

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

hanova

2016

Geschäftsbericht
union-boden gesellschaft mit beschränkter Haftung
(union-boden gmbh), Hannover

hanova.de

Geschäftsbericht

2016

Inhalt

Seite

04 **O1. Vorwort der Geschäftsführung**

06 **O2. Der Gleichordnungskonzern**

07 Zwei starke Partner
eine gemeinsame Zukunft

09 Die neue Konzernzentrale
am Klagesmarkt

09 hanova
GESTALTEN BAUEN LEBEN

Seite

10 **O3. Lagebericht 2016**

20 **O4. Zahlen 2016**

21 Gewinn- und Verlustrechnung

22 Bilanz

24 Entwicklung des Anlagevermögens

26 **O5. Anhang 2016**

27 Anhang zum Jahresabschluss

34 Bericht des Aufsichtsrates

35 Bestätigungsvermerk

Impressum

Herausgeber

union-boden gmbh, Hannover

Konzeption und Gestaltung

creativteam communications GmbH, Hannover

Text

union-boden gmbh, Hannover

Projektmanagement, Lektorat und Herstellung

creativteam communications GmbH, Hannover

Fotografien

union-boden gmbh, Hannover

Stock-Bildmaterial

www.shutterstock.com, www.istockphoto.de

01

Vorwort der Geschäftsführung

Veränderungen beleben. Insofern war 2016 ein spannendes und ereignisreiches Geschäftsjahr: Der Gleichordnungskonzern ist mit dem Umzug in die neue Firmenzentrale am Klagesmarkt und der damit einhergehenden Konzentration von vier Gesellschaften an einem Standort auch räumlich im Herzen der Landeshauptstadt angekommen. Dank der zentralen Lage sind wir für unsere Kundinnen und Kunden jetzt deutlich besser erreichbar und punkten mit einem erweiterten Serviceangebot.

Jetzt gilt es, die bereits seit 2014 im Leibniz-Projekt identifizierten Kooperationspotenziale systematisch in die Arbeitsabläufe einfließen zu lassen. Mit dem Ziel, die erkannten Synergien zu heben und die bisherigen Doppelstrukturen weiter abzubauen. Die ersten verbuchten Erfolge zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind. So haben wir in nur drei Monaten eine zentrale Kundenbetreuung aufgebaut und ein leistungsstarkes Facilitymanagement verankert.

Mit dem neuen Kundencenter der Konzernzentrale setzen wir auf „mobile Dienstleistungen“. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind mit modernen Tablet-PCs, Smartphones und kabellosen Headsets ausgestattet. So steigern wir die Interaktion mit der Kundin und dem Kunden und ermöglichen zeitgleich ein deutlich effizienteres

Arbeiten: Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind jederzeit und überall auskunftsfähig. Das entspricht dem Zeitgeist und kommt bei den Kundinnen und Kunden gut an. Perspektivisch werden wir unsere Geschäftsprozesse sukzessive weiter digitalisieren.

Mit dem Umzug an den Klagesmarkt haben wir die Gunst der Stunde genutzt, die Kräfte unter einer einenden Dachmarke zu bündeln und ein gemeinsames Erscheinungsbild zu entwickeln. Seit Dezember 2016 treten die Gesellschaften des GOK als vereintes „hanova“ auf.

Als starker Partner der Landeshauptstadt Hannover schaffen wir qualitätsvollen wie bezahlbaren Wohnraum, realisieren innovative wie zukunftsweisende Wohnformen, erschließen und bewirtschaften gewerbliche Immobilien, bauen Schulen und Kindergärten, schaffen innerstädtischen Parkraum und entwickeln die Stadt im Dialog mit der Politik so aktiv weiter. Das ist hanova — alle Dienstleistungen aus einer Hand mit „Hannoverherz“ und „Immobilienverstand“ für ein besseres Leben in einer lebenswerten Stadt.

Dieses Selbstverständnis und die daran gekoppelten Ziele haben wir in einem gemeinsamen Konzern- und Führungsleitbild festgeschrieben und entsprechende Servicelevel entwickelt.



Karsten Klaus
Geschäftsführer

Damit schaffen wir als kundenorientierter Immobilienkonzern die nötige Transparenz, bilden unsere Leistungsfähigkeit nachlesbar ab und untermauern unser Serviceversprechen. Zeitgleich haben wir damit einen Leitfaden entwickelt, an dem sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Arbeitsalltag orientieren können, um das neue Miteinander zu verinnerlichen.

Als größtes Parkraumunternehmen Hannovers bewirtschaftet union-boden sieben Innenstadtparkhäuser mit 3800 Stellplätzen, drei Stadtteilparkhäuser, vier Parkplätze und trägt mit dem Angebot an gepflegten, preisgünstigen und zentral gelegenen Parkmöglichkeiten zur Attraktivität der hannoverschen Innenstadt bei. Damit das auch künftig so bleibt, investieren wir auch hier in die Zukunft, modernisieren und sanieren die Bestandsimmobilien und bauen für die Stadt Kitas, Schulen und Gewerbeimmobilien wie das neue „Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung“ am Schützenplatz. Der Baustart für den 2019 bezugsfertigen Neubau auf dem Grundstück der KfZ-Zulassungsstelle ist Anfang Januar 2017 erfolgt, die Grundsteinlegung ist am 7. April 2017. In dem neuen Verwaltungssitz bündelt die Stadt Hannover die bisher im Stadtgebiet verteilten Behörden des Fachbereichs „öffentliche Ordnung“. Gut 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter finden in dem roten Klinkerbau Platz.

Auch geschäftlich war 2016 ein Erfolgjahr: So konnte union-boden die Grundsanierung und Modernisierung ihres Parkhauses „Windmühlenstraße“ abschließen. Die 1964 in Betrieb genommene Immobilie bekam eine neue Parkhausfassade. In einem Zuge wurde auch der Eingangsbereich offener und kundenfreundlicher gestaltet. Parallel dazu wurde der vorhandene Bürotrakt erweitert und der Freiraum nach oben genutzt, um zwölf hochwertige City-Wohnungen aufzustocken. Die architektonisch ansprechende Lösung erinnert optisch an eine Krone. Insgesamt haben wir hier 7,7 Millionen Euro investiert.

Ich bin sicher, dass wir mit einem leistungsstarken GOK in seiner jetzigen Ausprägung bestens aufgestellt sind, um alle kommenden Herausforderungen zu meistern, und wünsche Ihnen erst einmal viel Spaß beim Lesen des Geschäftsberichts 2016.

Karsten Klaus
Geschäftsführer

Der Gleichordnungskonzern



Zwei starke Partner eine gemeinsame Zukunft

Ausgangssituation

Vier Unternehmen unter einer Leitung: Seit dem 1. Juni 2012 bilden die GBH und deren Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH zusammen mit ihrer Schwestergesellschaft unionboden gmbh und deren Tochtergesellschaft EXPO GRUND einen Gleichordnungskonzern. Der

Begriff des Gleichordnungskonzerns ist im Gesetz zwar erwähnt, nicht aber geregelt (§ 18 Abs. 2 AktG). Im Allgemeinen versteht man hierunter rechtlich selbstständige Unternehmen unter einheitlicher Leitung, die nicht voneinander abhängig sind.

Wohnen, leben und arbeiten mit der GBH

Die GBH ist die größte Wohnungsbaugesellschaft in Hannover und hat rund 13.500 Wohnungen, Gewerbeobjekte und Garagen im eigenen Bestand. Das Kerngeschäft liegt in der Versorgung der Bevölkerung der Stadt Hannover mit Wohnraum im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. Darüber hinaus errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet sie Bauten in allen

Rechts- und Nutzungsformen, übernimmt anfallende Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur, erwirbt, belastet und veräußert Grundstücke, stellt Gemeinschaftsanlagen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen bereit.

Parken und arbeiten mit der unionboden

Die unionboden bewirtschaftet als größtes Parkhausunternehmen Hannovers sieben Innenstadtparkhäuser mit 3.800 Stellplätzen, drei Stadtteilparkhäuser und vier Großparkplätze. Das Kerngeschäft beinhaltet die Parkraumbewirtschaftung sowie die Erschließung, den Bau und das Betreiben gewerblicher Immobilien. Das Unternehmen plant, baut, betreibt Parkhäuser, Tiefgaragen und andere Parkangebote, Gewerbeimmobilien und Sonderimmobilien, entwickelt und betreibt Gewerbeflächen in Eigenregie oder durch seine Beteiligungen. Dazu gehören Maß-

nahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, insbesondere der Erwerb und die Bereitstellung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der Bau und der Betrieb von Gebäuden, die kommunalen Interessen dienen, wie z. B. Parkhäuser, Tiefgaragen, Kindertagesstätten, Gewerbehöfe und Einkaufszentren auf eigenen und fremden Grundstücken sowie die Beteiligung an entsprechenden Unternehmen. Die Aufgabenschwerpunkte liegen im Segment Parken und Gewerbe.

Gemeinsame Sache

Das gesamte immobilienwirtschaftliche Know-how aus beiden Traditionsunternehmen wird in einem leistungsstarken Konzern gebündelt. Neben der Hebung von Synergie- und Kooperationspotenzialen eröffnen sich den Konzernunternehmen durch die sinnvolle Ergänzung beider Portfolien neue Geschäftszweige sowie eine verbesserte Positionierung im Wettbewerb.

Die Synergien werden zugunsten der Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Hannover, der Sparkasse Hannover und der Kundinnen und Kunden genutzt. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die steigende Nachfrage nach Wohn- und Parkraum in Hannover und den daraus resultierenden Handlungsbedarf.

Ökologisch und sozial nachhaltig

Das Kerngeschäft des Gleichordnungskonzerns konzentriert sich auf die nachhaltige Versorgung aller Bevölkerungsgruppen in Hannover mit Wohnraum sowie infrastrukturellen Angeboten für den ruhenden Verkehr und liefert somit die Bausteine für eine lebenswerte und mobile Stadt. Das Angebot wird durch Dienstleistungen rund um Immobilien ergänzt, die die infrastrukturellen

Aufgaben erfüllen (Parkraum, Kitas, Schulen). Die Leistungen des Konzerns erstrecken sich dabei über alle Stufen der Wertschöpfungskette: Planung, Bau, Betrieb und Verwaltung von Immobilien. Die ökologische und soziale Nachhaltigkeit der Maßnahmen stellt dabei stets einen grundlegenden Eckpfeiler dar.



Die neue Konzernzentrale am Klagesmarkt

Am 6. Dezember 2016 sind die Konzernunternehmen auch räumlich zusammengewachsen. Der neue Firmensitz der Konzernzentrale ist in der Otto-Brenner-Straße 4, 30159 Hannover. Lediglich das Kundencenter Vahrenheide sowie das ServiceCenter und die Leitzentrale der union-boden haben ihren alten Standort beibehalten. Errichtet wurde der neue Firmensitz im Passivhausstandard. Insgesamt ca. 180 Mit-

arbeiterinnen und Mitarbeiter verteilen sich hierbei auf 7 Etagen. Neben Einzel- und Doppelarbeitsplätzen – teils offen, teils geschlossen gestaltet – ist das Gebäude auch mit großzügigen Teamarbeitsflächen ausgestattet. Rückzugsorte für Besprechungen o.ä. bieten die Active-Offices. Kundinnen und Kunden werden fortan im großzügig gestalteten Eingangsbereich des neu eingerichteten Kundencenters empfangen.



Empfangstresen des neuen Kundencenters am Klagesmarkt.

hanova GESTALTEN BAUEN LEBEN

Seit Dezember 2016 wird das Zusammenwachsen der Konzernunternehmen schließlich auch in einem neuen gemeinsamen Erscheinungsbild dokumentiert. Die Gesellschaften des Gleichordnungskonzerns treten seitdem unter der Dachmarke hanova auf. Der Markenname setzt sich aus den Wörtern „Hannover“ und „Innovation“ zusammen und versinnbildlicht, wofür beide Traditionsunternehmen stehen: aus der lokalen

Verantwortung heraus die städtebauliche Entwicklung nachhaltig mitzugestalten und die Landeshauptstadt mit „Hannoverherz und Immobilienverstand“ lebens- und liebenswerter zu machen. Im alltäglichen Geschäftsbetrieb werden die GBH und die union-boden mit ihren jeweiligen Tochterunternehmen jedoch weiterhin als rechtlich eigenständige Gesellschaften agieren.

03



Erhöhung Bilanzsumme

9.654.000,00

gegenüber Vorjahr

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

union-boden gesellschaft mit beschränkter Haftung
(union-boden gmbh), Hannover

I. Darstellung des Geschäftsergebnisses und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

1. Grundlagen des Unternehmens

Gegenstand der union-boden gesellschaft mit beschränkter Haftung (union-boden gmbh), deren Stammkapital zu 100 % von der Landeshauptstadt Hannover (LHH) gehalten wird, sind Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, insbesondere der Erwerb und die Bereitstellung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der Bau und der Betrieb von Baulichkeiten, die kommunalen Interessen dienen, wie z. B. Parkhäuser, Tiefgaragen, Kindertagesstätten, Gewerbehöfe und Einkaufszentren auf eigenen und fremden Grundstücken sowie die Beteiligung an entsprechenden Unternehmen.

Seit dem 1. Juni 2012 bilden die GBH und deren Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH zusammen mit ihrer Schwester-gesellschaft union-boden gmbh und deren Tochtergesellschaft EXPO GRUND einen Gleichordnungskonzern. Das gesamte immobilienwirtschaftliche Know-how aus beiden Traditionsunternehmen wird in einem leistungsstarken Konzern gebündelt. Am 6. Dezember 2016 sind die Konzernunternehmen auch räumlich zusammengewachsen. Der neue Firmensitz der Konzernzentrale ist in der Otto-Brenner-Straße 4, 30159 Hannover. Lediglich das Kundencenter Vahrenheide der GBH sowie das ServiceCenter und die Leitzentrale der union-boden haben ihren alten Standort beibehalten.

2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Durchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+ 1,7 %) fort. Auch 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2016 über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre (1,6 %).

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe (+ 2,8 %). Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 1,6 %. Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information/Kommunikation, Finanz-/Versicherungsdienstleister, Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von über 2 %.

3. Geschäftsfeld Parken – Tendenzen im ruhenden Verkehr

In den Zentren der Großstädte besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Parkraum. Parkhäuser, Tiefgaragen und andere Stellplatzanlagen sind wichtige Instrumente zur Lenkung des ruhenden wie des fließenden Verkehrs und ein wesentlicher Qualitätsfaktor für die Attraktivität des innerstädtischen Einzelhandels. Die Funktionsfähigkeit und Lebensqualität der Innenstädte wird durch die Parkhäuser und Tiefgaragen, die Errichtung von Anwohner- und Quartiersgaragen sowie die Bereitstellung eines Netzes von Park + Ride-Anlagen gewährleistet. Aktuell stehen die Städte unter Druck, dabei entzündet sich die politische Diskussion an der hohen Feinstaubbelastung der Innenstädte, ein Fahrverbot für Dieselfahrzeuge in der Innenstadt von Hannover wird erwogen. Anwohner und Geschäftsleute fordern eine Teilspernung von Straßen (z. B. der Marienstraße) bei zu hohen Schadstoffwerten, um die Luftqualität zu verbessern. Aber auch die Verschärfung der Umweltzone in Hannover wird gefordert. Die Stadt Hannover erwägt, wegen hoher Stickoxidwerte eine blaue Umweltplakette einzuführen. Für Zehntausende Dieselfahrzeuge würde damit ein Fahrverbot in der Innenstadt gelten.

Die Ausweitung der Elektromobilität ist ein weiterer Ansatzpunkt, die Luftqualität in der Innenstadt zu erhöhen. Diesbezüglich hat union-boden in dem gemeinsamen Projekt „easy charge und park“ im Rahmen des Niedersächsischen Schaufensters Elektromobilität in Kooperation mit der enercity Contracting GmbH (eCG) eine in das vorhandene Parkraumbewirtschaftungssystem integrierte E-Ladeinfrastruktur aufgebaut. Bis Ende 2016 wurden 9 Ladesäulen (AC) und 2 Schnellladesäulen (DC) in Betrieb genommen, somit sind insgesamt 24 Ladepunkte geschaffen worden. Eine Erweiterung der vorhandenen Ladeinfrastruktur ist zurzeit nicht

erforderlich, da die vorhandenen Ladesäulen nicht ausgelastet sind.

Das in der Tiefgarage Raschplatz eingeführte „Handyparken“, bei dem per SMS die Parkgebühr gezahlt und das Ticket freigeschaltet wird, hat die union-boden nicht auf weitere Parkhäuser ausgeweitet. Vielmehr hat union-boden im Dezember 2016 eine eigene CITY PARKEN APP eingeführt. Damit kann die Kundin und der Kunde über das Handy die Parkgebühren direkt bezahlen. Die Nutzerzahlen zeigen, dass die App gut von den Kundinnen und Kunden angenommen wird.

Zurzeit läuft die Planung für die Einrichtung eines Marketplace auf der Internetseite hanova CITY PARKEN, sodass die Kundinnen und Kunden zukünftig die Parkprodukte im Internet bestellen und bezahlen können. Die Einrichtung des Portals soll bis Ende des II. Quartals 2017 abgeschlossen sein. Die Zahlung mit Bargeld wird aber weiterhin von den Kundinnen und Kunden nachgefragt, daher hält union-boden auch weiterhin alle anderen Bezahlarten wie z. B. Bargeld, EC-Karte/ Kreditkarte vor. Mit VVV stimmt union-boden die Einführung eines Kartenprodukts ab, mit dem VVV Kundinnen und Kunden kontaktlos in die Parkhäuser fahren können, zurzeit als Pilotprojekt, welches in zwei Häusern durchgeführt werden soll. Die technische Klärung ist noch nicht abgeschlossen. Das System kann auch auf sämtliche Automobilhersteller ausgeweitet werden.

Zu möglichen weiteren Serviceangeboten für ihre Kundinnen und Kunden prüft union-boden bei der Sanierung der Tiefgarage Raschplatz die Errichtung einer Einzelplatzerfassung, damit könnten die einzelnen Einstellplätze vorgebucht und reserviert werden; das ist aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof für Bahn- und Flughafenkundinnen und -kunden interessant.

4. Geschäftsfeld Vermietung von Gewerbeimmobilien

Auch 2016 herrschte in der Region Hannover große Nachfrage sowohl für Einzelhandels- als auch Büroimmobilien. In der Region Hannover stieg der Flächenumsatz im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr um knapp 7 % an. Die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft fördert Beschäftigung im Dienstleistungsbereich. Die Zahl der Bürobeschäftigten in der Stadt Hannover stieg 2016 auf 175.000 Erwerbstätige. Damit wuchs die Zahl der Büroarbeitsplätze seit 2010

um rund 20.000. Die Spitzenmieten in der City lagen zur Jahresmitte 2016 bei 14,80 EUR/m² (gegenüber 14,20 EUR/m² im Vorjahr). Mittel- bis langfristig dürften die Spitzenmieten auch weiter ansteigen. Laut Immobilienmarktbericht 2016 der Region Hannover lag die Leerstandsquote für Büroimmobilien in der Stadt Hannover Ende 2015 bei 5,2 % (gegenüber 5,7 % im Vorjahr).

Die Leerstandsquote der union-boden erhöhte sich im Geschäftsjahr 2016 — insbesondere durch geplante Modernisierungen in den Objekten Windmühlenstraße, Vahrenwalder Straße und dem zur Mitte des Jahres gekündigten Vertrag der Post Garbsen — von 6,5 % auf 7,1 %.

5. Geschäftsergebnis

Mit einem Jahresüberschuss von TEUR 4.293 wurde der für das Geschäftsjahr 2016 geplante Jahresüberschuss von TEUR 3.032 deutlich übertroffen. Ursächlich sind Sondereffekte aus der Zuschreibung des Beteiligungsbuchwertes der HRG Passerelle um TEUR 1.668 und gegenläufig den Steuern von Einkommen und Ertrag für Vorjahre aufgrund der Steuerbescheide für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von ./. TEUR 420. Um diese Sondereffekte bereinigt, beträgt der Jahresüberschuss TEUR 3.045.

Die Zuschreibung wurde notwendig aufgrund der nachhaltig guten Jahresergebnisse der HRG Passerelle. Die Steuern für Vorjahre im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr 2015 vorgenommenen Sonderabschreibung auf den Restbuchwert der Kfz-Zulassungsstelle werden das Ergebnis 2017 entsprechend entlasten.

Die Umsatzerlöse der union-boden gmbh beliefen sich insgesamt, bereinigt um die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten, im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 14.978 und liegen mit TEUR 402 über dem Vorjahr. Sie wurden zu rd. 52 % im Parksektor erwirtschaftet.

6. Bestände

Zum Stichtag 31. Dezember 2016 betreibt die union-boden gmbh unverändert 10 Parkhäuser und Tiefgaragen sowie 4 Parkplätze in Hannover. Die Anzahl der Stellplätze beträgt insgesamt rd. 4.950, davon ca. 3.800 in den sieben Innenstadtparkhäusern.

Das Parkhaus Karolinenstraße 4 ist durch einen langfristigen Mietvertrag (bis 2021 zzgl. Verlängerungsoptionen von 2 × 4 Jahren) zum Betrieb an die APCOA Autoparking GmbH vermietet. Es verfügt über 406 Stellplätze.

So standen zum 31. Dezember 2016 Büro- und Lagerflächen mit 3.279 m² leer, davon rd. 27 % modernisierungsbedingt. Die Vermietung der Post Garbsen wird nicht aktiv betrieben, da ein Verkauf des einzigen nicht in Hannover gelegenen Objektes angestrebt wird.

Die Ertragslage im Kurzparkergeschäft zeigt sich gegenüber dem Vorjahr relativ stabil. Bei einem Anstieg der Kundenanzahl im Kurzparkergeschäft gegenüber dem Vorjahr um 1,2 % auf 1.747.565 sanken die Umsatzerlöse hieraus um 0,9 % auf TEUR 5.448, im Wesentlichen aufgrund der Baumaßnahmen in der Tiefgarage Oper/Kröpcke.

Die Einnahmen aus dem Dauerparkergeschäft sind weiterhin gestiegen (um TEUR 96 bzw. 4,2 % gegenüber dem Plan 2016 und dem Vorjahr). Das an die APCOA GmbH verpachtete Parkhaus Karolinenstraße trug mit Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 214 (davon TEUR 89 umsatzabhängig) zum positiven Ergebnis bei.

Die Miet- und Pachteinahmen aus dem Segment gewerbliche Vermietung stiegen, aufgrund von Neuvermietungen und Mietanpassungen, gegenüber dem Vorjahr um TEUR 111 (3,9 %) auf insgesamt TEUR 2.948, das sind rd. 19,7 % der Umsatzerlöse. Aus der Vermietung der Kindertagesstätten und der Leibnizschule/IGS List wurden TEUR 3.901 erzielt, das entspricht einer Erhöhung von TEUR 35 gegenüber dem Vorjahr.

Des Weiteren gehören die IGS List/Leibnizschule, 13 Kindertagesstätten, 12 Gewerbeobjekte mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 60.000 m² sowie 14 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.255,91 m² zum Bestand der union-boden gmbh.

Auf der Basis von Dienstleistungsverträgen bewirtschaftet die union-boden außerdem die IGS Mühlenberg für die GBH, den Parkplatz Herrenhäuser Gärten und seit dem 4. Januar 2016 die Anlieferzone am Kröpcke für die LHH sowie für einen weiteren Grundstückseigentümer den Parkplatz Adolfstraße.



P
Windmühlenstrasse
PARKHAUS

ZONE

frei

Einfahrt in die Grundstücke frei



DEU
Für den Sperrebereich sind die Verkehrsregeln der Bundesländer, in denen sich die Parkfläche befindet, zu beachten.



7. Investitionen

Die Investitionen im Geschäftsjahr 2016 betrugen EUR 12,0 Mio.

Die Investitionstätigkeit im baulichen Bereich bezog sich im Berichtsjahr im Wesentlichen auf Baukosten für das Mitte des Jahres fertiggestellte Projekt Parkhaus Windmühlenstraße

(Modernisierung und Aufstockung mit Wohnbebauung EUR 2,8 Mio.), Planungskosten für das Projekt Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung (EUR 7,3 Mio.), die Modernisierung des Hauses der Wirtschaftsförderung in der Vahrenwalder Straße (EUR 0,7 Mio.) und den Gewerbehof Fössestraße (EUR 0,5 Mio.).

8. Personal

Zum 31. Dezember 2016 beschäftigt die union-boden gmbh insgesamt 55 (Vorjahr: 49) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter 17 (Vorjahr: 18) in Teilzeit. Zu den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zählen regelmäßig mindestens zwei Auszubildende, die im Berufsbild Kaufmann/-frau für Büromanagement und als Immobilienkaufmann/-frau ausgebildet werden.

Regelmäßige fachbezogene Fortbildungsmaßnahmen zur beruflichen Qualifikation und zur Entwicklung/Ausbildung von Führungskräften standen und stehen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zur Verfügung.

9. Entwicklung der Beteiligungsgesellschaften

Bei der Tochtergesellschaft Gesellschaft zur Entwicklung, Erschließung, Verwaltung und Verwertung von Grundstücken des Geländes der Weltausstellung EXPO 2000 in Hannover mbH (EXPO GRUND) wurde im Geschäftsjahr 2016 ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 595 erzielt. Im Wesentlichen aufgrund einer notwendigen Zuschreibung auf den beizulegenden Wert der Grundstücke in Höhe von TEUR 127 wurde das geplante Ergebnis (TEUR 530) um TEUR 65 übertroffen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 9.444 m² verkauft, ein weiterer Vertrag (ertragswirksam 2017) mit 3.185 m² notariell beurkundet.

Die Beteiligungsgesellschaft HRG Passerelle mbH & Co. KG (Passerelle KG), Hannover, hat auch 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.103 erzielt (Vorjahr: TEUR 1.017), insbesondere basierend auf den weiterhin guten Vermietungserfolgen (geringe Leerstandsquote und gestiegene umsatzabhängige Mieten). Aufgrund der positiven Entwicklung der Gesellschaft wurde eine Zuschreibung in Höhe von TEUR 1.668 auf den Beteiligungsbuchwert vorgenommen.

Bei der Beteiligungsgesellschaft HRG Business Park Hannover Nord mbH & Co. KG (BPHN) wurde das Planziel aufgrund der weiterhin guten Verkaufsentwicklung übertroffen. Das Geschäftsjahr 2016 endete mit einem Überschuss von TEUR 158 (Plan TEUR 124 Jahresüberschuss).

II. Wirtschaftliche Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

	Langfr.	Kurzfr.	Eigenkapital	Langfr.	Kurzfr.	Bilanzsumme
	Vermögen	Vermögen		Fremdkapital	Fremdkapital	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
31.12.2016	102.605	2.163	27.635	62.663	14.470	104.768
31.12.2015	92.984	2.130	25.142	56.499	13.473	95.114

Die Bilanzsumme hat gegenüber dem Vorjahr um EUR 9,6 Mio. (10,1 %) auf EUR 104,8 Mio. zugenommen. Auf der Aktivseite ist dies insbesondere auf die Investitionen im Anlagevermögen zurückzuführen. Auf der Passivseite lag dies vornehmlich am Saldo aus Darlehenstilgungen und der weiteren Valutierung von Fremdmitteln, der Ausschüttung an die Gesellschafterin sowie dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegen die

Gesellschafterin aufgrund der über das Cash Management der LHH stattfindenden Bauwirtschaftlichen Finanzierung für das Objekt „Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung“.

Der Anteil des Eigenkapitals an der um EUR 9,6 Mio. gestiegenen Bilanzsumme beträgt unverändert 26,4 %.

2. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht vorliegen. Für einzelne Objektfinanzierungen wurden derivative Zinsswaps zum Zweck der Absicherung von variablen Zinssätzen (3-Monats-Euribor) abgeschlossen. Den Zinsswaps liegen Grundgeschäfte mit vergleichbaren, gegenläufigen Risiken (Mikro-Hedge) zugrunde. Das mit den aus den Grundgeschäften und den Sicherungsgeschäften gebildeten Bewertungseinheiten nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag nominal TEUR 54.140.

Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungsterminen gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungs-

ströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus.

Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt TEUR -8.242. Dieser Marktwert der Swaps zum Bewertungsstichtag basiert auf dem „Black & Scholes Modell“. Des Weiteren fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, d. h. implizite Volatilität, Restlaufzeit und Kapitalmarktzins in die Berechnung mit ein.

Ein im Geschäftsjahr und drei in Vorjahren valutierte Darlehen mit Laufzeiten von 20 Jahren wurden auf variabler Basis abgeschlossen und aufgrund des weiterhin günstigen Zinsniveaus noch nicht festgeschrieben. Die Zinssätze hierfür betragen zum Bilanzstichtag 0,661 % bis 1,25 %. Für die übrigen Darlehen betragen die Zinssätze zwischen 2,04 % und 4,47 %.

Die Mittelherkunft und –verwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

Auswertung in TEUR		2016	2015	Abweichung zum Vorjahr
F1	Jahresüberschuss	4.293	1.327	2.966
F2	Zu-/Abschreibungen Sach- und Finanzanlagen	2.051	4.554	-2.503
F3	langfristige Rückstellungen	-89	-116	27
F4	Gewinn a. d. Verkauf v. Anlagevermögen	-1.253	0	-1.253
F5	Cashflow	5.002	5.765	-763
F6	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.582	-7.134	-2.448
F7	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.502	303	2.199
F7.1	Darlehensaufnahme	9.700	2.000	7.700
F7.2	Bauzwischenfinanzierung durch Gesellschafterin	-300	5.000	-5.300
F7.3	Darlehensstilgungen	-3.143	-3.028	-115
F7.4	Zinszahlungen	-1.955	-1.869	-86
F7.5	Ausschüttungen	-1.800	-1.800	0
F8	übrige Bilanzpositionsänderungen	1.837	-427	2.264
F9	Veränderung des Finanzmittelbestandes	-241	-1.493	1.252
F10	Finanzmittelbestand am Jahresende	246	487	-241

Der Cashflow i. e. S. betrug im Geschäftsjahr 2016 EUR 5,0 Mio. (Vorjahr EUR 5,8 Mio.). Die Finanzmittel (flüssigen Mittel) zum 31. Dezember 2016 sind gegenüber dem Vorjahresstichtag um EUR 0,3 Mio. auf EUR 0,2 Mio. gesunken.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war stets gegeben.

3. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2016 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 4.293 (Vorjahr: TEUR 1.327) ab.

Die Erhöhung des Betriebsergebnisses auf EUR 4,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.) ist im Wesentlichen bedingt durch die im Vorjahr enthaltene Abschreibung auf den beizulegenden Wert im Sachanlagevermögen (EUR 1,3 Mio.) bei einem Anstieg der Instandhaltungskosten und der laufenden Aufwendungen für die Parkhausbewirtschaftung (Materialaufwand EUR 0,2 Mio.) sowie des Personalaufwands (0,3 Mio.), der planmäßigen Abschreibungen (EUR 0,1 Mio.) und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR 0,3 Mio.). Die höheren Aufwendungen konnten durch höhere Umsatzerlöse im Parkhausgeschäft (EUR 0,1 Mio.) und der Vermietung von Gewerbe- und Sonderimmobilien

(EUR 0,2 Mio.) sowie durch aktivierte Eigenleistungen teilweise kompensiert werden.

Das Finanzergebnis hat sich mit EUR -1,5 Mio. gegenüber dem Vorjahr (EUR -1,6 Mio.) verbessert. Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus der gestiegenen Ausschüttung der EXPO GRUND in Höhe von TEUR 1.044 (Vorjahr: TEUR 614) bei korrespondierenden Abschreibungen des Beteiligungsbuchwertes von TEUR 815 (Vorjahr: TEUR 489).

Das neutrale Ergebnis mit TEUR 2.924 (Vorjahr: TEUR 70) enthält Zuschreibungen auf den beizulegenden Wert bei den Finanzanlagen (TEUR 1.668) und Erträge aus Verkäufen von unbebauten Grundstücken des Anlagevermögens (TEUR 1.253).

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

in TEUR		2016	2015	Abweichung zum Vorjahr
1.-4.	Betriebserträge	16.222	15.961	261
1.	Umsatzerlöse	16.007	15.600	407
2.	Bestandsveränderungen	38	48	-10
3.	aktivierte Eigenleistungen	177	129	48
4.	sonstige betriebliche Erträge	0	184	-184
5.-9.	Betriebsaufwendungen	-12.109	-12.582	473
5.	Materialaufwand	-5.516	-5.330	-186
6.	Personalaufwand	-2.464	-2.205	-259
7.	Abschreibungen auf Anlagen	-2.904	-4.065	1.161
8.	sonstige betriebliche Aufwendungen	-835	-593	-242
9.	sonstige Steuern	-390	-389	-1
1.-9.	Betriebsergebnis	4.113	3.379	734
10.	Finanzergebnis	-1.480	-1.647	167
11.	ordentliches Unternehmensergebnis	2.633	1.732	901
12.	neutrales Ergebnis	2.924	70	2.854
13.	Gesamtergebnis vor Steuern	5.557	1.802	3.755
14.	Ertragssteuern	-1.264	-475	-789
15.	Jahresüberschuss	4.293	1.327	2.966

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Für das Geschäftsjahr 2017 wird — aufgrund der bereits 2016 vorgenommenen Zuschreibung auf den Beteiligungsbuchwert der HRG Passerelle und den latenten Steuern aus der Steuererklärung für das Geschäftsjahr 2015 — ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1,8 Mio. erwartet. An Betriebserträgen werden — bei Umsatzerlösen aus der Vermietung von Einstellplätzen, Gewerbeobjekten und Sonderimmobilien in Höhe von EUR 16,2 Mio., aktivierten Eigenleistungen von EUR 0,3 Mio. und sonstigen Erträgen von EUR 0,3 Mio. — insgesamt EUR 16,8 Mio. erwartet. Die Betriebsaufwendungen sind mit EUR 12,9 Mio., die Zinsaufwendungen mit EUR 1,8 Mio. geplant.

Es wird davon ausgegangen, dass die Erlöse im Geschäftsfeld Parken gegenüber dem Niveau von 2016 aufgrund des Ausbaus der sogenannten D-Linie, die umfangreiche Baumaßnahmen in der Kurt-Schumacher-Straße beinhalten, sinken. Betroffen sind die Parkhäuser Mehl- und Andreaestraße. Aufgrund der fortlaufenden Modernisierung der Parkhäuser, des Neubaus des Verwaltungsgebäudes Öffentliche Ordnung

und der Innenstadtentwicklung wird für die Folgejahre nach 2017 von steigenden Parkeinahmen ausgegangen. Die Modernisierung der Parkhäuser wird sukzessive in allen Cityparkhäusern — erbaut teilweise in den 1960er-Jahren — fortgeführt. Die Modernisierung des Parkhauses Windmühlenstraße einschließlich des angrenzenden Gewerbetraktes und der Bau von hochwertigen Mietwohnungen auf der Dachfläche wurde Mitte 2016 abgeschlossen, die Baumaßnahmen in der Tiefgarage Oper/Kröpcke werden voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2017 beendet. 2016 wurde mit der Planung für die Sanierung/Modernisierung der Tiefgarage Raschplatz begonnen, 2017 werden die Arbeiten beginnen.

Die union-boden gmbh verfolgt weiterhin einen hohen technischen und optischen Standard für ihre Parkhäuser. Dafür stehen die drei „S“ Sauberkeit, Sicherheit, Service als klare Orientierung an den Kundenwünschen. Der Service wird durch die an 365 Tagen rund um die Uhr besetzte Leitzentrale und das Servicecenter in der Osterstraße gewährleistet.

Als Mitglied in der Citygemeinschaft unterstützt und stärkt die union-boden gmbh mit ihren Parkhäusern die Qualität der gesamten Innenstadt. Als Gesellschafter der Hannover Marketing und Tourismus GmbH (HMTG) leistet sie ihren Beitrag zur Imageverbesserung und Stärkung des Wirtschafts- und Tourismusstandorts Hannover und Region.

Schwerpunkt der Baumaßnahmen wird im laufenden Geschäftsjahr 2017 der Neubau des Verwaltungsgebäudes Öffentliche Ordnung sein (geplante Fertigstellung Anfang 2019) und neben der Modernisierung/Sanierung der Tiefgarage Raschplatz die weitere Modernisierung der gewerblichen Immobilien wie Osterstraße (ehemaliger Firmensitz) und der Neubau eines Gewerbehofs auf dem Grundstück Fössestraße.

Im Bereich der gewerblichen Vermietung werden aufgrund der lukrativen Vermietung einer Grundstücksfläche am Interimsstandort der Kfz-Zulassungsstelle, der Fertigstellung des Objektes Windmühlenstraße (Gewerbetrakt und Aufstockung mit Wohnbebauung) sowie des Abschlusses der Modernisierungen im Haus der Wirtschaftsförderung Vahrenwalder Straße und planmäßiger Mietanpassungen steigende Erlöse erwartet. Wesentliche Preisänderungsrisiken bestehen für die nächsten Jahre nicht, da auf der Grundlage der indizierten Mietverträge die Mieten auch zukünftig langfristig festgelegt sind. Mieterhöhungspotenziale werden konsequent genutzt.

Durch eine zu 85,0 % langfristig ausgerichtete Kreditfinanzierung des Immobilienvermögens und konservative Zinssicherungsinstrumente (Forward-Zinsswaps) wurden Zinsänderungsrisiken durch Marktschwankungen minimiert. Bei den Finanzierungen mit einer Größenordnung von nominal EUR 11,2 Mio. wurde durch kurzfristige Zinsvereinbarungen das derzeitige Marktniveau genutzt. Auf Änderungen des Zinsniveaus kann kurzfristig reagiert werden.

Die positive Entwicklung bei der HRG Passerelle mbH & Co. KG setzte sich auch im Geschäftsjahr 2016 fort. Mit einem Jahresüberschuss von EUR 1,1 Mio. wurde der geplante Jahresüberschuss deutlich übertroffen. Auch für die nächsten Jahre wird mit stabilen Ergebnissen in dieser Größenordnung geplant. Dem wurde mit der im Geschäftsjahr erfolgten Zuschreibung in Höhe von EUR 1,7 Mio. Rechnung getragen. Beteiligungserträge sind dennoch erst nach Verrechnung vorhandener Verlustvträge und der Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens voraussichtlich ab dem Jahr 2022 zu erwarten.

Auf das Gesellschafterdarlehen hat die HRG Passerelle aufgrund des guten Ergebnisses 2015 Ende Februar 2016 eine weitere Tilgungszahlung in Höhe von TEUR 305 geleistet, die Restschuld beträgt danach TEUR 753. Das Darlehen soll 2017 komplett zurückgezahlt werden.

Neben den bekannten Risiken aus den Verträgen mit der Casino Event Immobilien GmbH (CEIG), Hannover, und damit verbundenen hohen Rechts- und Beratungskosten sind nach derzeitigem Stand keine weiteren Risiken zu erkennen, die die Mittelfristplanung der Geschäftsführung der HRG Passerelle mbH & Co. KG belasten könnten.

Die Vermarktung der Flächen im Business-Park Hannover Nord ist abgeschlossen, das letzte Grundstück wird voraussichtlich durch eine HRG-Gesellschaft 2017 übernommen.

Die Vermarktung des Expo-Geländes durch die EXPO GRUND stellt sich aufgrund der erhöhten Nachfrage positiv dar. Für ein Grundstück mit 3.185 m² wurde 2016 bereits ein Kaufvertrag abgeschlossen, der 2017 wirksam wird. Weitere Kaufverträge für Grundstücke mit einer Fläche von 10.787 m² sind in Vorbereitung. Die Geschäftsführung ist optimistisch im Hinblick auf die Verkaufsentwicklung im Jahr 2017 und den Folgejahren. Bei Erreichen der Verkaufsziele plant die EXPO GRUND für die Geschäftsjahre ab 2017 mit Jahresüberschüssen in Höhe von TEUR 565 bis 618.

Das laufend aktualisierte Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung.

Auch für die nächsten Jahre ist weiterhin im operativen Geschäft der union-boden gmbh mit einem stabilen Geschäftsverlauf und nachhaltig positiven Ergebnissen zu rechnen. Es sind keine den Bestand der union-boden gmbh gefährdende Risiken zu erkennen.

Hannover, den 17. März 2017



Karsten Klaus
Geschäftsführer



Jahresüberschuss 2016

4.292.769,54



04

Zahlen 2016

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016		2015
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		16.004.897,01	15.600
2. Verminderung (-) / Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		37.847,97	48
3. andere aktivierte Eigenleistungen		177.332,96	129
4. sonstige betriebliche Erträge		2.934.530,71	262
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	13.982,40		12
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	5.502.726,86	5.516.709,26	5.318
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.912.294,17		1.710
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 156.683,30 (Vorjahr: TEUR 182)	507.039,37	2.419.333,54	495
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.904.164,26	4.065
8. sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen nach Artikel 67 Abs. 1 u. 2 EGHGB EUR 8.256,00 (Vorjahr: TEUR 8)		896.150,46	601
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.043.550,00 (Vorjahr: TEUR 614)		1.043.556,08	614
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		70.271,37	125
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		814.527,40	489
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 7.780,94 (Vorjahr: TEUR 7) davon an Gesellschafter EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 1)		1.770.900,21	1.897
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.263.929,83	476
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.682.721,14	1.715
15. Sonstige Steuern		389.951,60	388
16. Jahresüberschuss		4.292.769,54	1.327

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	31.12.2016		31.12.2015
	EUR	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		132.256,00	32
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	78.199.234,57		71.557
2. Technische Anlagen und Maschinen	726.647,29		567
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	105.359,67		89
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.563.667,16	87.594.908,69	6.309
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.076.331,18		7.891
2. Beteiligungen	5.944.481,23		4.277
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	753.290,10	13.774.102,51	101.501.267,20
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Betriebsstoffe	5.328,80		5
2. Unfertige Leistungen	1.037.503,18	1.042.831,98	1.000
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	143.184,36		118
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		9
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.601.762,38	1.744.946,74	1.706
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
		245.888,22	3.033.666,94
			487
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		232.656,39	9
Bilanzsumme		104.767.590,53	95.114

PASSIVA	31.12.2016		31.12.2015
	EUR	EUR	TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
	14.400.000,00		14.400
II. Kapitalrücklage			
	7.691.237,22		7.691
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.250.846,20		1.724
2. Jahresüberschuss	4.292.769,54		1.327
	5.543.615,74	27.634.852,96	
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	532.000,00		551
2. Steuerrückstellungen	0,00		91
3. Sonstige Rückstellungen	1.352.968,72	1.884.968,72	711
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.374.380,99		60.025
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.337.979,64		1.089
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.432.244,49		1.241
4. Verbindlichkeiten gegen die Gesellschafterin	3.795.375,11		5.250
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 48.203,33 (Vorjahr: TEUR 17) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 974,42 (Vorjahr: TEUR 1)	1.206.023,42	75.146.003,65	1.014
D. Rechnungsabgrenzungsposten		101.765,20	0
Bilanzsumme		104.767.590,53	95.114

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2016

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand am 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	228.514,32	123.582,00	0,00	0,00	352.096,32
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	136.536.256,91	3.850.443,00	591.405,50	5.558.290,51	145.353.584,92
2. Technische Anlagen und Maschinen	2.148.034,95	273.398,73	0,00	37.776,05	2.459.209,73
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	961.356,18	56.331,39	12.672,72	0,00	1.005.014,85
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.308.905,30	7.850.828,42	0,00	-5.596.066,56	8.563.667,16
	145.954.553,34	12.031.001,54	604.078,22	0,00	157.381.476,66
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.207.224,10	0,00	0,00	0,00	11.207.224,10
2. Beteiligungen	9.176.414,16	0,00	0,00	0,00	9.176.414,16
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.058.400,00	0,00	305.109,90	0,00	753.290,10
	21.442.038,26	0,00	305.109,90	0,00	21.136.928,36
	167.625.105,92	12.154.583,54	909.188,12	0,00	178.870.501,34

Abschreibungen					Buchwert	
Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit		Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2016	Stand am 31.12.2016	Vorjahr
		Abgängen	Zuschreibungen			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	TEUR
196.332,32	23.508,00	0,00	0,00	219.840,32	132.256,00	32
64.978.737,20	2.689.754,35	514.141,20	0,00	67.154.350,35	78.199.234,57	71.557
1.581.275,25	151.287,19	0,00	0,00	1.732.562,44	726.647,29	567
872.713,18	39.614,72	12.672,72	0,00	899.655,18	105.359,67	89
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.563.667,16	6.309
67.432.725,63	2.880.656,26	526.813,92	0,00	69.786.567,97	87.594.908,69	78.522
3.316.365,52	814.527,40	0,00	0,00	4.130.892,92	7.076.331,18	7.891
4.899.872,93	0,00	0,00	1.667.940,00	3.231.932,93	5.944.481,23	4.277
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	753.290,10	1.058
8.216.238,45	814.527,40	0,00	1.667.940,00	7.362.825,85	13.774.102,51	13.226
75.845.296,40	3.718.691,66	526.813,92	1.667.940,00	77.369.234,14	101.501.267,20	91.780

05



Anhang 2016

Anhang der union-boden gesellschaft mit beschränkter Haftung (union-boden gmbh), Hannover zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2016

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Hannover und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Hannover unter der Nummer HRB 3809.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Bestimmungen des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Durch das BilRUG wurde der Posten „außerordentliche Aufwendungen“ gestrichen. Die dort im Vorjahr ausgewiesenen Aufwendungen wurden in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind bei nachstehenden Posten aus folgenden Gründen nicht vergleichbar:

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 15.755 und TEUR 106 ergeben.

Bei der Aufstellung des Anhangs wurde von dem Wahlrecht gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Von der Möglichkeit, Berichtspflichten im Anhang statt in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung zu erfüllen, wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft ist nach den Größenmerkmalen des § 267 Abs. 2 HGB eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Entsprechend des Gesellschaftsvertrages wurde der Jahresabschluss jedoch nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, gemindert um planmäßige Abschreibungen, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich erhaltener Zuschüsse bewertet. Verwaltungskosten wurden in Höhe von TEUR 177 in die Herstellungskosten des Geschäftsjahres einbezogen.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer für Geschäfts- und andere Bauten wurden 33 Jahre zugrunde gelegt, für Wohnungen 50 Jahre, für technische Anlagen und Maschinen 5 bis 15 Jahre und für Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 bis 15 Jahre.

Neben der linearen Abschreibung findet auch die degressive Abschreibung Anwendung. Für Sachanlagen, die bereits zu Beginn des Geschäftsjahres vorhanden waren und degressiv abgeschrieben wurden, wird das Beibehaltungswahlrecht gemäß Artikel 67 Abs. 4 Satz 1 EGHGB in Anspruch genommen und die degressive Abschreibung fortgeführt.

Aufgrund steuerrechtlicher Abschreibungen (in Vorjahren) und der sich hieraus ergebenden Beeinflussung des Steueraufwandes liegt das ausgewiesene Jahresergebnis um TEUR 38 über dem ansonsten auszuweisenden Betrag.

Zugänge ab dem Geschäftsjahr 2010 werden ausschließlich linear entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer unter Verwendung der steuerlichen AfA-Tabellen abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten vermindert, um Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert zu bilanzieren.

Die Beteiligung an der EXPO GRUND wird als Anteil an verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Die **Betriebsstoffe** werden zum niedrigeren beizulegenden Wert aktiviert.

Die Bewertung der **Unfertigen Leistungen** erfolgt zu angefallenen Kosten abzüglich eines Abschlages für leerstehende Vermietungsobjekte.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden zum Nennbetrag bilanziert; dem erkennbaren Ausfallrisiko ist durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die im Rahmen der Neuvermietung der Bowlingbahn Osterstraße mitvermieteten Einrichtungsgegenstände sind aufgrund der vertraglichen Regelungen das wirtschaftliche Eigentum des Mieters. Der Barwert der hierauf entfallenden künftigen Mieten in Höhe von TEUR 1.057 wird demzufolge unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Die **Pensionsrückstellungen** wurden nach der Projected Unit Credit Method (PUCM) unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Dr. K. Heubeck ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2016 eine Rentensteigerung von 2 % p. a. angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre (im Vorjahr der vergangenen 7 Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,24 % (Vorjahr 3,89 %) zugrunde gelegt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilMoG und der damit verbundenen Neubewertung hat sich bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen zum 1. Januar 2010 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 67 EGHGB von EUR 123.846 ergeben. Der Betrag wird in jedem Geschäftsjahr bis 2024 zu einem Fünfzehntel angesammelt. Im Geschäftsjahr 2016 wurden den Rückstellungen EUR 8.256 zugeführt und als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst. Der zum 31. Dezember 2016 noch nicht zugeführte Unterschiedsbetrag beträgt EUR 66.054.

Die union-boden hatte zum 31. Dezember 2009 **Rückstellungen für die Bauinstandhaltung von Kindertagesstätten** in Höhe von TEUR 1.620 gebildet. Nach der Neuregelung durch das BilMoG besteht für diese Innenverpflichtung ein Passivierungsverbot. Die union-boden hat von dem im Artikel 67 Abs. 3 Satz 2 EGHGB vorgesehenen Wahlrecht Gebrauch gemacht.

Zum 31. Dezember 2016 wird noch ein Rückstellungsbetrag von TEUR 451 ausgewiesen.

Die **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank (31. Dezember 2016) abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Aufgrund von temporären Differenzen zwischen handels- und steuerlichen Wertansätzen im partiell steuerpflichtigen Bereich des Sachanlagevermögens und der Rückstellungen für Bauinstandhaltung von Kindertagesstätten ergeben sich aktive und passive latente Steuern, die miteinander verrechnet werden können. Die Bewertung erfolgte auf Basis der aktuellen Steuersätze von 31,925 % für Körperschaft- und Gewerbesteuer. Als Saldo verbleiben aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 122 (Vorjahr TEUR 138), die — wie in den Vorjahren — aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert wurden.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** zeigt die Anlage zum Anhang. Die Zugänge und Umbuchungen bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten betreffen überwiegend die im Geschäftsjahr fertiggestellte Aufstockung des Parkhauses Windmühlenstraße mit 12 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten sowie die damit einhergehende Modernisierung der vorhandenen Gewerbeeinheiten und des Parkhauses. Unter den Anlagen im Bau werden Planungsleistungen für das Projekt Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung und das Neubauvorhaben Fössestraße sowie Modernisierungskosten für den Umbau von Büroeinheiten im Haus der Wirtschaftsförderung Vahrenwalder Straße ausgewiesen.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht gegenüber Mieterinnen und Mietern abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Bis auf **sonstige Vermögensgegenstände** mit einer Restlaufzeit über einem Jahr in Höhe von

TEUR 1.104 (Vorjahr: TEUR 1.204) haben sämtliche übrigen Forderungen Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

Das **Stammkapital** ist im Handelsregister mit EUR 14.400.000,00 eingetragen.

Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 34. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** enthalten u. a. Bauinstandhaltungen für Kindertagesstätten (1,2 % p. a. der Herstellungskosten der Kindertagesstätten, letztmalige Rückstellungszuführung per 31.12.2009; TEUR 451), Urlaubsverpflichtungen (TEUR 52), ausstehende Rechnungen (TEUR 601), unterlassene Instandhaltung (TEUR 207) und Rechts- und Beratungskosten (TEUR 5) sowie Prüfungskosten (TEUR 9).

Für die Verbindlichkeiten bestehen folgende Restlaufzeiten:

	davon mit einer Restlaufzeit									
	Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten		bis zu 1 Jahr		1 bis 5 Jahre		über 5 Jahren		durch Grundschulden gesichert	
	TEUR		TEUR		TEUR		TEUR		TEUR	
	2016	Vorjahr	2016	Vorjahr	2016	Vorjahr	2016	Vorjahr	2016	Vorjahr
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.374	60.025	4.770	4.680	14.873	12.466	46.731	42.879	34.081	26.201
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.338	1.089	2.262	1.012	76	71	0	6	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.432	1.241	1.432	1.241	0	0	0	0	0	0
4. Verbindlichkeiten gegen die Gesellschafterin	3.796	5.250	3.796	5.250	0	0	0	0	0	0
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.206	1.014	1.206	1.009	0	5	0	0	0	0
	75.146	68.619	13.466	13.192	14.949	12.542	46.731	42.885	34.081	26.201

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt auf:

	2016	Vorjahr
	TEUR	TEUR
1. Parkmieten	7.834	7.788
2. Mieten und Pachten	6.962	6.741
3. Sonstige Umsatzerlöse	1.208	1.070
	16.004	15.599

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten u. a. Erträge aus Grundstücksverkäufen aus dem Anlagevermögen (TEUR 1.253), Zuschreibungen auf Finanzanlagen (TEUR 1.668) und aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 9).

Umlagefähige Grundsteuern sind unter den **Aufwendungen für bezogene Leistungen** ausgewiesen.

Vom **Personalaufwand** entfallen TEUR 157 (Vorjahr: TEUR 182) auf Aufwendungen für Altersversorgung.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen**

enthalten u. a. Prüfungs- und Beratungskosten (TEUR 176), Werbung und Marketingmaßnahmen (TEUR 153), Kosten der EDV (TEUR 95), Post- und Fernspreckgebühren (TEUR 30) sowie Seminar- und Schulungskosten (TEUR 51). Außerdem sind Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB in Höhe von TEUR 8 enthalten.

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen**

sind mit TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 54) Zinserträge von der Passerelle KG für die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen**

sind mit TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 26) Zinsaufwendungen aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit einer Beteiligung in Form einer Kommanditeinlage besteht eine erweiterte Haftungsfreistellungserklärung im Liquidationsfall für die Komplementärin der BPHN in Höhe von bis zu EUR 2,56 Mio. Das Risiko einer Inanspruchnahme ist aus heutiger Sicht gering. Darüber hinaus wurde eine Bürgschaft für die Passerelle KG übernommen (TEUR 120).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zurzeit aus:

- Mieten und Erbbauzinsen (TEUR 1.726 p. a., davon TEUR 1.289 p. a. gegenüber der Gesellschafterin)
- treuhänderisch hinterlegten Mietkautionen (TEUR 180)
- einem der Passerelle KG zugesagten Darlehen (TEUR 142)
- beauftragten Baumaßnahmen (TEUR 65.351)

2. Abschlussprüferhonorare

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 8 und

betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

3. Zusammensetzung der Organe, Aufwendungen für Organe

Die Anteile der Gesellschaft liegen in voller Höhe bei der Landeshauptstadt Hannover.

Geschäftsführer:

Karsten Klaus, Ronnenberg

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ratsherr Lars Kelich

Vorsitzender ab 02.12.2016,
wissenschaftlicher Mitarbeiter

Stadtbaurat Uwe Bodemann

Architekt

Ratsfrau Dr. Maxi Ines Carl

Juristin (ab 02.12.2016)

Ratsfrau Angelika Pluskota

Bürokauffrau (ab 02.12.2016)

Ratsherr Dieter Kießner

Dipl.-Betriebswirt des Handwerks (ab 02.12.2016)

Ratsfrau Dr. Stefanie Matz

Ärztin (ab 02.12.2016)

Ratsherr Dr. Daniel Gardemin

Dipl.-Sozialwissenschaftler (ab 02.12.2016)

Ratsherr Frank Jacobs

kfm. Angestellter (ab 02.12.2016)

Ratsherr Bruno Adam Wolf

Journalist (ab 02.12.2016)

Ratsherr Michael Dette

Vorsitzender, Eisenbahner (bis 02.12.2016)

Ratsfrau Jutta Barth

Steuerberaterin (bis 02.12.2016)

Ratsherr Klaus Geschwinder

Dipl.-Ing. (bis 02.02.2016)

Ratsherr Ewald Nagel

Journalist (bis 02.12.2016)

Ratsfrau Helga Nowak

Dipl.-Volkswirtin (bis 02.12.2016)

Ratsherr Maximilian Oppelt

Student (bis 02.12.2016)

Ratsfrau Christine Ranke-Heck

LTA (bis 02.12.2016)

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen TEUR 26.

4. Belegschaft

Von der durchschnittlichen Zahl der Arbeitnehmer 55 (Vorjahr: 49) waren 22 (Vorjahr: 21)

Lohnempfänger, 31 (Vorjahr: 28) Gehaltsempfänger und 2 (Vorjahr: 1) Auszubildende.

5. Aufstellung Anteilsbesitz

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2016 an folgenden Unternehmen zu mindestens einem Fünftel beteiligt:

	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Ergebnis 2016
	%	TEUR	TEUR
EXPO GRUND GmbH, Hannover	100,0	7.261	595
Passerelle KG, Hannover	30,0	20.556	1.103
BPHN, Hannover	33,3	1.948	158

6. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, vom Bilanzgewinn in Höhe von EUR 5.543.615,74 eine Ausschüttung in

Höhe von EUR 1.850.000,00 an die Gesellschafterin vorzunehmen und EUR 3.693.615,74 auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Nachtragsbericht

Im Februar 2017 kam es zu einem Brandschaden im Parkhaus Osterstraße, ein Gewerbeobjekt wurde dabei total zerstört. Ein wirtschaftlicher Schaden ist hieraus aufgrund der vorhandenen Gebäude- und weiteren Versicherungen nicht

entstanden. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die erst nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

Hannover, den 17. März 2017



Karsten Klaus
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Tätigkeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2016

Der Aufsichtsrat wurde während des Geschäftsjahres 2016 durch persönliche und schriftliche Berichte der Geschäftsführung über die Lage der Gesellschaft laufend unterrichtet und hat in fünf Sitzungen die wesentlichen Geschäftsvorfälle beraten. Der Aufsichtsrat war dadurch in der Lage, seine gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Aufgaben ordnungsgemäß wahrzunehmen.

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht von dem in der Aufsichtsratssitzung am 29. April 2016 gewählten Abschlussprüfer,

GdW Revision AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Berlin

nach den gesetzlichen Bestimmungen geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen wurden.

Für die im Geschäftsjahr geleistete erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft seinen Dank aus.

Hannover, 28. April 2017



Lars Kelich
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bestätigungs- vermerk

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

Wir haben den Jahresabschluss — bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang — unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

union-boden gesellschaft mit beschränkter Haftung (union-boden gmbh), Hannover,

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, den 17. März 2017

**GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft**

gez. Gebhardt
Wirtschaftsprüfer

gez. Wagner
Wirtschaftsprüferin

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

Kontakt

hanova

union-boden gmbh
Otto-Brenner-Straße 4
30159 Hannover
Fon 0511.64 67-0
E-Mail info@hanova.de

hanova.de