überhang latenter Steuern. Aktive Steuerlatenzen aus den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten, Anteile an verbundenen Unternehmen, Rückstellungen für Bauinstandhaltung sowie den Sonstigen Rückstellungen werden mit passiven Steuerlatenzen aus den Posten Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen verrechnet. Es bestehen steuerliche Verlustvorträge, die in den nächsten fünf Jahren zur Steuerminderung genutzt werden können. Über den Saldierungsbereich der Bilanzdifferenzen hinausgehende aktive Steuerlatenzen sowie aktive Steuerlatenzen auf verrechenbare Verlustvorträge werden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt. Der Steuersatz bei der Körperschaftsteuer beträgt 15,825 %, der Steuersatz bei der Gewerbesteuer 16 %.

Das **gezeichnete Eigenkapital** von T€ 3.600 und die **Gesellschaftsvertragliche Rücklage** von T€ 1.800 entsprechen den bei der Muttergesellschaft ausgewiesenen Bilanzposten. Darüber hinaus enthält das Eigenkapital des meravis Konzerns Beträge aus der Verrechnung sonstiger Konsolidierungsmaßnahmen.

Die **Gewinnrücklagen** haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

meravis Gruppe	Gesellschafts-	Bau-	Andere
	vertragliche	erneuerungs-	Gewinn-
	Rücklage	rücklage	rücklagen
	T €	T €	T €
Bestand meravis GmbH am 31.12.2012	1.800	82.300	20.869
Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2012 der meravis GmbH	0	0	0
Einstellung aus dem Jahresüberschuss der meravis GmbH	0	5.700	0
<b>Bestand meravis GmbH am 31.12.2013</b>	<b>1.800</b>	<b>88.000</b>	<b>21.020</b>
Einstellung gemäß BilMoG zum 01.01.2010 bei der meravis KG	0	0	53
Auflösung aktiver latenter Steuern gem. BilMoG zum 01.01.2010	0	0	-3.824
Aktivischer Unterschiedsbetrag aus Meravis Hotel	0	0	-4.745
<b>Konzernabschluss zum 31.12.2013</b>	<b>1.800</b>	<b>88.000</b>	<b>12.504</b>

Zu weiteren Erläuterungen zum Eigenkapital des Konzerns verweisen wir auf unsere Ausführungen im Konzerneigenkapitalspiegel.

Aus der Verrechnung des zum Zeitwert bewerteten Eigenkapitals der meravis KG und der Mertus KG mit den Anteilen des Mutterunternehmens im Rahmen der Neubewertungsmethode in 2009 resultierte ein passivischer Unterschiedsbetrag von T€ 63.436. Insgesamt wurden zum Zeitpunkt des Erwerbs stille Reserven und stille Lasten in Höhe von T€ 112.971 aufgedeckt, die auf Wohn- und Geschäftsgebäude (T€ 39.165) und den entsprechenden Grund und Boden (T€ 73.806) der meravis KG entfielen. Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgte anhand einer externen Immobilienbewertung zum Zeitpunkt des Erwerbs (9. April 2009). Der **Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung** i.H.v. T€ 55.102 per 31.12.2013 wurde in 2013 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 01.01.2013 betragen T€ 6.584. Die Abschreibung aus der Aufdeckung dieser stillen Reserven und stillen Lasten ergibt für das Berichtsjahr T€ 1.358.

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

Die Verpflichtungen der meravis GmbH aus erteilten **Pensionszusagen** i.H.v. T€ 2.136 wurde für einen Teil i.H.v. T€ 2.025 durch einen Sparkassenbrief mit einem Nennwert i. H. v T€ 1.312 gesichert, der ausschließlich der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen dient und dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen sind. Sie wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den zugrundeliegenden Verpflichtungen verrechnet. Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen betragen im Geschäftsjahr T€ 104.

**Steuerrückstellungen** wurden gebildet für

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2013	2012	2013	2012
	T €	T €	T €	T €
Körperschaftsteuer	150	150	150	150
Gewerbesteuer	1.314	0	0	0
<b>Steuerrückstellungen gesamt</b>	<b>1.464</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>

Aus der im Geschäftsjahr 2009 gebildeten **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurden für durchgeführte Maßnahmen T€ 293 entnommen. Sie wird in den Folgejahren bestimmungsgemäß verbraucht.

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2013	2012	2013	2012
	T €	T €	T €	T €
Noch anfallende Herstellungskosten für Verkaufsbauten	2.032	1.253	2.032	1.253
Gewährleistungsrückstellung / Schadenersatz	958	892	958	892
Unterlassene Instandhaltung mit Nachholung in den ersten 3 Monaten	666	1.036	168	551
Kosten der Hausbewirtschaftung	580	386	213	209
Altersteilzeit	371	650	244	393
Jahresabschlusskosten / -Prüfung/ Aufbewahrung	345	336	231	225
Urlaubsrückstellungen	197	202	118	115
Aufhebung von Verträgen	154	20	154	20
Prozesskosten	118	142	118	139

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

meravis Konzern	Bilanzausweis 31.12.2013	davon mit einer Restlaufzeit			Art der Sicherung
		Unter 1 Jahr	1-5 Jahren	Über 5 Jahren	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>2013</b> 471.620.989,36	19.704.798,45	66.855.291,40	385.060.899,51	466.813.884,73 GPR*/Bü*
	2012 482.454.075,94	39.835.675,85	73.989.112,33	368.629.287,76	481.294.745,78 GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>2013</b> 32.719.277,72	1.966.426,91	5.499.475,62	25.253.375,19	30.214.022,34 GPR*
	2012 27.111.183,33	1.168.646,36	3.754.643,10	22.187.893,87	26.536.566,92 GPR*
Erhaltene Anzahlungen	<b>2013</b> 27.911.562,54	27.911.562,54	0,00	0,00	0,00
	2012 26.172.651,13	26.172.651,13	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>2013</b> 1.416.364,92	1.416.364,92	0,00	0,00	0,00
	2012 1.604.123,46	1.604.123,46	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>2013</b> 5.361.405,15	5.325.485,27	35.919,88	0,00	0,00
	2012 6.536.894,25	6.500.974,37	35.919,88	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>2013</b> 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2012 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>2013</b> 730.241,43	730.241,43	0,00	0,00	0,00
	2012 1.988.996,22	1.988.996,22	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2013 539.759.841,12</b>	<b>57.054.879,52</b>	<b>72.390.686,90</b>	<b>410.314.274,70</b>	<b>497.027.907,07</b>
	<b>2012 545.867.924,33</b>	<b>77.271.067,39</b>	<b>77.779.675,31</b>	<b>390.817.181,63</b>	<b>507.831.312,70</b>

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

meravis GmbH	Bilanzausweis 31.12.2013	davon mit einer Restlaufzeit			Art der Sicherung
		Unter 1 Jahr	1-5 Jahren	Über 5 Jahren	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>2013</b> 223.429.739,90	13.046.318,73	27.295.193,24	183.088.227,93	218.101.142,05 GPR*/Bü*
	2012 222.966.401,23	28.097.875,38	34.941.975,37	159.926.550,48	221.327.215,38 GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>2013</b> 18.349.328,75	1.537.652,70	4.116.800,38	12.694.875,67	15.917.675,66 GPR*
	2012 16.640.017,14	715.263,93	2.742.718,60	13.182.034,61	16.323.408,35 GPR*
Erhaltene Anzahlungen	<b>2013</b> 16.616.795,21	16.616.795,21	0,00	0,00	0,00
	2012 14.951.451,42	14.951.451,42	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>2013</b> 752.190,39	752.190,39	0,00	0,00	0,00
	2012 797.189,63	797.189,63	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>2013</b> 3.972.117,38	3.972.117,38	0,00	0,00	0,00
	2012 5.274.753,44	5.274.753,44	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>2013</b> 250.000,00	250.000,00	0,00	0,00	0,00
	2012 2.935.939,03	2.935.939,03	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>2013</b> 702.854,81	702.854,81	0,00	0,00	0,00
	2012 1.794.974,14	1.794.974,14	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2013 264.073.026,44</b>	<b>36.877.929,22</b>	<b>31.411.993,62</b>	<b>195.783.103,60</b>	<b>234.018.817,71</b>
	<b>2012 265.360.726,03</b>	<b>54.567.446,97</b>	<b>37.684.693,97</b>	<b>173.108.585,09</b>	<b>237.650.623,73</b>

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

Bei den gegebenen Sicherheiten handelt es sich um Grundpfandrechte und Bürgschaften für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2013	2012	2013	2012
	T €	T €	T €	T €
Buchgewinne aus der Veräußerung von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.773	2.521	3.773	2.431
Zuschreibungen zum Sachanlagevermögen	1.100	0	1.100	0
Auflösung von freigewordenen Rückstellungen	345	2.252	55	1.488
Auflösung von Einzelwertberichtigungen von Mietforderungen	243	287	0	0
Erträge früherer Jahre	334	234	334	234
Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung	1.750	1.750	0	0

Beim Posten **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind sowohl Zuführungen zu den „Sonstigen Rückstellungen“ für unterlassene Instandhaltung in Höhe von T€ 666 (davon meravis GmbH: T€ 168) als auch Verbräuche zu den „Sonstigen Rückstellungen“ für unterlassene Instandhaltung in Höhe von T€ 1.036 (davon T€ 551 meravis GmbH) enthalten.

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführungen zu Pensionsrückstellungen betreffen, wie im Vorjahr um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt. Darüber hinaus enthält der Personalaufwand Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen (T€ 90) bei der meravis GmbH & Co.KG.

Unter den **Abschreibungen** sind im Berichtsjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 S. 3 HGB ausgewiesen.

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

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2013	2012	2013	2012
	T €	T €	T €	T €
Abschreibungen und Zuführung zu den Einzelwertberichtigungen von Forderungen	1.161	1.090	813	528
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4	21	4	17

Die **außerordentlichen Aufwendungen** im Konzern (T€ 463) sind Verluste aus der Entkonsolidierung der meravis Hotel.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** im Konzern enthalten vor allem den Gewerbesteueraufwand der meravis KG in Höhe von T€ 1.325 und der Körperschaftsteueraufwand der meravis GmbH in Höhe von T€ 126.

## F. Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel

Vom erwirtschafteten Konzerneigenkapital stehen zum 31.12.2013 der Muttergesellschaft nach Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von T€ 5.700 ein Bilanzgewinn i.H.v. T€ 296 (Vorjahr: T€ 401) für Ausschüttungen zur Verfügung. Die Geschäftsführung der Muttergesellschaft empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn einen Betrag von T€ 250 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von T€ 46 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Gesetzliche Ausschüttungssperren bestehen im Vergleich zum Vorjahr (T€ 1) keine.

Die gesellschaftsvertragliche Rücklage in Höhe von T€ 1.800 darf gemäß § 22 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages ausschließlich zur Verlustdeckung verwendet werden.

Die Bauerneuerungsrücklage dient gemäß § 22 Nr. 3 des Gesellschaftsvertrages der Deckung künftiger Instandhaltungsaufwendungen.

Die Rücklage für den passivischen Unterschiedsbetrag aus der Aufdeckung stiller Reserven resultiert aus den beizulegenden Zeitwerten der erworbenen Immobilien der meravis KG und wird planmäßig über die gewichtete durchschnittliche Nutzungsdauer bzw. Restnutzungsdauer gemäß DRS 4 vereinnahmt. Im Geschäftsjahr 2013 wurden T€ 1.750 erfolgswirksam aufgelöst.

### G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Der Finanzmittelbestand setzt sich aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (T€ 12.786,5) zusammen.

Ertragssteuern wurden in Höhe von T€ 170 (Vorjahr: T€ 267), Zinsen in Höhe von T€ 20.119 (Vorjahr: T€ 20.823) gezahlt.

Zum 31.12.2013 wurde die meravis Hotelbetriebs GmbH, die ein Hotel in Bad Sachsa betreibt, zum Preis von 1€ veräußert. Dabei sind folgende Posten mit auf den Erwerber übergegangen:

	T €
Sachanlagen	584
Finanzanlagen	89
Vorräte	33
Forderungen	79
Liquide Mittel	81
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	10
	<b>876</b>
Eigenkapital	463
Rückstellung	248
Verbindlichkeiten	165
	<b>876</b>

### H. Ergänzende Angaben

Die meravis-Gruppe verwendet im Rahmen des Kreditmanagements derivative **Finanzinstrumente**. Sie dienen primär der Absicherung gegen Zinssteigerungsrisiken. Gleichzeitig wird der Zinsaufwand in Niedrigzinsphasen optimiert. Durch Collarvereinbarungen werden Risiken aus Schwankungen des variablen Zinsanteils (EURIBOR) auf einen vereinbarten Zinskorridor begrenzt. Sobald der Marktzinssatz oberhalb des abgesicherten Korridors liegt, erhält die meravis Gruppe einen Ausgleich. Sinkt der Marktzins unter die vereinbarte Grenze, so ist die meravis Gruppe zum Ausgleich verpflichtet. Die abgeschlossenen Caps führen dazu, dass die meravis Gruppe von den Kreditgebern einen Ausgleich erhält, wenn der Marktzinssatz den festen Zinssatz übersteigt, während der Floor verpflichtet, einen Ausgleich an die Kreditgeber zu zahlen, wenn der Marktzins den festen Zinssatz unterschreitet.

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

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

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

Kreditinstitut	Grundgeschäft		Sicherungsgeschäft		Bewertungseinheit	Ende	Marktwert 31.12.13*
	Darlehen in T€	Art	Zinssatz %	Art			
Nord/LB	10.250	Swap	5,30	Mikrohedge		30.11.2016	-1.033
Nord/LB	7.675	Floor	2,50	Mikrohedge		11.04.2016	283
Nord/LB	7.674	Floor	2,50	Mikrohedge		11.04.2018	420
Nord/LB	3.678	Collar	1,75-4,00	antizipative		30.09.2015	-127
Nord/LB	3.678	Collar	1,75-4,00	antizipative		29.09.2017	-234
Helaba	3.683	Swap	4,25	Mikrohedge		28.02.2017	-363
Helaba	2.480	Swap	3,87	Mikrohedge		30.12.2016	-225
Helaba	868	Swap	3,93	Mikrohedge		30.05.2018	-67
Helaba	3.300	Swap	3,98	Mikrohedge		30.08.2018	-338
Helaba	3.737	Swap	3,98	Mikrohedge		30.08.2018	-377
Helaba	2.692	Swap	4,87	Mikrohedge		30.07.2029	-585
Helaba	819	Swap	4,84	Mikrohedge		31.08.2028	-116
Helaba	1.542	Swap	2,88	Mikrohedge		02.01.2018	-171
<b>meravis GmbH</b>	<b>52.076</b>						<b>-2.933</b>
Saar LB	14.611	Cap	5	Hedge		31.12.2015	1
Saar LB	14.611	Floor	3,75	Hedge		31.12.2015	-1.072
Saar LB	9.401	Cap	3,5	Hedge		30.06.2014	0
Nord/LB	10.188	Swap	var./4,67	Hedge		28.02.2023	-1.686
Nord/LB	5.758	Swap	var./4,79	Hedge		31.03.2025	-1.124
Nord/LB	5.757	Swap	var./4,89	Hedge		30.06.2029	-1.269
HVB	2.253	Swap	var./3,205	Hedge		30.09.2019	-237
HVB	7.310	Swap	var./3,40	Hedge		30.09.2021	-907
HVB	19.147	Swap	var./3,115	Hedge		30.03.2020	-1.942
HVB	8.318	Swap	var./2,995	Hedge		29.03.2019	-759
<b>meravis KG</b>	<b>97.354</b>						<b>-8.995</b>
<b>meravis Gruppe</b>	<b>149.430</b>						<b>-11.928</b>

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

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

Aus den von den Banken für die Zinssicherungsgeschäfte durchgeführten Marktbewertungen ergeben sich teilweise negative Marktwerte. Im Konzernabschluss 2010 wurde für vier mit negativen Marktwerten bewertete Floors/Collar (Hedge) aufgrund höherer Sicherungsbeträge über den der Grundgeschäfte liegenden Beträge (hervorgerufen aus fortgeschrittenen Tilgungen) und der damit verbunden fehlenden Sicherungsbeziehung eine Drohverlustrückstellung gebildet. Die Drohverlustrückstellung betrifft die Überhänge des Sicherungsgeschäftes, denen kein Grundgeschäft für die Zukunft zugrunde liegt. Der im Vorjahr in Höhe von T€ 160 dotierten Rückstellung wurden im Geschäftsjahr T€ 76 entnommen.

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

**Sonstige** nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen bei der meravis GmbH insgesamt aus der Bautätigkeit i.H.v. T€ 12.945, aus Erbbauzinsen T€ 462 p.a. (meravis GmbH T€ 284 p.a.) sowie aus Mietverträgen (T€ 643 p.a.).

Es bestehen folgende **Haftungsverhältnisse**:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2013	2012	2013	2012
	T€	T€	T€	T€
Grundsuldbestellung Dritter	4.486	4.865	4.486	4.865

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

Die meravis GmbH hat an die Tochtergesellschaft meravis Hotelbetriebs GmbH, Hannover, sowie der meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover, eine interne Patronatserklärung abgegeben, wonach sie sich verpflichtet, diese weiterhin finanziell zu unterstützen. Diese Verpflichtung der Gesellschaft begründet keine eigenständigen Ansprüche Dritter gegen die meravis GmbH und berechtigt ausschließlich die Tochtergesellschaften. Zum Bilanzstichtag ergab sich kein Risiko einer Inanspruchnahme aus der Patronatserklärung für Verbindlichkeiten Dritter. Mit Kaufvertrag vom 23.12.2013 und wirtschaftlichem Übergang mit Ablauf des 31.12.2013 (Abtretung zum 20.02.2014) wurde die meravis Hotelbetriebs GmbH veräußert. Im Kaufvertrag wurden die Patronatserklärung widerrufen.

Gegenüber einem Kreditinstitut der meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover, wurde eine selbstschuldnerische Bürgschaft für Finanzmittelkredite bis zu einem Höchstbetrag von T€ 377 übernommen. Zum 31.12.2013 betragen die Verbindlichkeiten T€ 216.

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

Am 31.12.2013 bestanden **Mietkautionen** gemäß § 550 b BGB bei der meravis GmbH i.H.v. T€ 5.025 und bei der meravis KG i.H.v. T€ 5.608, die auf einem offenen Treuhandkonto geführt werden. Sie werden nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden neben dem Geschäftsführer durchschnittlich **274 Arbeitnehmer** (Konzern) bzw. **157 Arbeitnehmer** (GmbH) ohne Auszubildende beschäftigt. Sie gliedern sich wie folgt:

	meravis Gruppe		davon meravis GmbH	
	2013	2012	2013	2012
Kaufmännische und technische Angestellte	166	162	79	85
Gewerbliche Arbeitnehmer	27	49	14	11
Nebenberufliche Hauswarte	81	88	64	78
Auszubildende	21	22	6	6

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€ 159 an Aufwandsentschädigungen.

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen sind in der Pensionsrückstellung mit T€ 5.341 (davon meravis GmbH: T€ 2.025 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€ 196).

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

- Abschlussprüfungsleistungen T€ 107
- Steuerberatungsleistungen T€ 10
- Sonstige Leistungen T€ 66

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

Die Gesellschaft war bis zum 31.12.2013 Alleingesellschafterin der im Jahr 2006 gegründeten meravis Hotelbetriebs GmbH, Hannover, die ein Hotel in Bad Sachsa betreibt. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00. Des Weiteren wurden Kapitalrücklagen i. H. v. € 6.750.000,00 in die Gesellschaft eingebracht. Die Gesellschaft wurde mit wirtschaftlicher Wirkung zum Ablauf des 31.12.2013 zum Preis von 1 € veräußert. Die erfolgsneutrale Verrechnung des Firmenwertes mit den Gewinnrücklagen wurde beibehalten und nicht ertragswirksam erfasst.

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

Darüber hinaus ist die meravis GmbH seit Oktober 2010 Alleingesellschafterin der meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover. Das Stammkapital beträgt € 100.000,00. Per 31.12.2013 wurde eine Kapitalrücklage i.H.v. insgesamt € 1.365.000,00 eingebracht.

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2013 weisen folgende Jahresergebnisse sowie Eigenkapitalien auf:

Verbundene Unternehmen	Jahresergebnis	Eigenkapital
	T€	T€
meravis Hotelbetriebs GmbH, Hannover	13	463
meravis Immobilienverwaltungs GmbH, Hannover	-264	35
meravis Beteiligungs GmbH, Hannover	0	77.451
meravis Geschäftsführungs GmbH, Hannover	0	25
MERTUS 30. GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	0	8.603
meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	0	28.512

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

Der Konzernjahresabschluss, dessen Konzernanhang mit dem Anhang des Jahresabschlusses der meravis GmbH zusammengefasst wurde und der Konzernlagebericht 2013, der mit dem Lagebericht der meravis GmbH zusammengefasst wurde, werden mit dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens im elektronischen Bundesanzeiger gemeinsam offengelegt.

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

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

## J. Angaben zu Gesellschaftsorganen

Dem **Aufsichtsrat** der Gesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2013 die folgenden Mitglieder an:



**Reinhard Meyer, Sulingen**

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

**Ernst-Bernhard Jaensch, Wolfsburg**

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

**Sven Picker, Kiel**

– seit 15.03.2001 –  
Kaufmann / Dozent für Sozialrecht

**Bruno Hartwig, Wagenfeld**

– seit 07.07.2008 –  
Verwaltungsbeamter

**Herrn Hans-Peter de Vries**

– seit 04.06.2012 –  
technischer Berufsausbilder

**Frau Karin Oswald**

– seit 04.06.2012 –  
Büro-Kauffrau i. R.

**Frau Renate Falk**

– seit 04.06.2012 –  
Gemeindehelferin i. R.

**Herrn Klaus Wicher**

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

**Herrn Rudi Kirschenmann**

– seit 04.06.2012 –  
Rechtsanwalt / Fachanwalt für Steuerrecht

**Frau Edda Schliepack**

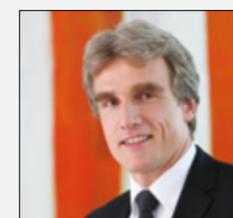
– seit 04.06.2012 –  
Dipl.-Kauffrau i. R.



Zum **Geschäftsführer** sind bestellt:  
**Dipl.-Ök. Matthias Herter, Hannover,**  
**(Vorsitzender)**

seit dem 01.12.2004

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



**Dipl.-Bw. (FH), Dipl.-Ing. (FH) Ralf Traupe,**  
**Hemmingen**

seit dem 01.01.2011

**K. Gewinnverwendung der meravis GmbH**

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn der meravis GmbH von € 296.373,10 einen Betrag von € 250.000,00 an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von € 46.373,10 in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Hannover, den 16. April 2014

Matthias Herter  
Vorsitzender der Geschäftsführung

Ralf Traupe  
Geschäftsführer

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Konzernabschluss (§ 322 HGB)

Wir haben den Jahresabschluss bestehend aus Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung sowie Anhang, der mit dem Konzernanhang zusammengefasst wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, der

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

für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 14.04.2014

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

Viemann  
Wirtschaftsprüfer

Wagner  
Wirtschaftsprüferin

### Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat im Geschäftsjahr 2013 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftervertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftstätigkeit der meravis Immobiliengruppe intensiv begleitet sowie bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig unterstützt und überwacht.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

In regelmäßigen und zeitnahen Abständen wurde der Aufsichtsrat von der Geschäftsführung umfassend über die Absicht der Geschäftspolitik und der Unternehmensplanung informiert. Intensiv wurde über die Lage und Entwicklung der meravis Gruppe sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle schriftlich und mündlich unterrichtet. Zwischen den Sitzungsterminen hat die Geschäftsführung in Form von Einzelgesprächen den Aufsichtsratsvorsitzenden immer wieder über aktuelle Unternehmensentwicklungen informiert.

Insgesamt haben im Geschäftsjahr 2013 sieben Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Darüber hinaus gab es im Berichtsjahr zwei gemeinsame Sitzungen mit den Gesellschaftervertretern und dem Gremium des Aufsichtsrates.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit der Aufsichtsräte in 2013 war die Begleitung der Portfolioverkäufe, die im Rahmen der Portfoliostrategie beschlossen worden waren. Verkauft wurden Portfolios in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen. Hierzu hat der Aufsichtsrat im Vorfeld Verkaufsbeschlüsse beraten und gefasst. Gleichwohl hat der Aufsichtsrat der Geschäftsführung bei dem Ankauf eines Portfolios am Kernstandort Hannover beratend zur Seite gestanden.

Im Bereich Entwicklung und Verkauf hat sich der Aufsichtsrat im Jahr 2013 über verschiedenste Projektentwicklungen umfassend informiert und Ankaufsbeschlüsse von Grundstücken in Hamburg und Hannover gefasst.

Anlässlich einer Aufsichtsratssitzung im Juni 2013 hat die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat die aktuellen Bauprojekte der meravis in Hamburg vorgestellt und diese gemeinsam besichtigt. Abschließend konnte sich der Aufsichtsrat von der eigenen Projektentwicklung auf dem IBA-Gelände überzeugen und die Ausstellung als Labor für Stadtentwicklung besichtigen.

Ein weiterer Schwerpunkt im Berichtsjahr war die Einführung des elektronischen Rechnungslaufes (xFlow) im Unternehmen. Ebenso wurde die Entwicklung der meravis Immobilienverwaltungs GmbH intensiv begleitet.

Im Mai 2013 konnte sich der Aufsichtsrat im Rahmen eines Festaktes von der gelungenen Fertigstellung der neuen Hamburger Geschäftsstelle in der Katharinenstraße überzeugen.

Der erfolgreiche Verkauf des Hotels nebst Hotelbetriebsgesellschaft im Dezember 2013 wurde vom Aufsichtsrat begleitend beraten und beschlossen. Ebenfalls im Dezember hat der Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan 2014 beschlossen sowie das Bau- und Arbeitsprogramm der meravis Gruppe für 2014 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 5.996.373,10 €. Davon wurden 5.700.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt, so dass ein Bilanzgewinn von 296.373,10 € verbleibt.

Die Geschäftsführung empfiehlt dem Gesellschafter, aus dem Bilanzgewinn der meravis GmbH von 296.373,10 € einen Betrag von 250.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Rest von 46.373,10 € 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 2013.

Hannover, 26.05.2014

Reinhard Meyer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

**meravis**

Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Krausenstraße 46  
30171 Hannover

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

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