



**Geschäftsbericht 2011**  
der Hypoport AG



## Finanzkennzahlen im Überblick

	01.01. – 31.12.2011	01.01. – 31.12.2010	Veränderung
<b>Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)</b>			
Umsatz	84.386	66.912	26 %
Rohertrag	44.483	40.278	10 %
EBITDA	11.095	11.147	0 %
EBIT	5.915	6.426	-8 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	13,3	16,0	-17 %
Konzernergebnis nach Steuern	3.749	3.262	15 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	3.717	3.274	14 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,60	0,53	13 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,60	0,53	13 %
<b>Vermögens- und Ertragslage (in TEUR)</b>			
	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	
Kurzfristiges Vermögen	37.090	30.130	23 %
Langfristiges Vermögen	35.046	37.048	-5 %
Eigenkapital	31.269	27.390	14 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	31.049	27.202	14 %
Eigenkapitalquote in %	43,3	40,8	6 %
Bilanzsumme	72.136	67.178	7 %

# Inhalt

1	<b>Vorwort des Vorstands</b>	4
2	<b>Highlights</b>	6
3	<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	8
4	<b>Corporate Governance</b>	12
5	<b>Die Aktie</b>	18
6	<b>Lagebericht</b>	22
	<b>Wirtschaftsbericht</b>	22
	Geschäft und Rahmenbedingungen	22
	Ertragslage	35
	Vermögenslage	36
	Finanzlage	39
	Investitionen und Finanzierung	41
	Nicht bilanziertes Vermögen	41
	Beschaffung und Vertrieb	42
	Mitarbeiter	43
	Marketing	45
	Vergütungsbericht	45
	Übernahmerechtliche Angaben	47
	Erklärung zur Unternehmensführung	49
	<b>Risiko- und Chancenbericht</b>	50
	Integriertes Risikomanagementsystem	50
	Gesamtrisiko	51
	Umfeldrisiko	51
	Operative Risiken	53
	Finanzrisiken	53
	Strategische Risiken	54
	Angaben nach § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB	55
	Einschränkende Hinweise	58
	Chancen	58
	<b>Nachtragsbericht</b>	59
	<b>Prognosebericht</b>	59
7	<b>Konzernabschluss</b>	61
	<b>Konzernbilanz</b>	61
	<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	62
	<b>Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>	63
	<b>Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung</b>	63
	<b>Konzernkapitalflussrechnung</b>	64
	<b>Konzernanhang</b>	65
8	<b>Erklärung der gesetzlichen Vertreter</b>	118
9	<b>Bestätigungsvermerk</b>	119
10	<b>Jahresabschluss der Hypoport AG 2011 (Kurzfassung)</b>	121
	<b>Kontakt</b>	124



# 1. Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

2011 war erneut ein gutes und gleichzeitig herausforderndes Jahr für Hypoport!

Ein deutliches Umsatzwachstum und erstarkte Ertragszahlen sorgten für einen erfolgreichen Jahresbeginn. Zum Jahresende hin zeigt sich, dass das Unternehmen seine Marktanteile mit einem Umsatzrekord von 84,4 Mio. € deutlich ausweitete und sich damit heute noch stärker im Finanzdienstleistungsmarkt positioniert. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) konnte mit 11,1 Mio. € an das Rekordniveau des Vorjahres anschließen.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unterstützten den positiven Geschäftsverlauf nur teilweise und erhöhten auch die Herausforderungen, um sich im Markt zu behaupten. Die Staatschulden- und Währungsfrage des Euro-Raums führte zu historisch tiefen Baufinanzierungszinsen in Deutschland trotz der guten konjunkturellen Entwicklung des Landes. Dies kurbelte die Nachfrage nach Immobilien deutlich an, was sich positiv auf den Umsatz der drei großen Geschäftsbereiche des Konzerns auswirkte. Die Bankenkrise, zunehmende Regulierungen und restriktivere Kreditvergaben veränderten den Bankenmarkt tiefgreifend, so dass die Anbieterseite auch in 2011 von hoher Dynamik und Verschiebungen der Marktkräfte gekennzeichnet war. Im Ergebnis erhöhte dies unsere Entwicklungs- und Vertriebskosten.



v.l.n.r.: Thilo Wiegand, Ronald Slabke, Hans Peter Trampe und Stephan Gawarecki

Umso erfreulicher, dass der Geschäftsbereich Finanzdienstleister schon im ersten Halbjahr durch überproportional starkes Umsatzwachstum eine positive Umkehr der Ertragsseite erreichte. Sowohl der Wettbewerbsdruck als auch die verstärkten Regulierungsmaßnahmen verdeutlichen zunehmend die Vorteile der Automatisierung und Vernetzung die EUROPACE, GENOPACE und FINMAS bieten. Die Inbetriebnahme der ersten hochindividuellen Vertriebsplattform für die Vertriebskanäle der BHW Bausparkasse und Postbank trug ebenfalls zum Umsatzwachstum bei. Im dritten Quartal überschritt das Transaktionsvolumen die Marke von sechs Milliarden zum ersten – im vierten Quartal mit 165 Partnern zum zweiten Mal. Damit war 2011 das bisher stärkste Jahr für das Transaktionsvolumen von EUROPACE.

Im dritten Quartal überschritt das Transaktionsvolumen die Marke von sechs Milliarden zum ersten – im vierten Quartal mit 165 Partnern zum zweiten Mal. Damit war 2011 das bisher stärkste Jahr für das Transaktionsvolumen von EUROPACE.

Die Attraktivität des Produktes Bausparen steigerte dessen Anteil am Transaktionsvolumen erheblich. Als Ergänzung zu den etablierten Produkten startete im August eine Kooperation, um das erste Versicherungsprodukt auf der Plattform einzuführen.

Die von Dr. Klein angebotene ganzheitliche Konzeptberatung, die Finanzierungs-, Vorsorge- und Absicherungsaspekte des Kunden berücksichtigt, stieß auch 2011 auf große Nachfrage. Über alle Produktbereiche hinweg wuchs das Transaktionsvolumen kräftig, bei Finanzierungsprodukten um 18 %, bei Versicherungen sogar um 45 %. Gegen den Markttrend wuchs die Beraterzahl auf 643 Berater. Auch der unabhängige Maklervertrieb positionierte sich mit seinem Angebot aus regionaler Betreuung, qualitativ hochwertigem Service, sowie dem Zugang zu integrierten, intelligenten Vertriebstools und seiner Produktvielfalt sehr klar im Markt. Der Zuwachs von 550 Maklern auf 3.434 Makler und die Steigerung im Transaktionsvolumen für Finanzierungen von 14 – und im Versicherungsbereich von 177 % sind das erfolgreiche Ergebnis dieser Strategie. In Summe zeigt dies: Der Geschäftsbereich Privatkunden überzeugte Berater, Kunden und die Öffentlichkeit als ernst zu nehmender Akteur im Markt.

Der Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden startete solide ins Jahr, wobei das großvolumige Geschäft – aufgrund der traditionell hohen unterjährigen Volatilität – im zweiten Halbjahr den Umsatz nach oben trieb. Als Spezialist für die Strukturierung solch großer Deals konnte der Geschäftsbereich 2011 sein Renommee in der Branche weiter stärken.

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden nutzte seine Marktführerschaft in den Niederlanden um Möglichkeiten der weiteren Internationalisierung durch ausgewählte Projekte in Belgien und Südafrika zu prüfen. Im Zweiten Quartal gründete der Geschäftsbereich ein Joint-Venture mit ATC um die Anforderungen der Europäischen Zentralbank an das Reporting von Banken umzusetzen.

Über alle Geschäftsbereiche hinweg konnte der Hypoport-Konzern sich erfolgreich entwickeln und die gemachten Prognosen erfüllen. Für das kommende Jahr rechnen wir bei gleichbleibendem Marktumfeld erneut mit einem zweistelligen Umsatzwachstum und einem Ergebnis über Vorjahr.

Mit den besten Grüßen



**Ronald Slabke**  
Vorsitzender des Vorstands



## 2. Highlights

### Januar

#### Seit Beginn Flossen rund 75 Milliarden Euro über EUROPACE

Das Transaktionsvolumen der Europace-Plattform erreichte 2010 mit 15,107 Mrd. einen neuen Höchststand. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Zunahme um 17,1 %. Günstige Marktverhältnisse, zielgerichtete Investitionen und ein zunehmender Marktplatzeffekt führten dazu, dass der Wachstumspfad fortgesetzt wird.

#### Dr. Klein zeigt Stärke als Profi rund um die Immobilie

Das Privatkundensegment der Dr. Klein & Co. AG geht gestärkt ins neue Jahr. Die Strategie der unabhängigen und ganzheitlichen Beratung rund um die Immobilie führte zu starkem Wachstum im Transaktionsvolumen und der Beraterzahl. Der Erfolg des Dr. Klein-Konzeptes zog 99 neue Berater an und ließ mit einem Plus von 18 % die Beraterzahl auf 643 klettern. Im selben Zeitraum erhöhte sich das Volumen für vermittelte Finanzierungsprodukte um 18 %, das für Versicherungen um 45 %.

### Februar

#### Qualitypool: wie Qualität sich durchsetzt

Rund 500 zusätzliche Makler entschieden sich 2010 für Qualitypool. Grund hierfür waren neben dem großen Produktangebot die breite Vertriebsunterstützung, die Finanzstärke und die Unabhängigkeit des Pools. Im Ergebnis führte dies zu einer Steigerung in den Baufinanzierungs- und Versicherungsvolumina im zweistelligen Prozentbereich.

### März

#### Ad-hoc Meldung zu den Geschäftszahlen 2010: Hypoport AG knackt Analysten-Erwartungen

Für das Geschäftsjahr 2010 wird die Hypoport AG voraussichtlich sowohl in der Umsatz- als auch in der Ertragsentwicklung das beste Ergebnis der Unternehmensgeschichte vorweisen können. Damit entspricht der Finanzdienstleister nicht nur den eigenen Erwartungen, sondern übertrifft auch die anspruchsvolle Messlatte der Analysten.

#### Dr. Klein erzielt 7 Bestnoten bei Finanztest

Dr. Klein bietet Spitzenzinsen zur Eigenheimfinanzierung. Dies bestätigen die Experten von Stiftung Warentest in der aktuellen Ausgabe des Magazins Finanztest. In sieben von acht getesteten Modellfällen erzielt Dr. Klein Bestnoten.

### April

#### Hypoport AG: EUROPACE startet vielversprechend in 2011

Im ersten Quartal 2011 sind Finanzierungen in Höhe von 4,12 Milliarden Euro über den Finanzmarktplatz EUROPACE abgewickelt worden. In Bezug auf das Transaktionsvolumen konnte EUROPACE damit vor dem Hintergrund der guten konjunkturellen Stimmung und des immer noch niedrigen Zinsniveaus in der Immobilienfinanzierung das zweitbeste Quartal seiner Geschichte erwirtschaften.

#### Dr. Klein produziert Film für DESWOS

Seit Jahren unterstützt Dr. Klein die gemeinnützige Wohnungsbau-Entwicklungshilfeorganisation DESWOS. 2011 entschied sich Dr. Klein statt einer monetären Spende, den Bekanntheitsgrad von DESWOS durch einen Film zu stärken. Hierfür reiste Hans Peter Trampe im Namen von Dr. Klein nach Arusha, Tansania. Dort gewann er einen Eindruck von der Arbeit der DESWOS – und kam mit bewegenden Bildern zurück. Seitdem steht der Film bei [www.drklein.de](http://www.drklein.de) und auf vielen Webseiten von Wohnungsunternehmen und -verbänden. Das Wohnungsbauprojekt in Arusha konnte durch die starke Wirkung des Films in Deutschland vollständig finanziert werden. Dr. Klein wird auch weitere Projekte der DESWOS durch die Umsetzung kreativer Ideen unterstützen.

### Mai

#### Hypoport erfolgreich in das Jahr gestartet

Im ersten Quartal hat Hypoport das Vorjahr in Umsatz und Ergebnis deutlich übertroffen. Der Konzernumsatz ist um 46,3 % auf 17,7 Mio. Euro gestiegen (Umsatz Q1/2010: 12,1 Mio. Euro). Alle Geschäftsbereiche verzeichneten Umsatzsteigerungen. Dies führte zu einem EBITDA von 2,3 Mio. Euro (EBITDA Q1/2010: - 28 Tsd. Euro).

## Juni

### **Versicherungen expandieren im Finanzierungsgeschäft**

Die deutsche Versicherungswirtschaft hat ihr Engagement als Kreditgeber im gewerblichen Immobilienfinanzierungsgeschäft deutlich ausgeweitet. Dies zeigen die aktuellen Zahlen im Firmenkundengeschäft der Dr. Klein & Co. AG. So wurden im ersten Halbjahr 2011 bei Dr. Klein bei einem Gesamtfinanzierungsvolumen von 450 Mio. Euro rund 220 Mio. Euro an Versicherungen und Versorgungskassen vermittelt.

## August

### **Plus 28 Prozent: starkes Halbjahr für Hypoport**

Wachstum, neue Bestmarken und über 1.000 Spezialisten für den unabhängigen Finanzvertrieb: Nach dem ersten Halbjahr steht Hypoport auf einer starken Basis für die kommenden Monate. Mit 35,8 Mio. Euro Halbjahres-Umsatz ist der Konzern um 28 % gegenüber den ersten sechs Monaten 2010 gewachsen (Umsatz 1. Halbjahr 2010: 28 Mio. Euro). Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) liegt mit 3,9 Mio. Euro 17 % über dem Vorjahr (EBITDA 1. Halbjahr 2010: 3,3 Mio. Euro).

## September

### **Immer mehr Immobilienprofis finanzieren über Finanzdienstleister**

Was beim privaten Häuslebauer schon fast der Normalfall ist, entdecken auch zunehmend immer mehr professionelle Immobilieninvestoren: Die Beschaffung von günstigem Fremdkapital über Finanzdienstleister. Dr. Klein steigerte in den ersten drei Quartalen sein Neugeschäftsvolumen im Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden um über 35 % von 977 Mio. Euro in 2010 auf aktuell 1.327 Mio. Euro.

## Oktober

### **Rund 100 Mio. Euro fließen täglich über EUROPACE**

Im dritten Quartal 2011 hat das Transaktionsvolumen auf EUROPACE erstmals die Marke von sechs Milliarden Euro überschritten. Sowohl das wiederbelebte Marktumfeld als auch die langjährigen Investitionen in die Plattform führten zu einem Gesamtwachstum von rund 38 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

### **Dr. Klein berät unabhängig und legt damit deutlich zu**

Das Privatkundensegment der Dr. Klein & Co. AG hat in den ersten neun Monaten 2011 deutlich mehr Finanzierungen und Versicherungen vermittelt als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Das Volumen für vermittelte Finanzierungsprodukte erhöhte sich um 17 %, das für Versicherungen um 77 %.

## November

### **Hypoport verzeichnet deutliche Ausweitung der Marktanteile**

Durch seine konsequente Expansionsstrategie konnte der Hypoport-Konzern seinen Umsatz um deutliche 31 % auf 58,8 Mio. Euro steigern. Zudem weist das Unternehmen ein Ergebniswachstum im EBITDA von 13 % aus.



## 3. Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit Bericht über die Wahrnehmung seiner Aufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011.

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2011 die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Tätigkeit kontinuierlich begleitet und überwacht. Grundlage hierfür waren die ausführlichen, in schriftlicher und mündlicher Form erstatteten Berichte des Vorstands, in denen der Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah über die Unternehmensplanung, die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage, die strategische Weiterentwicklung, das Risikomanagement, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet worden ist. Die Unterrichtung des Aufsichtsrats erfolgte turnusmäßig in bzw. im Vorfeld der Aufsichtsratssitzungen. Auch außerhalb der Sitzungen bestand regelmäßiger Kontakt zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat, wodurch der Aufsichtsrat stets über aktuelle Ereignisse von besonderer Bedeutung informiert worden ist. Der Aufsichtsrat hat sich ferner über wesentliche Entwicklungen selbst informiert und den Vorstand beratend unterstützt. Sämtliche zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen von grundlegender Bedeutung sind mit dem Aufsichtsrat frühzeitig erörtert und ihm zur Zustimmung vorgelegt worden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 trat der Aufsichtsrat zu fünf turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Darüber hinaus erfolgten in zwei Fällen auf Anordnung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats Beschlussfassungen im Umlaufverfahren via E-Mail jeweils nach ausführlicher Vorbereitung und Informationserteilung sowie eine telefonische Beschlussfassung. Zu jeder Sitzung und bei den Beschlussfassungen außerhalb von Sitzungen haben sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen. Es bestanden keine Interessenkonflikte im Aufsichtsrat.

### Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

Im Vordergrund der Beratungen des Aufsichtsrats standen vor allem Fragen der strategischen Ausrichtung und der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und des Konzerns, wichtige geschäftliche Einzelvorgänge, die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sowie zustimmungsbedürftige Entscheidungen und Maßnahmen des Vorstands.

In der Sitzung am 28. Januar 2011 nahm der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis von der vom Vorstand vorgestellten Planung für das Jahr 2011 und legte zudem das Datum für die ordentliche Hauptversammlung der Hypoport AG fest.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat Beschluss über die Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodex und die Abgabe der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG gefasst.

Zudem wurde im Rahmen der Sitzung die bisherige Entwicklung von Europe2 präsentiert.

An der Sitzung am 11. März 2011 nahmen auch Vertreter der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, teil, welche ausführlich über die von ihnen durchgeführte Prüfung des Jahresab-



schlusses 2010 sowie des Konzernabschlusses 2010 berichteten. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2010, den Konzernabschluss 2010 sowie die beiden Lageberichte geprüft und gebilligt. Außerdem hat der Aufsichtsrat den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft, sich diesem angeschlossen und entsprechend Beschluss gefasst.

Der Vorstand berichtete über das vierte Quartal 2010 sowie dass das Geschäftsjahr 2011 saisonbedingt schwach angelaufen sei und für das erste Quartal 2011 ein kleines positives Ergebnis zu erwarten wäre.

Vorstand und Aufsichtsrat haben der Hauptversammlung vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 13.524.321,99 auf neue Rechnung vorzutragen.

Weiterhin hat der Aufsichtsrat den Beschluss über den Bericht des Aufsichtsrats gefasst sowie die Anmietung von Büroräumen der Hypoport B. V., Amsterdam – wie zuvor vom Mitglied des Vorstands Herrn Hans Peter Trampe vorgestellt – genehmigt.

Die telefonische Aufsichtsratssitzung vom 29. April 2011 hatte insbesondere die Erörterung des Zwischenberichts zum ersten Quartal 2011 zum Gegenstand.

In der Sitzung am 17. Juni 2011 wurde der Bericht des Vorstands zum ersten Quartal erörtert. Außerdem wurde der bisherige Geschäftsverlauf im zweiten Quartal diskutiert.

Der Aufsichtsrat nahm den Revisionsbericht des Einkaufs zur Kenntnis und stimmte der Revisionsplanung mit dem zukünftigen Prüfungsfeld Vertriebspartnerprovisionen zu.

Am 29. Juli 2011 wurden insbesondere der Bericht des Vorstands über die Entwicklung des Konzerns im zweiten Quartal sowie der Zwischenbericht zum 30. Juni 2011 erörtert. Darüber hinaus berichtete der Vorstand über die konkreten Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsbereichen.

Zudem genehmigte der Aufsichtsrat den Abschluss eines Gewerbemietvertrags für das neue Frankfurter Büro ab dem 1. Dezember 2011.

Am 5. Oktober 2011 hat der Aufsichtsrat der Aufnahme neuer Darlehen in Höhe von € 15 Mio. durch die Hypoport AG unter Einbindung öffentlicher Refinanzierungsmittel aus dem KfW ERP Innovationsprogramm - im Wege des Umlaufverfahrens (per E-Mail) beschlossen.

Die telefonische Aufsichtsratssitzung vom 2. November 2011 hatte als Schwerpunkt den Zwischenbericht zum 30. September 2011 zum Gegenstand.

In der Aufsichtsratssitzung vom 11. November 2011 wurden die Geschäftsentwicklung im dritten Quartal 2011 sowie aktuelle Entwicklungen in den Geschäftsbereichen ausführlich erörtert.

Der Aufsichtsrat hat den Entwurf der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex für das Jahr 2012 diskutiert und sich in diesem Zusammenhang mit der Einhaltung der Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres auseinandergesetzt.

In Abwesenheit des Vorstands führte der Aufsichtsrat anschließend anhand eines Fragenkatalogs eine Effizienzprüfung durch.

#### **Keine Ausschüsse**

Da der Aufsichtsrat der Hypoport AG aus lediglich drei Mitgliedern besteht, sind keine Ausschüsse gebildet worden.

#### **Corporate Governance Kodex**

Der Aufsichtsrat hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr mit den Inhalten des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst und entsprechende Beschlüsse über die Befolgung der Empfehlungen und einzelne Ausnahmen hiervon gefasst. Weitere Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen finden sich im Corporate Governance Bericht. Ein ausführlicher Bericht zu Höhe und Struktur der Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand finden sich im Vergütungsbericht. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Abgabe der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG beschlossen und die Entsprechenserklärung den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Aufsichtsrat und Vorstand sind sich bewusst, dass eine gute Corporate Governance im Interesse der Aktionäre und des Kapitalmarkts wichtige Voraussetzung für den Erfolg der Gesellschaft ist.

#### **Jahres- und Konzernabschluss**

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den von ihm nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss 2011, den auf Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2011 sowie beide Lageberichte, außerdem den Gewinnverwendungsvorschlag sowie die entsprechenden Prüfungsberichte des Abschlussprüfers vorgelegt.

Die zum Abschlussprüfer gewählte BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und die beiden Lageberichte zum 31. Dezember 2011 geprüft und jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2011, den Konzernabschluss 2011 sowie die beiden Lageberichte geprüft und diskutiert. Der Abschlussprüfer hat dem Aufsichtsrat persönlich in der Bilanzaufsichtsratssitzung am 16. März 2012 berichtet. Außerdem hat der Aufsichtsrat den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft.

Der Aufsichtsrat stimmt den Ergebnissen der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2011 und Konzernabschluss 2011 gebilligt; sie sind damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat sich dem vom Vorstand erläuterten Gewinnverwendungsvorschlag nach eigener Prüfung und Abwägung aller Argumente angeschlossen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren tatkräftigen Einsatz.

Berlin, den 16. März 2012



Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



## 4. Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport AG bekennen sich zu einer verantwortungsvollen Führung und Kontrolle des Unternehmens. Die Hypoport AG ist davon überzeugt, dass eine transparente Corporate Governance zu nachhaltiger Wertsteigerung führt. Zudem ist sie unerlässlich, um das Vertrauen zu rechtfertigen, das uns Investoren, Finanzmärkte, Geschäftspartner und Kunden sowie Mitarbeiter und Öffentlichkeit entgegenbringen. Die Hypoport AG setzt sich regelmäßig mit Neuerungen im Corporate Governance Kodex auseinander, um das eigene System kontinuierlich weiterzuentwickeln.

### Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

Die jüngste Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 26. Mai 2010, die am 2. Juli 2010 veröffentlicht wurde, wurde sorgfältig geprüft. Die nachstehend dokumentierte Entsprechenserklärung zeigt, in welchen Punkten und aus welchen Gründen von den Empfehlungen des Kodex abgewichen wird. Die Erklärung, die am 23. Januar 2012 durch Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport AG abgegeben wurde, wird im Folgenden nochmals dokumentiert. Die Entsprechenserklärung wurde dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht, sie ist unter [www.hypoport.de/corporate-governance.html](http://www.hypoport.de/corporate-governance.html) einzusehen.

### Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport AG, Berlin erklären:

Seit der Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 28. Januar 2011 hat die Hypoport AG den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Empfehlungen entsprochen.

Die Hypoport AG wird den Empfehlungen auch zukünftig mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Empfehlungen entsprechen. Für die gegenwärtige und zukünftige Corporate Governance Praxis der Hypoport AG bezieht sich die Erklärung auf die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010, veröffentlicht im elektronischen Bundesanzeiger am 2. Juli 2010.

1. In Ziffer 3.8 Absatz 3 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, beim Abschluss einer D&O-Versicherung für Aufsichtsratsmitglieder einen entsprechenden Selbstbehalt vorzusehen. Bei der von der Hypoport AG für ihre Aufsichtsratsmitglieder abgeschlossenen D&O-Versicherung ist bislang kein Selbstbehalt vereinbart worden.

Die Hypoport AG ist grundsätzlich nicht der Ansicht, dass Motivation und Verantwortung, mit der die Aufsichtsratsmitglieder ihre Aufgabe wahrnehmen, durch einen solchen Selbstbehalt verbessert werden könnten. Die Hypoport AG plant deshalb insoweit keine Änderung ihrer D&O-Versicherungsverträge für Aufsichtsratsmitglieder.

2. In Ziffer 5.1.2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex u. a., dass eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt werden soll. Eine entsprechende Empfehlung enthält

Ziffer 5.4.1 in Bezug auf die Aufsichtsratsmitglieder. Bei der Hypoport AG ist eine Altersgrenze weder für Vorstandsmitglieder noch für Aufsichtsratsmitglieder festgelegt worden.

Die Hypoport AG sieht in einer solchen Festlegung eine unangebrachte Einschränkung, die den Aufsichtsrat pauschal in seiner Auswahl geeigneter Vorstandsmitglieder bzw. die Aktionäre bei der Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats einschränken würde, denn entscheidend für die Besetzung einer Vorstands- bzw. Aufsichtsratsposition ist nicht das Alter, sondern die Erfahrung sowie die persönliche und fachliche Kompetenz des jeweiligen Organmitglieds.

3. In Ziffer 5.3.1 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass der Aufsichtsrat abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden soll. Entsprechend empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex in Ziffer 5.3.2 die Einrichtung eines Prüfungsausschusses und in Ziffer 5.3.3 die Bildung eines Nominierungsausschusses. Bei der Hypoport AG sind keine Ausschüsse des Aufsichtsrats gebildet worden.

Da der Aufsichtsrat satzungsgemäß aus drei Mitgliedern besteht, werden alle Themen der Aufsichtsratsarbeit durch den Gesamtaufichtsrat erarbeitet. Die Hypoport AG hält daher die Bildung von Ausschüssen für nicht erforderlich. Insbesondere ist der Aufsichtsrat der Auffassung, dass bei dieser Mitgliederzahl durch die Bildung von Ausschüssen die Arbeit des Aufsichtsrats unnötig erschwert werden würde.

4. In Ziffer 5.4.1 Absatz 2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennt, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenskonflikte, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und Vielfalt (Diversity) berücksichtigen. Diese konkreten Ziele sollen insbesondere eine angemessene Beteiligung von Frauen vorsehen. Der Aufsichtsrat der Hypoport AG hat solche Ziele für seine Zusammensetzung bislang noch nicht festgelegt.

Vor dem Hintergrund, dass die aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft auf der ordentlichen Hauptversammlung des Gesellschaft 2010 gewählt worden sind, bestand und besteht aus Sicht des Aufsichtsrats derzeit keine Notwendigkeit, die durch Ziffer 5.4.1 Absatz 2 vorgegebenen Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu benennen. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die derzeitige Zusammensetzung der unternehmensspezifischen Situation Rechnung trägt. Der Aufsichtsrat ist ferner der Auffassung, dass die Benennung von konkreten Zielen für seine Zusammensetzung unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Besonderheiten, insbesondere der Größe der Gesellschaft und der Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats, erst dann erfolgen sollte, wenn absehbar ist, dass sich Fragen zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats konkret stellen, um die dann bestehenden Gegebenheiten sachgerecht berücksichtigen zu können.

Berlin, den 26.01.2012

Der Aufsichtsrat

Der Vorstand

### **Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung. Der Vorstand der Hypoport AG soll satzungsgemäß aus mindestens zwei Personen bestehen. Im Übrigen bestimmt der Aufsichtsrat die Zahl der Mitglieder des Vorstands. Das Gremium besteht zurzeit aus vier Mitgliedern. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Geschäftsentwicklung, der Planung, der Finanzierung und der Geschäftslage.

Der Aufsichtsrat der Hypoport AG besteht aus drei Mitgliedern. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird aus der Mitte des Aufsichtsratsgremiums gewählt. Der Aufsichtsrat wurde in der Hauptversammlung 2010 für fünf Jahre gewählt.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands. Er überwacht und berät den Vorstand bei der Führung der Gesellschaft. Wesentliche Entscheidungen des Vorstands bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsrat tritt mindestens viermal jährlich zusammen und tagt bei Bedarf auch ohne den Gesamtvorstand oder einzelne Vorstandsmitglieder. Der Aufsichtsrat prüft und billigt den durch den Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss wird hierdurch festgestellt.

### **Aktionäre und Hauptversammlung**

Die Aktionäre der Hypoport AG nehmen ihre Rechte in der Hauptversammlung der Gesellschaft wahr. Die Hauptversammlung ist die Plattform für die Aktionäre der Hypoport AG zur Stimmrechtsausübung, zur Informationsbeschaffung und zum Dialog mit Vorstand und Aufsichtsrat. Die jährliche ordentliche Hauptversammlung findet in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres statt. Den Vorsitz der Hauptversammlung führt der Aufsichtsratsvorsitzende. Die Hauptversammlung entscheidet über alle ihr durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben.

Organisation und Durchführung der jährlichen Hauptversammlung erfolgen bei Hypoport mit dem Ziel, sämtliche Aktionäre vor und während der Versammlung zügig, umfassend und effektiv zu informieren. Ziel ist es, den Aktionären die Teilnahme an der Hauptversammlung so leicht wie möglich zu machen. So werden alle zur Teilnahme notwendigen Unterlagen vorab im Internet veröffentlicht. Sollten Aktionäre an der Hauptversammlung nicht teilnehmen, so besteht neben der Möglichkeit zur Bevollmächtigung eines Kreditinstituts, von Aktionärsvereinigungen oder anderen Personen, das Angebot, einen Mitarbeiter der Hypoport AG als Stimmrechtsvertreter auf schriftlichem oder elektronischem Weg mit der weisungsgebundenen Ausübung des Stimmrechts zu beauftragen oder Briefwahl durchzuführen.

### **Transparenz**

Eine einheitliche, umfassende und zeitnahe Information hat bei der Hypoport AG einen hohen Stellenwert. Die Berichterstattung über die Geschäftslage und die Ergebnisse der Hypoport AG erfolgt im Geschäftsbericht, in den Quartalsberichten und im Halbjahresbericht. Darüber hinaus werden Informationen als Ad-hoc-Mitteilungen und Pressemitteilungen veröffentlicht. Alle Meldungen, Präsentationen und Mitteilungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft unter den Rubriken Presse bzw. Investor Relations dauerhaft einsehbar.

Die Hypoport AG hat das vorgeschriebene Insiderverzeichnis gemäß § 15b Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) angelegt. Die betreffenden Personen wurden über die gesetzlichen Pflichten und mögliche Sanktionen informiert.

### **Rechnungslegung und Abschlussprüfung**

Der Konzernabschluss wird seit dem Geschäftsjahr 2005 nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellt. Nach Erstellung durch den Vorstand wird der Konzernabschluss vom Abschlussprüfer geprüft und vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Ferner prüft und billigt der Aufsichtsrat den durch den Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, der dadurch festgestellt wird. Der Konzernabschluss wird innerhalb von 90 Tagen nach dem Geschäftsjahresende veröffentlicht.

Mit dem Abschlussprüfer wurde vereinbart, dass der Vorsitzende des Aufsichtsrats über Ausschluss- oder Befreiungsgründe bzw. über Unrichtigkeiten der Entsprechenserklärung, die während der Prüfung auftreten, unverzüglich informiert wird. Der Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgabe des Aufsichtsrats wesentlichen Fragestellungen und Vorkommnisse, die sich während der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich an den Aufsichtsratsvorsitzenden.

### **Anteilsbesitz und Directors' Dealings**

Die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat halten eine wesentliche Anzahl von Aktien der Hypoport AG. Der genaue Anteilsbesitz der Mitglieder des Vorstands ist im Konzernanhang des Geschäftsberichts unter Punkt [7.2] „Nahe stehende Personen und Unternehmen“ nachzulesen.

Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte werden gemäß § 15a WpHG umgehend nach Eingang der Mitteilung unter [www.hypoport.de/directors\\_dealings.html](http://www.hypoport.de/directors_dealings.html) veröffentlicht.

Eine Aufstellung aller Meldungen, die im Jahr 2011 veröffentlicht wurden, ist im Abschnitt „Die Aktie“ dieses Geschäftsberichts zu finden.

### Die Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat einen Vorsitzenden des Vorstands ernannt. Der Aufsichtsrat hat zur Regelung der vorstandsinternen Zusammenarbeit, zur Verteilung der Geschäfte und zur Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat am 6. August 2010 die derzeit gültige Fassung der Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen.

Entsprechend der Geschäftsordnung sowie des Geschäftsverteilungsplans des Vorstands, ist jedes Mitglied des Vorstands für seinen Zuständigkeitsbereich verantwortlich. Die Mitglieder des Vorstands haben jedoch eine gemeinschaftliche Verantwortung für die Geschäftsleitung des Hypoport-Konzerns. Zudem unterliegen bestimmte wesentliche Maßnahmen zwingend der Entscheidung des Konzernvorstands. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder des Vorstands sich an der Abstimmung beteiligen. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. In der Praxis trifft der Vorstand seine Entscheidungen regelmäßig im Konsens.

Die Hypoport AG wird entsprechend ihrer Satzung gerichtlich und außergerichtlich, wenn nur ein Vorstandsmitglied vorhanden ist, durch dieses vertreten; sind zwei oder mehr Vorstandsmitglieder vorhanden, wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinschaftlich oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Sind zwei oder mehr Vorstandsmitglieder vorhanden, kann der Aufsichtsrat einem oder mehreren Mitgliedern des Vorstands die Befugnis zur Einzelvertretung erteilen. Der Aufsichtsrat kann Vorstandsmitglieder von den Beschränkungen des § 181 BGB in den durch § 112 AktG gezogenen Grenzen befreien. Der Aufsichtsrat hat bisher keinem der Vorstandsmitglieder Einzelvertretungsbefugnis erteilt.

Der Aufsichtsrat nimmt die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben wahr. Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig und überwacht seine Tätigkeit. Grundlage hierfür sind ausführliche, in schriftlicher und mündlicher Form erstattete Berichte des Vorstands, in denen der Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah über die Unternehmensplanung, die Geschäftsentwicklung, die strategische Weiterentwicklung, das Risikomanagement, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet wird. Entscheidungen von grundlegender Bedeutung werden mit dem Aufsichtsrat besprochen und ihm zur Zustimmung vorgelegt.

Nach den Vorschriften des § 11 Absatz 3 der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Der Aufsichtsrat gibt sich gemäß § 9 Absatz 3 der Satzung eine Geschäftsordnung. Die derzeit gültige Geschäftsordnung hat sich der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 31. März 2008 gegeben. Da er nur aus drei Mitgliedern besteht, hat der Aufsichtsrat derzeit keine Ausschüsse gebildet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Die Hauptversammlung kann eine kürzere Amtszeit bestimmen. Die nächsten turnusgemäßen Wahlen zum Aufsichtsrat finden auf der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2015 statt.



### **Die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat**

Gesamtstruktur und Höhe der Vorstandsvergütung werden vom Aufsichtsrat festgelegt. Beides wird in regelmäßigen Abständen überprüft, zuletzt im Herbst 2011. Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands setzen sich aus einem festen Jahresgehalt, einem Leistungsgehalt, einer variablen Vergütung mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage und Sachbezügen zusammen. Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden insbesondere die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung sowie die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten der Hypoport AG. Die Vergütungsstruktur ist an einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung ausgerichtet.

Eine detaillierte Darstellung des Vergütungsmodells sowie der konkreten Vorstandsvergütung im Jahr 2011 ist im Lagebericht des Geschäftsberichts unter Punkt [10.] „Vergütungsbericht“ einsehbar.

Im § 12 der Satzung der Hypoport AG ist die Vergütung des Aufsichtsrats geregelt. Um das Vergütungssystem anzupassen, bedarf es einer Satzungsänderung durch die Hauptversammlung. Eine ausführliche Darstellung der derzeitigen Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates ist im Lagebericht des Geschäftsberichts unter Punkt [10.] „Vergütungsbericht“ zu finden.



## 5. Die Aktie

### Aktienkursentwicklung

In der ersten Hälfte des Jahres 2011 entwickelte sich die Hypoport-Aktie zunächst positiv von 9,13 € am 1. Januar 2011 auf den Jahreshöchstwert von 12,00 € am 31. Januar 2011. Der Kurs pendelte im ersten Halbjahr überwiegend zwischen 11,00 und 12,00 €. Im Juni führte eine einzelne Großtransaktion zu einem Kurssturz auf unter 9,00 €. Im August führte die allgemeine schlechte Lage an den Börsen dann zu einem weiteren Kursverfall. Seitdem verharrt die Aktie zumeist bei einem Kurs von knapp unter 8,00 € zum Jahresende hin meist bei 7,00 €. Der Jahrestiefstkurs lag bei 6,95 € die erstmals am 25. November 2011 und dann an sechs weiteren Tagen verzeichnet wurden. Zum Jahresende erholte sich der Kurs leicht auf 7,22 € zum 30. Dezember 2011. Aufgrund der geringen Handelsaktivität wird der Kurs der Hypoport-Aktie stark von einzelnen Kaufs- bzw. Verkaufereignissen beeinflusst.



Kursentwicklung der Hypoport-Aktie 2011 (Tagesschlusskurse, Börse Frankfurt)

### Ergebnis je Aktie

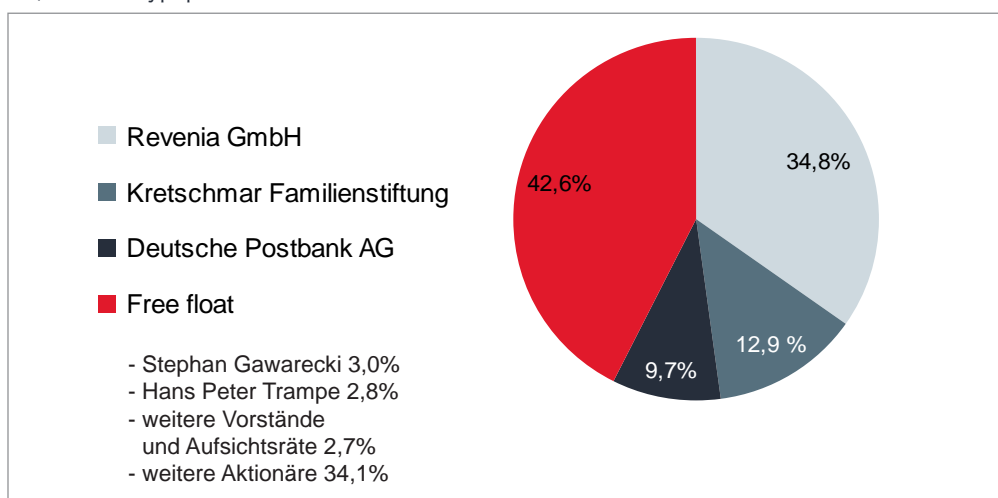
Im Geschäftsjahr 2011 belief sich der Gewinn je Aktie auf 0,60 € (Vorjahr: 0,53 €).

### Handelsvolumen

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie betrug im Jahr 2011 34.754,99 €. Am stärksten wurde die Aktie mit im Schnitt 8.505 Stück pro Tag im zweiten Quartal umgeschlagen, gefolgt vom dritten Quartal mit 5.630 Stück. Schwächstes Quartal war das Erste, als nur durchschnittlich 2.578 Hypoport-Aktien den Besitzer wechselten. Im vierten Quartal wurde mit 2.665 Aktien pro Tag nur wenig mehr Aktien umgeschlagen.

### Aktionärsstruktur

42,6 % der Hypoport-Aktien befinden sich im Streubesitz.



Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2011

### Designated Sponsoring

Ein Designated Sponsor erhöht die Liquidität einer Aktie, indem er verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien stellt. Die Hypoport AG wird von der Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, betreut.

### Research

Im Jahr 2011 veröffentlichten drei Analysten Research-Studien zur Hypoport-Aktie.

Analysten	Empfehlung	Kursziel	Datum der Empfehlung
CBS Research	Kaufen	17,00 €	07. November 2011
Equinet Investigator	Kaufen	13,00 €	11. August 2011
Lang & Schwarz	Kaufen	14,40 €	10. August 2011
CBS Research	Kaufen	16,00 €	10. August 2011
CBS Research	Kaufen	16,80 €	09. Mai 2011
Lang & Schwarz	Kaufen	16,00 €	09. Mai 2011
Equinet Investigator	Kaufen	17,00 €	18. April 2011
CBS Research	Kaufen	16,80 €	05. April 2011
Lang & Schwarz	Kaufen	16,00 €	04. April 2011
CBS Research	Kaufen	15,00 €	25. Januar 2011
Equinet Investigator	Kaufen	17,00 €	20. Januar 2011

## Ad-hoc-Mitteilungen

Als börsennotiertes Unternehmen sind wir verpflichtet, kursbeeinflussende Tatsachen ad hoc zu publizieren. Die einzige Ad-hoc-Mitteilung des Jahres 2011 erfolgte am 01. März:

„Berlin, 1. März 2011: Für das Geschäftsjahr 2010 wird die Hypoport AG voraussichtlich sowohl in der Umsatz- als auch in der Ertragsentwicklung das beste Ergebnis der Unternehmensgeschichte vorweisen können. Damit entspricht der Finanzdienstleister nicht nur den eigenen Erwartungen, sondern übertrifft auch die anspruchsvolle Messlatte der Analysten.

Für das Geschäftsjahr 2010 wird der Berliner Finanzdienstleister voraussichtlich ein Umsatzwachstum von gut 30 % gegenüber dem Vorjahr ausweisen (Umsatz 2009: 50,5 Mio. €). Hervorzuheben ist insbesondere die positive Ertragsentwicklung. Im Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA) erreicht der Konzern voraussichtlich erstmals einen zweistelligen Millionenbetrag. Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) wird deutlich zulegen und über 6 Mio. € liegen. „Nach aktuellem Stand werden diese Umsatz- und Ertragszahlen zum besten Geschäftsjahr in der Unternehmensgeschichte der Hypoport AG führen“, sagt Ronald Slabke, Vorstandssprecher der Hypoport AG. Nach der schon positiven Geschäftsentwicklung des zweiten und dritten Quartals, habe ein außerordentlich gutes Jahresendquartal zu den Rekordzahlen geführt, so Slabke.

Die vorläufigen Zahlen der Hypoport AG werden am 7. März 2011 veröffentlicht.“

Die Ad-hoc-Mitteilungen sind auf unserer Internetseite [www.hypoport.de](http://www.hypoport.de) abrufbar.

## Directors' Dealings-Meldungen

Im Jahr 2011 wurden folgende Directors' Dealings-Meldungen veröffentlicht.

Datum der Transaktion	Mitteilungspflichtiger	Transaktion	Börsenplatz	Anzahl der Aktien	Ausführungskurs
17. Juni 2011	Monika Schröder	Verkauf	XETRA	10.000	9,04 €
16. Juni 2011	Kretschmar Familienstiftung*	Verkauf	XETRA	257.211	9,08 €
17. Mai 2011	Kretschmar Familienstiftung*	Verkauf	XETRA	35.000	11,48 €
11. Mai 2011	Kretschmar Familienstiftung*	Verkauf	XETRA	64.142	11,50 €
11. Mai 2011	Beate Hübner	Verkauf	XETRA	2.500	11,50 €
11. Mai 2011	Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	Verkauf	XETRA	7.500	11,50 €
7. April 2011	Monika Schröder	Verkauf	Stuttgart	1.000	10,25 €
30. März 2011	Hans Peter Trampe	Verkauf	XETRA	3.500	10,00 €
29. März 2011	Hans Peter Trampe	Verkauf	XETRA	10.000	9,98 €
13. Januar 2011	Kretschmar Research GmbH**	Verkauf	außerbörslich	201.335	10,00 €

\* Prof. Dr. Thomas Kretschmar ist Vorstand der Kretschmar Familienstiftung.

\*\* Prof. Dr. Thomas Kretschmar ist geschäftsführender Gesellschafter der Kretschmar Research GmbH.

## Grunddaten zur Aktie

WKN	549 336
ISIN	DE 000 549 3365
Börsenkürzel	HYQ
Typ	Stückaktien
Rechnerischer Wert	1,00 €
Gezeichnetes Kapital	6.194.958,00 €
Börsenplätze	Frankfurt XETRA
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard
Indezugehörigkeit	CDAX Classic All Share DAXsector All Financial Services DAXsubsector Diversified Financial GEX Prime All Share
Performance	
Kurs zum 1. Januar 2011	9,13 € (Frankfurt)
Kurs zum 30. Dezember 2011	7,22 € (Frankfurt)
Höchstkurs 2011	12,00 € (31. Januar 2011)
Tiefstkurs 2011	6,95 € (25. November 2011)
Marktkapitalisierung	44,7 Mio. € (30. Dezember 2011)
Handelsvolumen	34.754,99 € (Tagesdurchschnitt 2011)

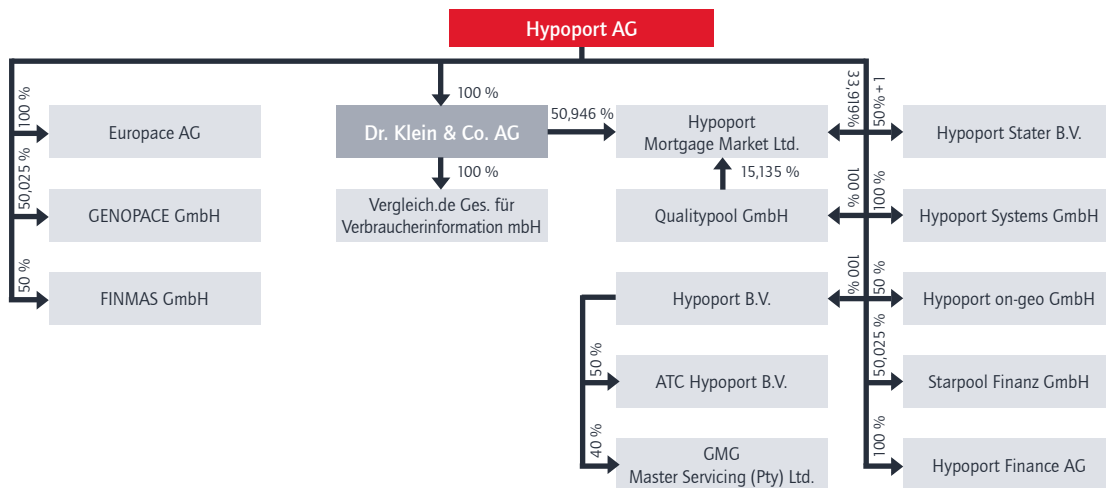


# 6. Der Lagebericht

## I. Wirtschaftsbericht

### 1. Geschäft und Rahmenbedingungen Geschäftsmodell und Strategie

Der Hypoport-Konzern ist ein internetbasierter Finanzdienstleistungskonzern. Die Muttergesellschaft ist die Hypoport AG mit Sitz in Berlin. Das Geschäftsmodell des Konzerns basiert auf zwei voneinander profitierenden Säulen, den Unternehmensteilen Finanzvertrieb und B2B-Finanzmarktplätzen.



Über die Tochtergesellschaften Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft, Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH und Qualitypool GmbH (nachfolgend gemeinsam auch „Dr. Klein“) bietet der Hypoport-Konzern Privatkunden im Internet und auf Wunsch mit telefonischer oder persönlicher Beratung Bank- und Finanzprodukte an, vom Girokonto über Versicherungsleistungen bis hin zur Immobilienfinanzierung. Hierbei wählt Dr. Klein aus einem breiten Angebot von über 100 namhaften Bank- und Versicherungsunternehmen die für den Kunden besten Produkte aus. Durch die internetgestützten Prozesse werden Kostenvorteile generiert, die an den Privatkunden weitergegeben werden. Dies ermöglicht Dr. Klein, meist deutlich günstigere Konditionen als die einzelnen Banken, Sparkassen und Versicherungsagenturen anzubieten. Darüber hinaus ist Dr. Klein im seit 1954 bestehenden Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden nach eigenen Erhebungen Marktführer bei der Finanzierung von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen.

Mit dem B2B-Finanzmarktplatz EUROPACE betreibt der Hypoport-Konzern die größte deutsche Online-Transaktionsplattform zum Abschluss von Bankprodukten. Ein voll integriertes System vernetzt eine Vielzahl von Banken mit mehreren tausend Finanzberatern und ermöglicht so den schnellen, direkten Vertragsabschluss. Die hoch automatisierten Prozesse der Plattform führen zu deutlichen Kostenvorteilen. Bereits heute werden täglich mehrere hundert Finanzierungen über EUROPACE abgewickelt.

Die weiterhin steigende Akzeptanz des Internets, die Überlegenheit des unabhängigen Vertriebsmodells für Finanzdienstleistungen und die einmalige Verbindung von Finanzvertriebs-, Prozess- und IT-Kompetenz in einem Geschäftsmodell lassen uns auch für 2012 eine weiterhin gute Entwicklung des Hypoport-Konzerns erwarten.

Neben dem Hauptsitz in Berlin ist die Hypoport AG auch in Lübeck vertreten.

### **Gesamtwirtschaftliche Situation**

Summa Summarum war 2011 aus globaler Perspektive mit positiven Zeichen gestartet, verlief im Verlauf aber zunehmend einem turbulenten Abwärtstrend. Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht für das Gesamtjahr 2011 von einem Weltwirtschaftswachstum von 3,8 % aus.

#### **Globale Konjunktur schwächelte in 2011**

Fiskalpolitische und monetäre Sofortmaßnahmen, die die Auswirkungen der Finanzkrise abschwächen sollten, führten noch 2010 zu einem starken Wachstum. Leider gelang es nur wenigen Staaten, im Jahr 2011 die dadurch angekurbelte Wirtschaft durch privaten Konsum weiter zu beleben. Auch der Export, der die zögerliche Binnennachfrage hätte ausgleichen können, lahmte vielerorts. Viele Industriestaaten konnten ihre Wachstumsraten des Vorjahres nicht halten, was sich direkt auf die globale Konjunktur auswirkte. Das niedrige Wachstum verstärkte die Schuldenproblematik in hochverschuldeten Ländern. Gleichzeitig stieg die Unsicherheit über die Zahlungsfähigkeit weiterer Staaten in Europa, aber auch über jene der USA und Japans.

#### **Europas Wirtschaft von Staatsschulden- und Währungskrise beeinflusst**

2011 wurde zum Jahr der Staatsschulden- und Währungskrise im Euro-Raum: In einer beispiellosen Hilfsaktion wurden Rettungsschirme in dreistelliger Milliardenhöhe beschlossen. Systemrelevante Staaten wie Italien oder Spanien mussten zum Jahresende sehr hohe Zinsen zur Refinanzierung ihrer Schulden zahlen – Deutschland dagegen konnte eine Anleihe platzieren, bei der Investoren keinerlei Zinsen forderten. Im Dezember 2011 senkte die EZB den Leitzins auf historisch niedrige 1,0 %

Nicht nur die Renditen vieler Staatsanleihen und die Bonitätsanforderungen für Darlehen erhöhten sich durch die zunehmende Unsicherheit über die politische und wirtschaftliche Tragfähigkeit des Weltfinanzsystems. Auch viele Unternehmen wurden durch sinkende Auftragseingänge und Börsenkurse in Mitleidenschaft gezogen. So zeigt sich zehn Jahre nach Einführung des Euros als Bargeld, dass der Stabilitäts- und Wachstumspakt die Instabilität vieler Staatshaushalte in Europa nicht auffangen konnte.

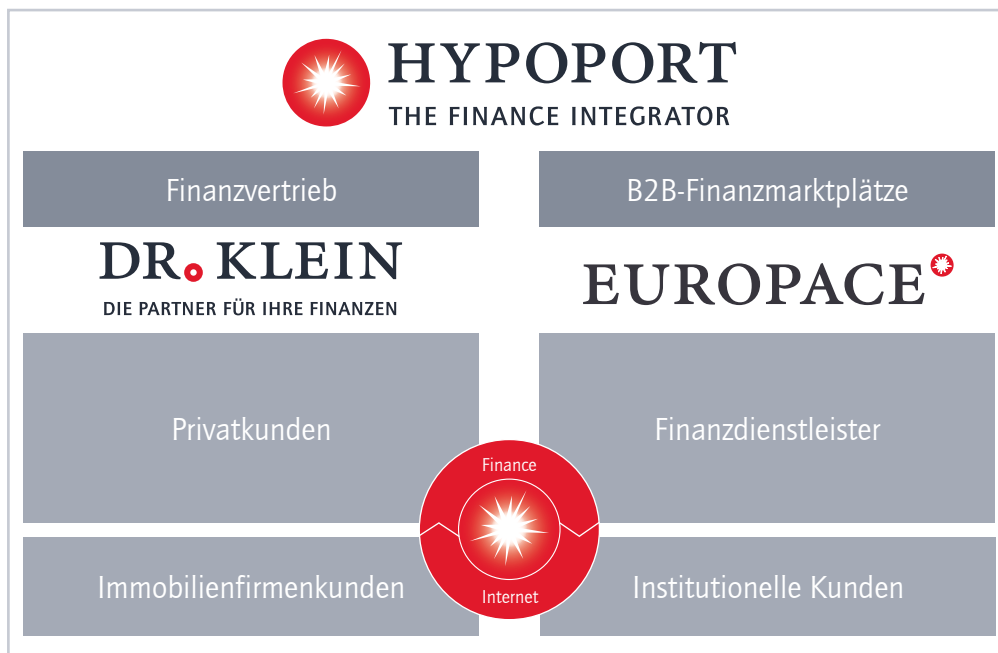
#### **Deutschland als Stabilitätsanker und Wachstumsmotor**

Die wirtschaftliche Leistung in Deutschland erreichte schon in 2011 – und damit schneller als von vielen erwartet – das Niveau vor der Finanzkrise 2008. Laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie erwirtschaftete Deutschland 2011 ein Wachstum von 3,0 % des Bruttoinlandsproduktes (BIP). Dabei wuchsen die Exporte um 8,2 %, die Importe um 7,2 % im Vergleich zu 2010. Im Zuge des konjunkturellen Aufschwungs stieg auch die Erwerbstätigkeit. Vor allem hat sich nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit die Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung kräftig erhöht.

Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung waren deutlich auf den jeweils niedrigsten Stand seit 1991 gesunken. Gleichzeitig war die Erwerbstätigkeit in 2011 auf dem höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Das historisch tiefe Niveau des europäischen Leitzinses förderte vor dem Hintergrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung ein Anstieg im allgemeinen Preisniveau. Die Inflation in Deutschland stieg laut Statistischem Bundesamt im Jahresdurchschnitt gegenüber 2010 um 2,3 % und lag damit deutlich höher als in den Vorjahren: 2010 betrug sie 1,1 %, 2009 waren es 0,4 %. Eine noch höhere Teuerung gab es mit plus 2,6 % zuletzt 2008 gegenüber 2007.

### Geschäftsbereiche und Branchenentwicklung

Der Hypoport-Konzern ist als internetbasierter Finanzvertrieb in den Geschäftsbereichen Privatkunden und Immobilienfirmenkunden und als Anbieter von B2B-Finanzmarktplätzen in den Geschäftsbereichen Finanzdienstleister und Institutionelle Kunden tätig.



Die Hypoport AG übernimmt innerhalb des Hypoport-Konzerns die Aufgaben einer Strategie- und Managementholding und beherbergt auch den Zentralbereich Informationstechnologie, der die Softwareentwicklung für alle Konzernunternehmen übernimmt sowie das IT-Projektmanagement für interne und externe Kunden. Das operative Geschäft wird überwiegend über insgesamt 14 in- und ausländische Tochtergesellschaften bzw. Gemeinschaftsunternehmen abgewickelt.



## Finanzvertrieb Privatkunden

Zunehmende Regulierungen und die damit einhergehende, strengere Beraterhaftung sowie die steigende Volatilität der Märkte führen zu einer Konsolidierung im Finanzdienstleistungsmarkt. Gewinner dieses Prozesses sind agile und finanzstarke Unternehmen, die Gesetzesänderungen zeitnah umsetzen, Marktschwankungen abfedern und Wachstum finanzieren können. Hierbei profitiert Dr. Klein ganz klar von seiner Zugehörigkeit zum Hypoport-Konzern.



Die Bereitschaft der Privatkunden, sich im Internet über Finanzprodukte zu informieren war auch in 2011 weiterhin groß. Damit einhergehend wollen immer mehr Menschen erst nach eigener Interessensbekundung von einem Berater angesprochen werden. Dies unterstützt den Erfolg von Dr. Klein, da sich dessen Geschäftsmodell auf die Gewinnung interessierter Kunden im Internet fokussiert. Der Kundenwunsch und die Komplexität des Produktes entscheiden darüber, ob der Abschluss im Internet oder im persönlichen Gespräch getätigt wird. Diese Prozesseffizienz in der Kundengewinnung ist ein weiterer bedeutender Erfolgsfaktor.

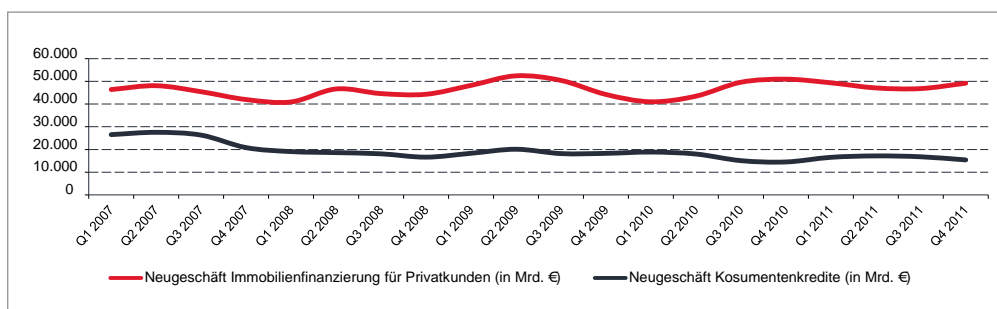
Die Ansprüche der Kunden, des Gesetzgebers und der Öffentlichkeit an die Finanzberatung nehmen kontinuierlich zu. Gefordert wird eine ganzheitliche, transparente und unabhängige Beratung. Zudem erhöht sich die Komplexität vieler Produkte und entsprechend die Qualitätsanforderung an den Berater. Die ganzheitliche Beratung ist deshalb nur noch durch die Vereinigung von Spezialisten seriös umsetzbar. Dr. Klein nutzt hierbei seine Expertise rund um das Thema Immobilie. Im Rahmen der Konzeptberatung analysieren die rund 650 Dr. Klein-Berater immer die Gesamtsituation des Kunden.

In jeder Lebensphase des Kunden werden Finanzierungs-, Versicherungs- und Vorsorgeaspekte sowie die Geldanlagethemen von den jeweiligen Dr. Klein-Spezialisten analysiert und die Kunden entsprechend beraten. Gerade bei komplexen Produkten wünschen sich Kunden eine Beratung vor Ort und eine nachhaltige Beziehung zu ihrem Berater. Als größte Franchiseorganisation im Finanzdienstleistungsmarkt profitiert Dr. Klein von seiner starken regionalen Präsenz. Zudem erwarten Kunden, dass ihr Berater einen umfassenden Marktüberblick besitzt und mit den verschiedenen Produktanbietern im Markt eng vernetzt ist. Die zentrale Bedingung für letzteres ist die Unabhängigkeit des Beraters von einzelnen Produktgebern.

Der Markt der unabhängigen Anbieter von Finanzierungen ist weiterhin von hoher Wettbewerbsintensität geprägt.

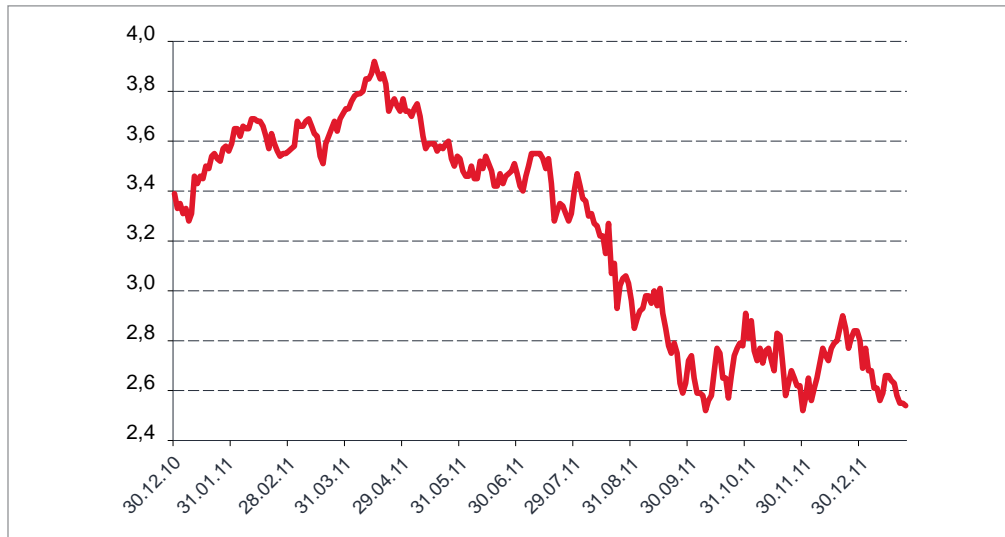
Das Gesamtmarktvolumen für private Immobilienfinanzierungen ist laut Statistik der Deutschen Bundesbank im Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht angestiegen. Nach dem Nachfragerückgang in 2010 um 5,2 % auf 185,0 Mrd. € erhöhte sich das Volumen der privaten Immobilienfinanzierungen in Deutschland um 4,0 % auf 192,4 Mrd. €. Dies zeigt: Immobilien sind heute gefragter denn je, auch um mögliche Auswirkungen zunehmender Staatsschulden auf die eigene Altersvorsorge und auf Ersparnisse abzufedern.

Nach dem deutlichen Rückgang im Vorjahr verharrte das Ratenkreditgeschäft in 2011 auf tiefem Niveau: Mit rund 65,9 Mrd. € blieb das Gesamtmarktvolumen der Ratenkredite laut Bundesbank mit einem leichten Minus von 0,8 % gegenüber dem Vorjahr stabil (2010: 66,5 Mrd. €).



Gesamtmarktvolumen für private Immobilienfinanzierungen und Konsumentenkredite (Quelle: Deutsche Bundesbank)

Die Zinsentwicklung in Deutschland wurde in 2011 neben nationalen Rahmenbedingungen maßgeblich durch europäische Einflüsse gesteuert. Der 10-jährige Swap-Satz stieg zum Jahresbeginn bis im April leicht an. Mit der Verschärfung der europäischen Staatsschulden- und Währungsfrage, sank der Swap-Satz und mit ihm die Baugeldzinsen in Deutschland bis zum Oktober kontinuierlich. Zum Jahresende hin stiegen die Zinsen, im Oktober und Dezember, temporär leicht an. Wie schon im Vorjahr, begünstigte der massive Zinsrückgang auch in 2011 den Vertrieb von Finanzprodukten rund um die Immobilie.



Entwicklung der 10-jährigen Swap-Sätze der letzten 365 Tage

Das Interesse am Bausparen nahm wie schon im Vorjahr auch in 2011 erneut zu. Dies verdeutlicht die entsprechende Statistik der Deutschen Bundesbank: Die Monatswerte von Januar bis Oktober liegen alle über den vergleichbaren Vorjahresmonatswerten. Insgesamt stieg im Jahr 2011 die neu vermittelte Bausparsumme gegenüber dem Vorjahr von um 7,0 % auf 99,2 Mrd. € (2010: 92,7 Mrd. €).

Für die Versicherungswirtschaft war 2011 laut Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) ein sehr herausforderndes Jahr. Für die Bruttobeitragseinnahmen der Versicherungswirtschaft erwartet der GDV ein Minus von 1,2 %.

Laut der Investmentstatistik des Bundesverbands Investment und Asset Management (BVI) hat sich das verwaltete Fondsvermögen in Deutschland vom 31. Dezember 2010 bis zum 31. Dezember 2011 um 1,9 % verkleinert. Insgesamt verwaltet die deutsche Investmentbranche per 31. Dezember 2011 ein Fondsvermögen von 1.497 Mrd. € (31.12.2010: 1.525 Mrd. €). Davon entfallen rund 651 Mrd. € (31.12.2010: 710 Mrd. €) auf Publikumsfonds und 846 Mrd. € (31.12.2010: 815 Mrd. €) auf Spezialfonds.

Die privaten Haushalte fragten auch in 2011 vermehrt konservative Anlagen nach, wodurch ihr Termin-, Sicht- und Spareinlagenstand zum 31. Dezember 2011 laut Statistik der Deutschen Bundesbank um 3,4 % von 1.532,9 Mrd. € (31. Dezember 2010) auf 1.585,0 Mrd. € anstieg. Von dieser Entwicklung profitiert der Geschäftsbereich Privatkunden durch die Stellung als einer der führenden Onlinevertriebe für Tages- und Festgeldprodukte.

### **Finanzvertrieb Immobilienfirmenkunden**

Die Branche der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen ist von einer hohen Kontinuität gekennzeichnet. Der Wohnungsneubau befindet sich seit Jahren auf niedrigem Niveau. Der durch die Finanzkrise ausgelöste Ausfall vieler Kreditgeber erhärtete die Stagnation im Neubau zusätzlich. Erst zum Jahresende 2011 hin fand eine leicht erhöhte Aktivität in diesem Bereich statt. Laut dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) haben die Unternehmen, die im GdW organisiert sind, voraussichtlich mehr Wohnungen als im Vorjahr gebaut, wenngleich der Wohnungsneubau insgesamt auf niedrigem Niveau blieb. Der Fokus der Branche richtete sich auch in 2011 vorrangig auf die Bestandsoptimierung, durch Modernisierung und Sanierung der Gebäude.

Während sich einige Bankpartner aus dem Segment der genossenschaftlichen- und kommunalen Finanzierung zurückzogen, hat die deutsche Versicherungswirtschaft ihr Engagement als Kreditgeber im gewerblichen Immobilienfinanzierungsgeschäft in 2011 deutlich ausgeweitet. Davon profitierte insbesondere der Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden unter der Marke Dr. Klein. Der Versicherungsanteil an den von Dr. Klein vermittelten gewerblichen Immobilienfinanzierungen erhöhte sich deutlich. So wurden im ersten Halbjahr rund 220 Mio. € des Gesamtfinanzierungsvolumens von 450 Mio. € an Versicherungen und Versorgungskassen vermittelt. Der Anteil stieg damit auf fast 50 % gegenüber 25 % im vergleichbaren Vorjahreszeitraum – zu Lasten des Bankensektors.

Während Versicherer im Finanzierungsbereich der Immobilienwirtschaft vermehrt auftreten, lässt der Vertrieb von Versicherungsleistungen für die Branche in Bezug auf die Qualität und den Spezialisierungsgrad vielerorts noch zu wünschen übrig.

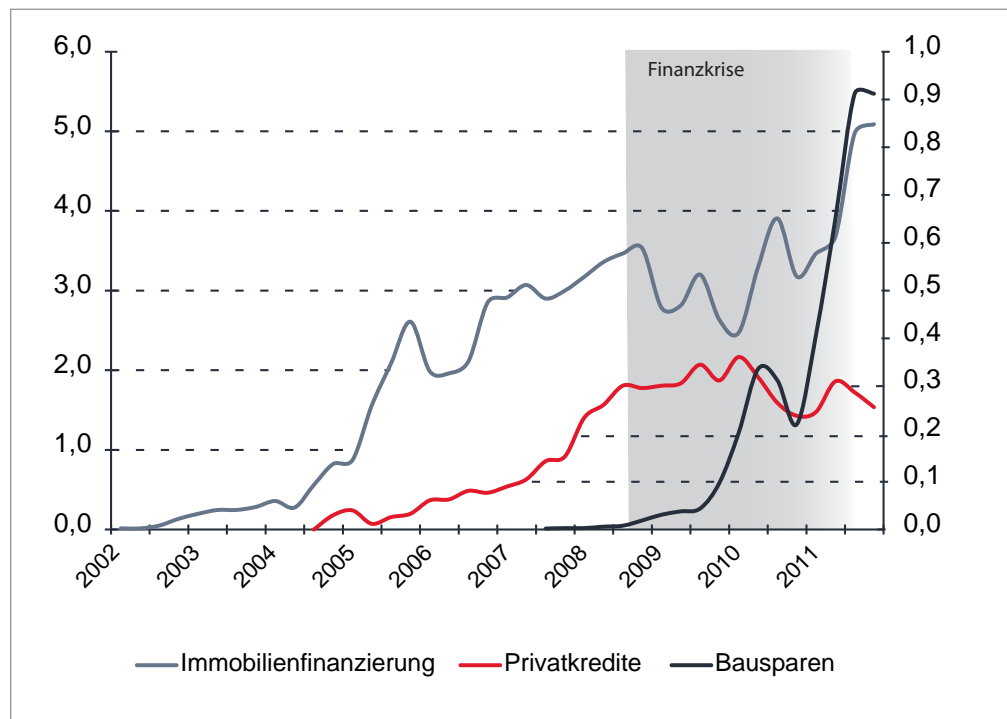
Weder eine optimale Beratung noch der günstige Versicherungseinkauf werden heute in der Breite von Versicherern abgedeckt. Hiervon profitiert Dr. Klein mit seiner Expertise und einer kontinuierlichen und qualitativ hochwertigen Beratungsleistung sowie spezialisierten Produktangeboten für die Immobilienwirtschaft.

### **B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister**

Die B2B-Finanzmarktplätze EUROPACE, GENOPACE für Genossenschaftsbanken und FINMAS für Sparkassen werden vom selben wirtschaftlichen Umfeld beeinflusst, wie der zuvor beschriebene Geschäftsbereich Privatkunden. Als zentrale Marktplätze für die Abwicklung von Immobilienfinanzierungen, Ratenkrediten und Bausparverträgen, spiegeln sie die Entwicklung dieser Gesamtmärkte wider. Analog zur Statistik der Deutschen Bundesbank entwickelte sich das abgewinkelte Ratenkreditvolumen mit dem Gesamtmarkt leicht rückläufig. Die starke Nachfrage nach Sachwerten führte hingegen zu einem deutlichen Anstieg im Transaktionsvolumen für Immobilienfinanzierungen und Bausparverträge auf allen B2B-Finanzmarktplätzen des Hypoport-Konzerns.

Über die Produktwelt hinaus wirken sich weitere wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die Finanzvertriebe oder Produkthanbieter beeinflussen, auf die B2B-Finanzmarktplätze aus. Für EUROPACE ist hierbei die Entwicklung des Marktanteils unabhängiger Vertriebe von großer Bedeutung. Der Trend unabhängiger Vermittler hält weiter an – Studien gehen sogar davon aus, dass in fünf Jahren gut die Hälfte aller Baufinanzierungsfälle von unabhängigen Vermittlern umgesetzt wird. Gleichzeitig besteht die Tendenz, dass neben unabhängigen Vermittlern auch Bankvertriebe zunehmend mit mehreren Produkthanbietern zusammenarbeiten. Um von den Vorteilen eines solchen Multi-Lender-Modells profitieren zu können, nutzen sie vermehrt die Plattformlösungen GENOPACE oder FINMAS. Davon profitiert der Hypoport-Konzern: Im Jahr 2011 konnte die Zahl der Partner der B2B-Finanzmarktplätze auf insgesamt 165 gesteigert werden (2010: 141 Partner).

Die positiven Marktkonditionen und der Trend zur Nutzung der zentralen B2B-Finanzmarktplätze wirkte sich direkt auf das Transaktionsvolumen aus: Von Januar bis Dezember 2011 wurden 21,2 Mrd. Euro über die Transaktionsplattformen vermittelt (2010: 15,1 Mrd. €). Dies entspricht einer Steigerung um 40,2 %. Damit war 2011 das bisher stärkste Jahr für EUROPACE.



Transaktionsvolumen auf EUROPACE in Mrd. €

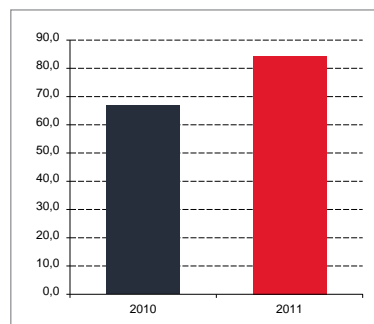
### B2B-Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden

Der 2011 noch kleinste Geschäftsbereich im Hypoport-Konzern, Institutionelle Kunden, konnte seine Marktführerposition im vergangenen Jahr erfolgreich halten. Auch 2011 war der Verbriefungsmarkt in Europa in Folge der Finanzmarktkrise weitestgehend inaktiv. So fanden Platzierungen von Verbriefungstransaktionen zwar geringfügig innerhalb Konzernverbänden oder bei der Europäischen Zentralbank statt, auf dem Kapitalmarkt war dieser Handel hingegen faktisch inexistent. Für das laufende Reporting bestehender Verbriefungstransaktionen besteht weiterhin großer Bedarf. Davon profitiert unsere Tochtergesellschaft Hypoport B.V. in Amsterdam durch ihr Angebot der dafür individuell konzipierten Plattform EUROPACE for issuers. So konnten auch im Jahr 2011 weitere Nutzer in den Niederlanden und erste Partner in anderen europäischen Ländern gewonnen werden.

### Umsatzentwicklung

Das Geschäftsjahr 2011 war eine erneute Demonstration der Wachstumsdynamik des Hypoport-Konzerns. Der Konzernumsatz erhöhte sich deutlich um 26,2 % von 66,9 Mio. € auf 84,4 Mio. €. Damit konnte Hypoport erneut das Ziel eines zweistelligen Umsatzwachstums erfüllen. Aufgrund der teilweisen Verschiebung zwischen höher- und niedrigmargigen Erlösmodellen stiegen die Vertriebskosten relativ stärker als die Umsätze. Im Ergebnis erhöhte sich der Rohertrag jedoch immer noch zweistellig um 10,7 % von 40,3 Mio. € auf 44,6 Mio. €.

Die folgenden Umsatzerlöse und Vertriebskosten enthalten auch Umsatzerlöse und Vertriebskosten mit anderen Segmenten.

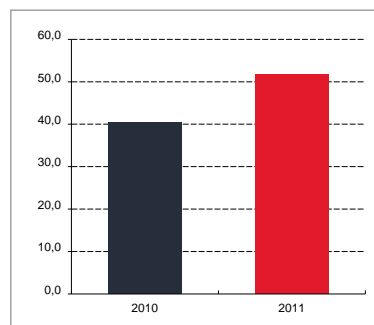


Umsatzerlöse Konzern in Mio. €

### Geschäftsbereich Privatkunden

Dem auf den internetbasierten Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten spezialisierten Geschäftsbereich Privatkunden gelang es erneut, in einem differenzierten Marktumfeld seinen Umsatz deutlich um 28,2 % auf 51,8 Mio. € (Vorjahr: 40,4 Mio. €) zu steigern.

Der fortschreitende Ausbau des Filial- und Maklervertriebs – überwiegend im Versicherungsbereich – induziert erwartungsgemäß höherer Vertriebskosten, was sich in einer niedrigeren Rohertragsquote widerspiegelt. Der Rohertrag des Geschäftsbereichs konnte trotzdem deutlich um 6,4 % auf 18,3 Mio. € (Vorjahr: 17,2 Mio. €) gesteigert werden.



Umsatzerlöse Privatkunden in Mio. €

Privatkunden	2011	2010
Umsatzerlöse (Mio. €)	51,8	40,4
Vertriebskosten (Mio. €)	33,5	23,2
Rohertrag (Mio. €)	18,3	17,2

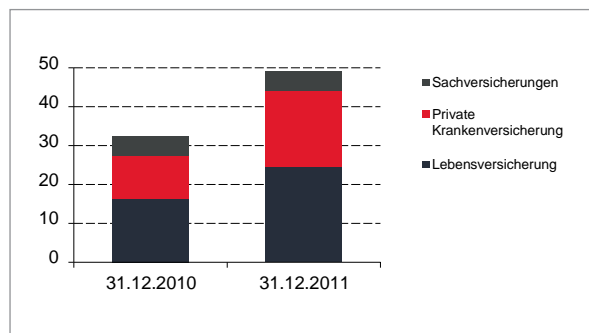
Das Produktsegment Finanzierung konnte dank des erfreulichen Marktumfeldes und der einmaligen Stellung als führendes Franchisesystem im Finanzierungsmarkt ausgeweitet werden und verzeichnete einen spürbaren Anstieg des abgewickelten Kreditvolumens um 24,1 % von 3,11 Mrd. € auf 3,86 Mrd. €.

	2011	2010
Transaktionsvolumen Finanzierungen (Mrd. €)	3,86	3,11
Transaktionsvolumen Versicherungen (Mio. €)	27,45	14,62
davon Lebensversicherung	11,51	6,51
davon Private Krankenversicherung	14,08	6,94
davon Sachversicherungen	1,86	1,17

Besondere Wachstumsimpulse hatten die massive Ausweitung der Marktpräsenz in den Versicherungsprodukten zur Folge. Hier stieg das Transaktionsvolumen um 87,8 % von 14,62 Mio. € Jahresprämie auf 27,45 Mio. €.

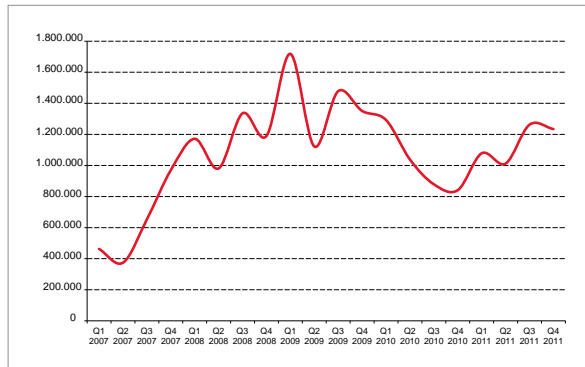
In Folge dieser sehr erfreulichen Neugeschäftsausweitung konnte auch der betreute Versicherungsbestand erheblich ausgeweitet werden. Der verwaltete Bestand stieg

im Lebensversicherungsbereich um 51,6 % von 16,25 Mio. € auf 24,64 Mio. € Jahresprämie, von privaten Krankenversicherungen um 74,2 % von 11,16 Mio. € Jahresprämie auf 19,44 Mio. € und von Sachversicherungen um 1,8 % von 5,00 Mio. € Jahresprämie auf 5,09 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr. Somit erreichte der verwaltete Bestand an Versicherungsgeschäft mit 49,17 Mio. € Jahresprämie einen neuen Höchststand - nach 32,41 Mio. € zum Jahresende.



Versicherungsbestand / Jahresprämien in Mio. €

Ebenso erhöhte sich die Anzahl der gewonnenen Leads in 2011 gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Mio. auf 4,6 Mio. (Vorjahr: 4,1 Mio.). Hier spüren wir im Wesentlichen den zunehmenden Bedeutungsgewinn des Internets in der Wahrnehmung von Vertrauen auch bei Finanzdienstleistungsprodukten.



Anzahl Leads in Stück

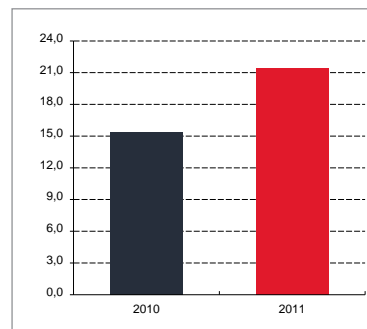
Die Anzahl der Berater im Geschäftsbereich Privatkunden wurde in den einzelnen Vertriebskanälen deutlich gesteigert und erreichte zum 31. Dezember 2011 einen neuen Höchststand. Die rechte Karte veranschaulicht eindrucksvoll die erreichte Flächendeckung der Filialen unserer Franchisenehmer in Deutschland sowie unserer in den Ballungszentren platzierten eigenen Niederlassungen.



Entwicklung Vertriebskraft	31.12.2011	31.12.2010
Berater im Filialvertrieb	643	544
Filialen von Franchisenehern	177	178
Unabhängige Finanzberater im Maklervertrieb	3.434	2.877

### Geschäftsbereich Finanzdienstleister

Der zweitgrößte Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte getragen vom freundlichen Immobilienmarkt, dem niedrigen Zinsniveau und dem Trend zum unabhängigen Vertrieb von Finanzdienstleistungen den weiterhin bestehenden Herausforderungen durch die seit der Bankenkrise bestehende hohe Diversifizierung des Anbietermarktes trotzen und das Transaktionsvolumen und die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2011 deutlich steigern. Das Transaktionsvolumen des Finanzmarktplatzes EUROPACE erreichte in 2011 mit 21,2 Mrd. € einen neuen Rekordwert - ein Plus von 40,4 % gegenüber dem Vorjahr.



Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €



Das Transaktionsvolumen für Immobilienfinanzierungen stieg in 2011 um 33,3 % auf 17,2 Mrd. € (Vorjahr: 12,9 Mrd. €). Die kontinuierliche Ausweitung des Marktplatzes auf den genossenschaftlichen und öffentlichen Regionalbankensektor entfaltet zunehmend ihre Wirkung und beschleunigt das Wachstum von EUROPACE.

Das über EUROPACE vermittelte Bausparvolumen konnte sich im Vergleich zum Vorjahr auf 2,9 Mrd. € (Vorjahr: 1,1 Mrd. €) mehr als verdoppeln. Hier wirkt sich sowohl die Migration der Postbank Finanzberatung auf das speziell für sie entwickelte EUROPACE Frontend „BOXL“ als auch der positive Trend hin zur langfristigen Absicherung des Zinsrisikos aus.

Im Privatkreditgeschäft spüren wir noch immer die Zurückhaltung der Kreditwirtschaft und der Verbraucher als Folge der Finanzkrise. Hier bewegt sich das Transaktionsvolumen für Privatkredite annähernd auf Vorjahresniveau mit 1,1 Mrd. € (Vorjahr: 1,2 Mrd. €).

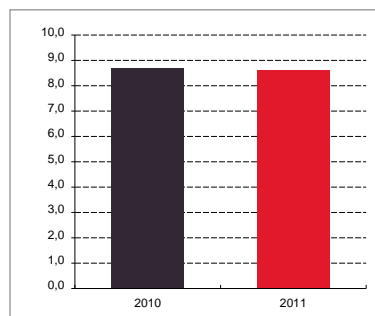
Aufgrund des höheren Transaktionsvolumens, der Ausweitung des Kooperations- und Packagergeschäftes sowie längeren durchschnittlichen Zinsbindungen konnten die Umsatzerlöse deutlich um 39,0 % auf 21,4 Mio. € (Vorjahr: 15,4 Mio. €) gesteigert werden. Durch den starken Anstieg des niedrigmargigen Kooperations- und Packagergeschäftes stiegen die Vertriebskosten stärker als die Umsätze. Trotzdem konnte in 2011 der erwirtschaftete Rohertrag um 23,9 % auf 14,5 Mio. € (Vorjahr: 11,7 Mio. €) deutlich ausgeweitet werden.

<b>EUROPACE</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	21,2	15,1
davon Immobilienfinanzierung	17,2	12,9
davon Privatkredite	1,1	1,2
davon Bausparen	2,9	1,0
Umsatzerlöse (Mio. €)	21,4	15,4
Vertriebskosten (Mio. €)	6,9	3,7
Rohertrag (Mio. €)	14,5	11,7

Bei der im September stattgefundenen 18. EUROPACE-Konferenz hatten sich mehr als 230 Teilnehmer eingefunden – ein neuer Teilnehmerrekord. Zwei Themenfelder standen dabei besonders im Fokus: Bausparen und die Neuentwicklungen rund um EUROPACE 2.

### Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden

Der Produktbereich Finanzierung innerhalb des Geschäftsbereichs Immobilienfirmenkunden profitiert von seiner außerordentlichen Marktposition als der zentrale Makler für hochwertige gewerbliche Immobilienfinanzierungen und konnte erfolgreich an das Rekordjahr 2010 anknüpfen. So konnte das vermittelte Neugeschäftsvolumen noch einmal um 22,1 % auf ein Rekordniveau von 1,8 Mrd. € gesteigert werden. Einschließlich der Prolongationen wurden erstmalig mehr als 2,1 Mrd. € vermittelt.



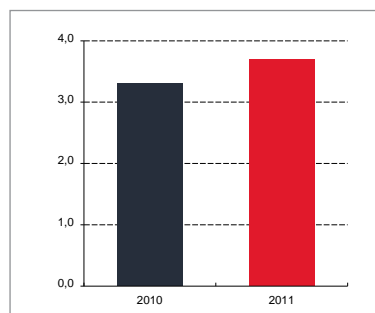
Umsatzerlöse Immobilienfirmenkunden in Mio. €

Die im Vergleich zum gestiegenen Finanzierungsvolumen leicht gesunkenen Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus niedrigeren Margen bei großvolumigen Transaktionen.

Immobilienfirmenkunden	2011	2010
Finanzierungsvermittlung		
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	1.787	1.464
Prolongationsvolumen (Mio. €)	363	325
Umsatzerlöse (Mio. €)	8,6	8,7
Vertriebskosten (Mio. €)	0,4	0,4
Rohertrag (Mio. €)	8,2	8,3

### Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Der kleinste Geschäftsbereich konnte mit seinem Produkt EUROPACE für issuers (für Emittenten von Verbriefungen, Covered Bonds und Pfandbriefen) einen Rekordumsatz von 3,7 Mio. € (Vorjahr: 3,3 Mio. €) erwirtschaften. Durch die Auswirkungen der Finanzmarktkrise gibt es einerseits im Markt weiterhin kaum Emissionen von Verbriefungen, andererseits besteht durch Portfolioverkäufe, Umstrukturierungen und die Emission von Covered Bonds im Rahmen der Refinanzierung bei Zentralbanken eine große Nachfrage nach Instrumenten zur Erhöhung der Transparenz und ein hoher Automatisierungs- und Beratungsbedarf bei Emittenten.



Umsatzerlöse Institutionelle Kunden in Mio. €

Institutionelle Kunden	2011	2010
Umsatzerlöse (Mio. €)	3,7	3,3
Vertriebskosten (Mio. €)	0,1	0,2
Rohertrag (Mio. €)	3,6	3,1

## 2. Ertragslage

	2011 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR	Veränderung %
Umsatzerlöse	84.386	66.912	17.474	26,1
Vertriebskosten	-39.903	-26.634	-13.269	49,8
<b>Rohertrag</b>	<b>44.483</b>	<b>40.278</b>	<b>4.205</b>	<b>10,4</b>
Aktiviertete Eigenleistungen	4.021	5.742	-1.721	30,0
Sonstige betriebliche Erträge	1.845	1.363	482	35,4
Personalaufwand	-26.690	-24.603	-2.087	8,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.564	-11.633	-931	8,0
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>11.095</b>	<b>11.147</b>	<b>-52</b>	<b>0,5</b>
Abschreibungen	-5.180	-4.721	-459	9,7
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>5.915</b>	<b>6.426</b>	<b>-511</b>	<b>8,0</b>
Finanzergebnis	-808	-1.603	795	49,6
<b>Geschäftsergebnis (EBT)</b>	<b>5.107</b>	<b>4.823</b>	<b>284</b>	<b>5,9</b>
Laufende Ertragsteuern	-1.274	-301	-973	218,3
Latente Steuern	-84	-1.260	1.176	66,0
<b>Konzernergebnis</b>	<b>3.749</b>	<b>3.262</b>	<b>487</b>	<b>14,1</b>

Der sich seit Anfang 2010 abzeichnende starke Aufwärtstrend der Umsatzentwicklung des Hypoport-Konzerns setzte sich im Geschäftsjahr 2011 eindrucksvoll fort. Das Geschäftsjahr 2011 ist das bisher erfolgreichste in der Firmengeschichte. Alle Geschäftsbereiche konnten ihre Wachstumsstrategie fortsetzen. Gegenläufig wirkten sich im Wesentlichen die geringeren aktivierten Eigenleistungen auf das Konzernergebnis aus.

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs blieb das EBITDA nahezu konstant. Das EBIT reduzierte sich um 8,0 % auf 5,9 Mio. € (Vorjahr: 6,4 Mio.). Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag reduzierte sich entsprechend von 16,0 % auf 13,3 %.

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die anteiligen Personal- und Sachkosten für den Ausbau der EUROPACE-Plattform.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 462 T€ (Vorjahr: 532 T€), den Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 448 T€ (Vorjahr: 348 T€) und Versicherungsentschädigungen in Höhe von 358 T€ (Vorjahr: 28 T€).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt von 452 auf 478 und den erhöhten Bonuszahlungen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrifft im Wesentlichen die Betriebsaufwendungen mit 4.755 T€ (Vorjahr: 4.266 T€) und die sonstigen Vertriebsaufwendungen mit 2.360 T€ (Vorjahr: 1.887 T€). Gegenläufig entwickelten sich hauptsächlich die Verwaltungsaufwendungen mit 3.756 T€ (Vorjahr: 4.046 T€).

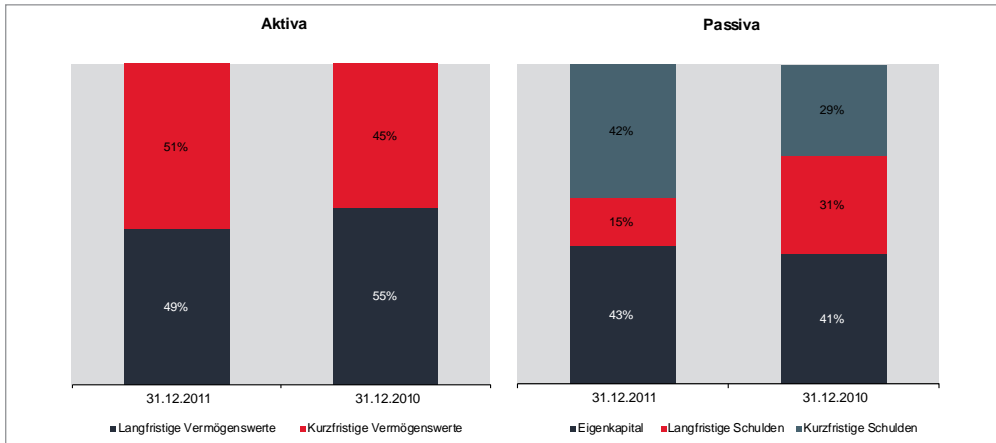
Das Finanzergebnis enthält im Wesentlichen Zinsaufwendungen in Höhe von 1.023 T€ (Vorjahr: 1.291 T€), die aus Bankdarlehen in Höhe von 17,4 Mio. € (Vorjahr: 20,0 Mio. €) resultieren.

### **3. Vermögenslage**

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau des Hypoport-Konzerns am 31. Dezember 2011 erfolgt anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanzzahlen. Innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag fällige Teilbeträge der Forderungen und Verbindlichkeiten werden dabei als kurzfristig behandelt, alle anderen - soweit nicht besonders vermerkt - als mittel- und langfristig.

Vermögen	2011		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.867	38,5	27.809	41,5	58	0,2
Sachanlagen	2.452	3,4	2.431	3,6	21	0,9
Finanzielle Vermögenswerte	985	1,4	501	0,7	484	96,6
Kundenforderungen	2.498	3,5	5.004	7,4	-2.506	-50,1
Sonstige Vermögenswerte	26	0,0	26	0,0	0	0,0
Latente Steueransprüche	1.218	1,7	1.277	1,9	-59	-4,6
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>35.046</b>	<b>48,5</b>	<b>37.048</b>	<b>55,2</b>	<b>-2.002</b>	<b>-5,4</b>
Kundenforderungen	25.115	34,8	15.453	23,0	9.662	62,5
Sonstige Vermögenswerte	3.862	5,4	3.039	4,5	823	27,1
Ertragsteuererstattungsansprüche	595	0,8	438	0,7	157	35,8
Flüssige Mittel	7.518	10,4	11.200	16,7	-3.682	-32,9
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>37.090</b>	<b>51,5</b>	<b>30.130</b>	<b>44,8</b>	<b>6.960</b>	<b>23,1</b>
<b>Vermögen insgesamt</b>	<b>72.136</b>	<b>100,0</b>	<b>67.178</b>	<b>100,0</b>	<b>4.958</b>	<b>7,4</b>
<b>Kapital</b>						
Gezeichnetes Kapital	6.195	8,6	6.195	9,2	0	0,0
Eigene Anteile	-1	0,0	-13	0,0	12	-92,3
Rücklagen	24.855	34,4	21.020	31,4	3.835	18,2
	31.049	43,0	27.202	40,5	3.847	14,1
Anteile anderer Gesellschafter	220	0,3	188	0,3	32	17,0
<b>Eigenkapital</b>	<b>31.269</b>	<b>43,3</b>	<b>27.390</b>	<b>40,8</b>	<b>3.851</b>	<b>14,2</b>
Finanzverbindlichkeiten	7.769	10,8	17.914	26,7	-10.145	-56,6
Rückstellungen	299	0,4	437	0,7	-138	-31,6
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10	0,0	10	0,0	0	0,0
Latente Steuerschulden	2.219	3,1	2.194	3,3	25	1,1
<b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>	<b>10.297</b>	<b>14,3</b>	<b>20.555</b>	<b>30,6</b>	<b>-10.258</b>	<b>-49,9</b>
Rückstellungen	281	0,4	172	0,3	109	63,4
Finanzverbindlichkeiten	10.890	15,1	2.680	4,0	8.210	306,3
Lieferantenschulden	12.176	16,8	9.631	14,2	2.545	26,4
Ertragsteuerschulden	905	1,3	148	0,2	757	511,5
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	6.318	8,8	6.602	9,8	-284	-4,3
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>30.570</b>	<b>42,4</b>	<b>19.233</b>	<b>28,5</b>	<b>11.337</b>	<b>58,9</b>
<b>Kapital insgesamt</b>	<b>72.136</b>	<b>100,0</b>	<b>67.178</b>	<b>100,0</b>	<b>4.958</b>	<b>7,4</b>

Zum 31. Dezember 2011 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 72,1 Mio. € und liegt damit 7,4 % über dem Niveau vom 31. Dezember 2010 (67,2 Mio. €).



Bilanzstruktur

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 35,0 Mio. € (Vorjahr: 37,0 Mio. €). Darin enthalten ist der Geschäfts- oder Firmenwert, der unverändert mit 14,8 Mio. € weiterhin die größte Bilanzposition bei den langfristigen Vermögenswerten darstellt.

Die finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen an ein Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 813 T€ (Vorjahr: 375 T€).

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um 7,0 Mio. €. Ursache hierfür sind hauptsächlich die um 9,7 Mio. € erhöhten Kundenforderungen im Zuge des Anstiegs der Umsatzerlöse. Gegenläufig entwickelten sich die liquiden Mittel mit einem Rückgang um 3,7 Mio. €.

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2011 erhöhte sich um 14,1 % bzw. 3,8 Mio. € auf 31,0 Mio. €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich ungeachtet der gestiegenen Bilanzsumme von 40,8 % auf 43,3 %.

Der Rückgang der langfristigen Schulden um 10,3 Mio. € auf 10,3 Mio. € resultiert hauptsächlich aus geringeren langfristigen Finanzverbindlichkeiten. Hier kam es durch die vereinbarte Restlaufzeit zur Umgliederung von drei langfristigen Darlehen über 8,1 Mio. € in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten.

Insbesondere aufgrund dieses Effektes erhöhten sich die kurzfristigen Schulden um 11,3 Mio. € auf 30,6 Mio. €. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich erhaltene Provisionsvorschüsse mit 1,7 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €) und Tantiemeverpflichtungen mit 2,4 Mio. € (Vorjahr: 2,8 Mio. €).

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten verminderte sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen um 1,9 Mio. € auf 18,7 Mio. €.

#### 4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR	Veränderung TEUR
Kurzfristig fällige Fremdmittel	30.570	19.233	11.337
Flüssige Mittel	7.518	11.200	-3.682
	23.052	8.033	15.019
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	29.572	18.930	10.642
<b>Überdeckung</b>	<b>6.520</b>	<b>10.897</b>	<b>-4.377</b>

Das Deckungsverhältnis von mittel- und langfristig gebundenen Vermögenswerten und mittel- und langfristigem Kapital zeigt die nachstehende Übersicht:

	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR	Veränderung TEUR
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	35.046	37.048	-2.002
Eigenkapital	31.269	27.390	3.879
	3.777	9.658	-5.881
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	10.297	20.555	-10.258
<b>Überdeckung</b>	<b>6.520</b>	<b>10.897</b>	<b>-4.377</b>

Die kurzfristig fälligen Mittel von 30.570 T€ (Vorjahr: 19.233 T€) sind zu 121 % (Vorjahr: 157 %) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt. Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 89 % (Vorjahr: 74 %) durch das Eigenkapital finanziert.

Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich folgende Bilanz-, Erfolgs- und Liquiditätskennzahlen:

	31.12.2011	31.12.2010
<b>Return on Investment</b> = EBIT / (Eigenkapital + mittel- und langfristiges Fremdkapital)	14,2 %	13,4 %
<b>Cash Flow (CF) Eigenkapitalrendite</b> = CF aus operativer Geschäftstätigkeit / Eigenkapital	14,5 %	36,5 %
<b>EBIT-Marge</b> = EBIT / Rohertrag	13,3 %	16,0 %
<b>Liquidität 1. Grades</b> = Flüssige Mittel / kurzfristiges Fremdkapital	24,6 %	58,2 %
<b>Eigenkapitalquote</b> = Eigenkapital / Gesamtkapital	43,3 %	40,8 %
<b>Fremdkapitalquote</b> = Fremdkapital / Gesamtkapital	56,7 %	59,2 %
<b>Deckungsgrad I</b> = Eigenkapital / (Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen)	103,1 %	90,6 %

Zur Darstellung von Herkunft und Verwendung der Finanzmittel sowie zur Offenlegung der Entwicklung der finanziellen Lage während des abgelaufenen Geschäftsjahres haben wir die Kapitalflussrechnung herangezogen. Die im Konzernabschluss dargestellte Kapitalflussrechnung zeigt Mittelzufluss und -abfluss nach Art der Tätigkeit (Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit). Positive Beträge (+) bedeuten Mittelzufluss, negative Beträge (-) stehen für Mittelabfluss.

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 1,1 Mio. € auf 9,1 Mio. € (Vorjahr: 8,0 Mio. €). Insgesamt wurde zum 31. Dezember 2011 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 4,7 Mio. € (Vorjahr: 10,0 Mio. €) generiert. Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahr resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der Mittelbindung im Working Capital in Höhe von 6,4 Mio. € auf 4,4 Mio. € (Vorjahr: Rückgang der Mittelbindung um 3,3 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 5,7 Mio. € (Vorjahr: 7,7 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 4,4 Mio. €.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 2,6 Mio. € (Vorjahr: Mittelzufluss von 1,7 Mio. €) betrifft im Wesentlichen die Tilgung von Darlehen mit 2,6 Mio. €.

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 7,5 Mio. € zum 31. Dezember 2011 um 3,7 Mio. € niedriger als zum Anfang des Jahres.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich ausschließlich aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 8.255 T€. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 2.396 T€ innerhalb eines Jahres und 5.859 T€ im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren fällig.

#### **Zusammenfassende Würdigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung:**

Auf Basis der bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts vorliegenden Informationen hat sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stabil entwickelt.



## 5. Investitionen und Finanzierung

Die wesentlichen Investitionen des Geschäftsjahres 2011 waren der Ausbau und die Weiterentwicklung der Finanzmarktplätze EUROPACE, GENOPACE und FINMAS.

Zusätzliche Investitionen betrafen im Berichtszeitraum Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie in externe Software.

Die Investitionen wurden zum großen Teil aus dem positiven operativen Cashflow finanziert.

## 6. Nicht bilanziertes Vermögen

Hypoport gewinnt im Rahmen der Vermittlungstätigkeit der Geschäftsbereiche Privatkunden und Immobilienfirmenkunden Erkenntnisse über die Vermögens- und Einkommenssituation seiner Kunden sowie die abgeschlossenen Finanzdienstleistungsprodukte. Dieser Kunden- und Vertragsbestand stellt einen nicht bilanzierten Vermögenswert dar, da Hypoport diese Informationen zukünftig für einen bedarfsgerechten Vertrieb weiterer Finanzdienstleistungsprodukte beim gleichen Kunden nutzen kann. Darüber hinaus kann sich Hypoport z.B. bei abgeschlossenen Immobilienfinanzierungen rechtzeitig vor dem Ablauf der ursprünglich vermittelten Zinsbindung beratend in die Prolongation oder Umfinanzierung einschalten und hierfür vom Produkthanbieter erneut eine Provision erhalten.

Im Geschäftsbereich Finanzdienstleister stellt Hypoport mehreren tausend Finanzberatern den Marktplatz EUROPACE zur Abwicklung ihres Immobilienfinanzierungs-, Bauspar- und Ratenkreditneugeschäftes zur Verfügung. Hierdurch vereint Hypoport eine erhebliche Vertriebskraft, was wiederum eine hohe Anziehungskraft auf weitere Produkthanbieter mit gleichen oder verwandten Finanzdienstleistungsprodukten ausübt. Diese zukünftige potenzielle Steigerung des Produktangebots ermöglicht zusätzliche Transaktionen auf dem Marktplatz und stellt einen nicht unerheblichen nicht bilanzierten Vermögensgegenstand dar. Darüber hinaus kann Hypoport den angeschlossenen Finanzberatern die einfache Mitwirkung bei der Prolongation oder Umfinanzierung der bereits über den EUROPACE Marktplatz vermittelten Finanzdienstleistungsprodukten ermöglichen und hieran durch zusätzliche Transaktionsgebühren partizipieren.

Des Weiteren verfügt Hypoport speziell im Geschäftsbereich Privatkunden über eine positiv besetzte Marke mit zunehmender Bekanntheit. „Dr. Klein“ ist regelmäßig Testsieger in den Analysen unabhängiger Verbrauchermedien. Die zunehmende Anzahl regionaler Franchisenehmer sorgt für eine zusätzliche Bekanntheit auch außerhalb des Internets. Viele neue Kunden unterstützen die Bekanntheit der Marke nach einem positiven Beratungserlebnis bei Dr. Klein durch Weiterempfehlung. Dies stellt einen nicht unerheblichen, nicht bilanzierten Wert für Hypoport dar, da eine vertraute Marke ein wichtiger Wettbewerbsvorteil im Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten ist.

Im Geschäftsbereich Institutionelle Kunden verfügt Hypoport über langfristige Lizenz- und Serviceverträge für die Bereitstellung von EUROPACE for issuers für das Reporting von ABS-Transaktionen während ihrer meist langjährigen Laufzeit. Diese Verträge sichern Hypoport langfristige Einnahmen und Geschäftsbeziehungen zu den Kunden.

## **7. Beschaffung und Vertrieb**

### **Finanzvertrieb Privatkunden**

Die Intensivierung der Online-Marketingaktivitäten für drklein.de und vergleich.de und Fokussierung auf die Gewinnung hochwertiger Leads waren in 2011 erneut wichtige Grundlage für ein dauerhaftes Wachstum im Online-Vertrieb.

Auch der systematische Aufbau des franchisebasierten Filialvertriebs wurde in 2011 mit großem Erfolg fortgesetzt. Für unseren stationären Vertriebsweg konnten bisher 148 Franchisenehmer (Vorjahr: 146) gewonnen werden. In unseren sechs (Vorjahr: 6) eigenen Niederlassungen (Flagship Stores) sowie den 177 Filialen (Vorjahr: 174) unserer Franchisepartner waren per 31. Dezember 2011 643 Berater tätig (gegenüber 544 Ende 2010).

Die bisher getrennt geführten Franchisesysteme für Immobilienfinanzierung und Versicherungsprodukte Dr. Klein und Freie Hypo wurden aufgrund von Synergie- und Crosssellingpotentialen unter der Marke Dr. Klein zusammengeführt. Bei dieser „neuen“ Marke bleibt jedoch weiterhin die Spezialisierung der Berater für „Baufinanzierung“ und „Versicherungs- und Vorsorgeprodukte“ erhalten.

Auf der Seite der Produkthanbieter wurden auch in 2011 einige neue Partnerbanken und Versicherungsgesellschaften angebunden. Mit der offerierten Breite in der Produktpalette von mehr als 100 Partnern setzt Dr. Klein klare Maßstäbe im Vergleich mit anderen Finanzvertrieben. Darüber hinaus trägt das steigende Vertriebsvolumen zur schrittweise weiteren Verbesserung der Einkaufskonditionen bei, was die Wettbewerbsfähigkeit von Dr. Klein nachhaltig gestärkt hat.

### **Finanzvertrieb Immobilienfirmenkunden**

Die Finanzmarktkrise hat weiterhin Auswirkungen auf den Produzentenmarkt. Der auch schon im Vorjahr beobachtete Trend der Verschiebung von Geschäftsanteilen von Banken zu Versicherern und Pensionskassen als Vorboten von Basel III und Solvency II hat sich fortgesetzt. Aufgrund der vorsichtigen Kreditvergabe von Banken und um das Risiko einer Abhängigkeit von einzelnen Produzenten deutlich zu minimieren, arbeiteten wir auch in 2011 vermehrt mit Versicherungsgesellschaften zusammen. Die neu gewonnenen Partner führten zu einer weiteren Verbreiterung der Angebotspalette von Dr. Klein und runden das Spektrum der darstellbaren Produktvariationen im Interesse unserer Kunden weiter ab.

Unsere Beratungsprodukte Darlehens- und Sicherheitsanalysen sowie unser Software-Programm EUROPACE-WoWi erfreuen sich einer regen Nachfrage. Durch diese Produkte erlangen wir eine höhere Kundenbindung und eine wichtige Unterstützung im Rahmen der Akquisition von Finanzierungen.

Wir erweitern ständig unser Versicherungsproduktangebot für die Immobilienwirtschaft. Neben den gängigen Versicherungsarten bietet Dr. Klein regelmäßig spezielle Informationen zu aktuellen und zukünftigen Themen der Immobilienwirtschaft an.

### **B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister**

Neben der Anbindung neuer Partner war auch dieses Jahr wieder geprägt vom Ausbau der Funktionalität und von der Weiterentwicklung der Plattform, bei der wir zunehmend unsere bisherigen Partner mit einbeziehen.

Wichtigste Voraussetzung für ein Florieren unseres Marktplatzes EUROPACE ist die Gewinnung neuer und die Intensivierung der laufenden Geschäftsbeziehungen mit bestehenden Vertriebspartnern und Produktanbietern.

Auf unseren noch jungen partnerspezifischen Finanzmarktplätzen GENOPACE und FINMAS sind bereits 54 (Vorjahr: 45) bzw. 33 (Vorjahr: 19) Partnerunternehmen angebunden, insgesamt konnte die Zahl der Plattformpartnern von EURO-PACE zum 31. Dezember 2011 auf 165, nach 141 Partnern zum 31. Dezember 2010, gesteigert werden. Diese Organisationen, zu denen die größten Banken, Bausparkassen und Finanzvertriebe Deutschlands gehören, ermöglichen mehreren tausend Nutzern den vollständig integrierten Abschluss von Finanzdienstleistungen über EUROPACE.

Durch die stetig wachsende Anzahl bedeutender Partner auf beiden Seiten (Vertriebe und Produktanbieter) steigt die Attraktivität des Marktplatzes für neue Partner weiter an. Dieser Netzwerkeffekt hat auch im Jahr 2011 zu einer fortschreitenden Belegung der Nachfrage nach dem Zugang zum Marktplatz geführt und die herausragende Stellung von EUROPACE im Markt gefestigt.

Um die Leistungsfähigkeit der Plattform und die Menge der abwickelbaren Transaktionen zu steigern, wurden auch in 2011 durch unsere Tochtergesellschaften erhebliche Investitionen in den Ausbau der IT-Infrastruktur getätigt. Diese führten zu deutlichen Leistungsreserven, was sich in einer verbesserten Performance der Plattformen niederschlägt.

### **B2B-Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden**

Unsere Dienstleistung für Emittenten (Issuers) wird durch unsere Tochtergesellschaft Hypoport B.V. weiterhin erfolgreich angeboten. Neben den Stammkunden in den Niederlanden konnten Projekte für Kunden in Deutschland, Großbritannien, Griechenland und Südafrika bearbeitet werden.

### **8. Mitarbeiter**

Die Zahl der Beschäftigten hat sich im Zuge der Umsatzsteigerung deutlich erhöht und betrug im Konzern zum 31.12.2011 489 Mitarbeiter. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Jahresende 2010 um 7 % (31.12.2010: 455 Mitarbeiter). Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in 2011 betrug 478 und damit 6 % mehr als im Vorjahr (2010: 452 Mitarbeiter).

Die Mitarbeiter verteilen sich auf die Geschäftsbereiche zum Stichtag wie folgt:

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Finanzvertrieb Privatkunden	123	25	161	35	-38	-24
Finanzvertrieb Immobilienfirmenkunden	38	8	36	8	2	6
B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	105	21	84	18	21	25
B2B Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden	16	3	16	4	0	0
Informationstechnologie	97	20	101	22	-4	-4
Administration	110	22	57	13	53	93
	489		455		34	7

Die Mitarbeiter eines Unternehmens stellen in der heutigen, von zahlreichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen geprägten Geschäftswelt den entscheidenden Wettbewerbsfaktor dar. Der nachhaltige Erfolg sowie die Weiterentwicklung eines Unternehmens werden wesentlich durch gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter getragen. Mit ihrer Qualifikation, Leistungsbereitschaft, Kreativität und Motivation bestimmen sie die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit der Hypoport. Deshalb ist das Human Resources Management darauf ausgerichtet, die am besten geeigneten Mitarbeiter zu finden, sie für Hypoport zu begeistern, zu halten und gezielt weiterzuentwickeln. Im Bewusstsein dieser Tatsache setzt Hypoport laufend Maßnahmen zur Förderung und Fortbildung der einzelnen Mitarbeiter sowie zur Verbesserung des Betriebsklimas um.

Die Qualität der Zusammenarbeit zwischen Führungskräften, Kollegen und Mitarbeitern ist von wesentlicher Bedeutung für den Unternehmenserfolg. Unser Umgang miteinander ist deshalb von Respekt und Offenheit geprägt, damit unfaire Verhaltensweisen vermieden werden.

Hypoport setzt unterschiedliche Instrumente zur Förderung der Leistungsorientierung und des unternehmerischen Denkens ihrer Mitarbeiter ein. Mit den sogenannten Development- und Performance-Dialogen wird zweimal im Jahr verpflichtend eine strukturierte Diskussion zwischen Führungskraft und Mitarbeiter hinsichtlich der Erwartungshaltungen, Karrieremöglichkeiten und Leistungsanreizen sichergestellt.

Die Mitarbeiter der Hypoport sind Teil des Unternehmenserfolges und mitverantwortlich für das Erreichen der Ziele. Daher ist oftmals ein Teil der Vergütung von der Erreichung zuvor definierter Ziele abhängig. Diese Ziele basieren je nach Wirkungsgrad und Position auf dem Konzernergebnis oder dem Erfolg einzelner Konzernbereiche. Leistungsorientierte Vergütungssysteme, bei denen die Mitarbeiter am Erfolg teilhaben können, erhöhen das eigenverantwortliche Handeln und fördern teamorientiertes Arbeiten. Zusätzlich zahlt das Unternehmen gemäß seiner Versorgungsordnung aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen bzw. auf freiwilliger Basis Beiträge an staatliche oder private Rentenversicherungsträger.

Durch nachhaltige Gesundheits- und Präventionsmodelle sowie mit attraktiven Freizeit- und Sportangeboten schafft Hypoport optimale Rahmenbedingungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Dazu bietet Hypoport zahlreiche individuelle und flexible Arbeitszeitmodelle mit Home-Office-Lösungen, Kinderbetreuung an einigen Standorten sowie individuelle Wiedereinstiegslösungen nach der Elternzeit.

Die Aktivitäten der Hypoport im abgelaufenen Geschäftsjahr stellten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Form zahlreicher Projekte vor außerordentliche Herausforderungen. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sprechen wir unseren herzlichen Dank und unsere ausdrückliche Anerkennung für ihren großen Einsatz und ihre Leistungsbereitschaft aus.

## 9. Marketing

Alle Marketing-Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, langfristige Kundenbeziehungen aufzubauen und zu pflegen. Entsprechend des jeweiligen Zielmarktes werden die Elemente des Marketing-Mix individuell auf die Bedürfnisse unserer Kunden ausgerichtet. Dabei haben neben der Produkt-, Preis- und Distributionspolitik die Promotions-Maßnahmen einen Großteil der Aktivitäten ausgemacht. Im Sinne eines integrierten Marketing-/Kommunikations-Mix wurden alle relevanten Aktivitäten der Pressearbeit, der Anzeigenschaltung, der Printmedien, des Direkt-Marketings, der Sales-Promotion sowie der Messeauftritte erweitert.

## 10. Vergütungsbericht

Gesamtstruktur und Höhe der Vorstandsvergütung werden vom Aufsichtsrat festgelegt, dem derzeit der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder, der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Thomas Kretschmar und Christian Schröder angehören. Beides wird in regelmäßigen Abständen überprüft, zuletzt im Sommer 2011.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2011 setzen sich aus einem festen Jahresgehalt, einem garantierten Leistungsgehalt, einer variablen Jahresabschlussvergütung und Sachbezügen zusammen.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden insbesondere die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung sowie die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten der Hypoport AG.

Die variable Jahresabschlussvergütung ist grundsätzlich auf die Summe des jährlichen Grund- und Leistungsgehaltes begrenzt. Die Bemessungsgrundlage für die Jahresabschlussvergütung 2011 ist das EBIT gemäß IFRS-Konzernabschluss reduziert um 5 Mio. €. Die Jahresabschlussvergütung beträgt 5% der Bemessungsgrundlage. Sie ist fällig mit Feststellung des Jahresabschlusses und Billigung des Konzernabschlusses der Hypoport AG durch den Aufsichtsrat.

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots. Zum 31. Dezember 2011 waren keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

Die Anstellungsverträge sämtlicher Vorstandsmitglieder sehen jeweils ein zweijähriges, nachvertragliches Wettbewerbsverbot vor. Während der Laufzeit des Wettbewerbsverbotes zahlt die Hypoport AG eine jährliche Entschädigung in Höhe der Hälfte der durchschnittlich in den letzten drei Jahren regelmäßig bezogenen vertraglichen Entgeltleistungen. Darüber hinaus bestehen zwischen der Gesellschaft bzw. einer ihrer Tochtergesellschaften und einem oder mehreren Mitgliedern des Vorstands keine Dienstleistungsverträge, die bei Beendigung des jeweiligen Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

Die Gesellschaft trägt die Kosten einer in angemessener Höhe unterhaltenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (sog. D&O-Versicherung) für die Vorstandsmitglieder. Es wurde ein Selbstbehalt von mindestens 10 % des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der jeweiligen Jahresvergütung des Vorstandes vereinbart.

Mit keinem der Vorstandsmitglieder sind Pensions- und Rentenzahlungen oder ähnliche Vergünstigungen vereinbart. Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2011 betragen insgesamt 1.127 T€ und verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Festvergütung <sup>1</sup>		variable Vergütung		Sonstige Bezüge		Gesamtbezüge	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Ronald Slabke	204	192	58	30	11	15	273	237
Thilo Wiegand	204	192	58	30	13	15	275	237
Hans Peter Trampe <sup>2</sup>	204	112	58	30	10	6	272	148
Stephan Gawarecki <sup>2</sup>	204	112	58	30	45	32	307	174
Prof. Dr. Thomas Kretschmar <sup>3</sup>	0	80	0	0	0	0	0	80
<b>Insgesamt</b>	<b>816</b>	<b>688</b>	<b>232</b>	<b>120</b>	<b>79</b>	<b>68</b>	<b>1.127</b>	<b>876</b>

1) In der Festvergütung ist auch der garantierte Bonus bzw. das Leistungsgehalt enthalten.

2) Mit Wirkung zum 1. Juni 2010 wurden Herr Hans Peter Trampe und Herr Stephan Gawarecki zu weiteren Mitgliedern des Vorstands der Hypoport AG bestellt.

3) Mit Wirkung zum 31. Mai 2010 trat Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar als Vorstand der Hypoport AG zurück.

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats ist in der Satzung geregelt und wird durch die Hauptversammlung bestimmt. Sie wurde zuletzt durch Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Juni 2010 geändert und besteht aus drei Komponenten: einer jährlichen festen Vergütung, Sondervergütungen für den Aufsichtsratsvorsitzenden und den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden sowie einem erfolgsabhängigen Teil.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten gemäß § 12 der Satzung außer dem Ersatz ihrer Auslagen für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von 12.000,00 €. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine variable Vergütung in Höhe von 0,1 % des positiven Ergebnisses vor Steuern und Zinsen gemäß IFRS-Konzernabschluss der Gesellschaft (EBIT), höchstens jedoch 5.000,00 €. Die feste und variable Vergütung sind zahlbar mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vorausgegangene Geschäftsjahr beschließt, es

sei denn, die Hauptversammlung beschließt etwas anderes. Der Vorsitzende erhält den doppelten, der Stellvertreter den 1,5-fachen Betrag der festen und variablen Vergütung.

Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben, erhalten die feste und variable Vergütung pro rata temporis entsprechend der Dauer ihrer Aufsichtsratszugehörigkeit.

Die Gesellschaft erstattet jedem Aufsichtsratsmitglied die auf seine Vergütung und Auslagen zu entrichtende Umsatzsteuer. Die Gesellschaft trägt die Kosten einer in angemessener Höhe unterhaltenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (sog. D&O-Versicherung) für die Aufsichtsratsmitglieder. Es wurde kein Selbstbehalt vereinbart.

Die Bezüge des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2011 betragen insgesamt 80 T€ und verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Festvergütung		variable Vergütung		Sonstige Bezüge		Gesamtbezüge	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	24	24	10	10	2	3	36	37
Prof. Dr. Thomas Kretschmar <sup>1</sup>	18	18	7	7	0	0	25	25
Christian Schröder	12	12	5	5	2	1	19	18
<b>Insgesamt</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>80</b>	<b>80</b>

1) Mit der Wirkung zum 4. Juni 2010 ist Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar in den Aufsichtsrat der Hypoport AG gewählt worden.

## 11. Übernahmerechtliche Annahmen

Im Folgenden sind die nach § 315 Abs. 4 HGB geforderten übernahmerechtlichen Angaben dargestellt.

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 6.194.958,00 €. Es ist aufgeteilt in 6.194.958 auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

### Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.

### **Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten**

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts bestanden folgende uns bekannte Beteiligungen am Kapital der Hypoport AG:

Ronald Slabke, Berlin, hält 36,19 % der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 34,77 % der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Lübeck, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Kretschmar Familienstiftung, Potsdam, bei der Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar Vorstand ist, hält 12,91% der Hypoport Aktien. Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Potsdam, hält 0,26 % der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 0,26 % der Stimmrechtsanteile der Kretschmar Research GmbH, Potsdam, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche Gesellschaftsanteile der Kretschmar Research GmbH werden von Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Mitglied des Aufsichtsrats der Hypoport AG, gehalten.

Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital, die zehn vom Hundert der Stimmrechte überschreiten, bestehen nicht.

### **Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen**

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht. Insbesondere existieren keinerlei Entsendungsrechte in den Aufsichtsrat gemäß § 101 Abs. 2 AktG.

### **Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben**

Soweit Arbeitnehmer der Hypoport AG am Kapital der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese die Stimmrechtskontrolle unmittelbar aus.

### **Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und die Änderung der Satzung**

Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat nach Maßgabe der §§ 84 und 85 AktG sowie § 5 Abs. 2 der Satzung bestellt. Der Vorstand besteht gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung aus mindestens zwei Personen; die Zahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Fehlt ein erforderliches Vorstandsmitglied, wird das Mitglied nach § 85 AktG in dringenden Fällen auf Antrag eines Beteiligten gerichtlich bestellt.

Eine Änderung der Satzung bedarf nach § 179 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung und ist nach § 16 der Satzung, soweit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen. Die Befugnis zu Änderungen, die nur die Fassung betreffen, ist gemäß § 19 der Satzung dem Aufsichtsrat übertragen.

### **Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2007 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 31. Mai 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt 3.000.000,00 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen



Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Juni 2010 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Hypoport AG befinden oder ihr nach den §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Hypoport AG, aber auch durch ihre Konzerngesellschaften oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 3. Juni 2015. Die von der Hauptversammlung der Hypoport AG am 5. Juni 2009 beschlossene Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien wurde zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieses neuen Ermächtigungsbeschlusses aufgehoben. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Erwerb über die Börse oder mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots.

Das Grundkapital der Gesellschaft war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2002 um bis zu 276.808,00 € bedingt erhöht und betrug zuletzt 122.650,00 €. Die bedingte Kapitalerhöhung diente der Gewährung von Bezugsrechten (Aktienoptionsrechten) an Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder bzw. Mitglieder der Geschäftsleitung der Konzerngesellschaften. Das Aktienoptionsprogramm endete am 31.12.2010. Die Ausgabe von Bezugsaktien aus dem bedingten Kapital ist nicht mehr möglich, es wurde daher aufgehoben.

**Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen**

Wesentliche Vereinbarungen zwischen der Hypoport AG und Dritten, die bei einem Kontrollwechsel („Change of Control“) infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden, existieren nicht.

**Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern getroffen sind**

Entschädigungsvereinbarungen der Hypoport AG, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen worden sind, existieren nicht.

**12. Erklärung zur Unternehmensführung**

Die Hypoport AG hat die nach § 289a Abs. 1 HGB vorgeschriebene Erklärung abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Internetseite des Unternehmens ([www.hypoport.de](http://www.hypoport.de)) dauerhaft zugänglich gemacht.

## II. Risiko- und Chancenbericht

Mittelständischen Unternehmen wie dem Hypoport-Konzern ist es nicht möglich, übergreifende Fundamentalrisiken zu beeinflussen oder zu beherrschen. Die Risikopolitik der Hypoport orientiert sich an dem Ziel, den Wert des Unternehmens stetig und nachhaltig zu steigern, die mittelfristigen finanziellen Ziele zu erreichen und den Fortbestand des Unternehmens langfristig zu sichern. Wir sehen Risikomanagement daher primär als unternehmerische Aufgabe, die darin besteht, Chancen zu nutzen und die Risiken, die daraus erwachsen, verantwortungsbewusst und wertorientiert gegeneinander abzuwägen. Aufgabe des Managements und aller Mitarbeiter ist es, die Eintrittswahrscheinlichkeiten beider Faktoren im Sinne des Unternehmens zu optimieren.

Hypoport hat ein strukturiertes Risikomanagement und Frühwarnsysteme gemäß § 91 Abs. 2 AktG eingeführt. Alle Risiken werden vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Das Risikofrüherkennungssystem des Hypoport-Konzerns wird zeitnah an jeweilige Umfeldveränderungen angepasst.

### 1. Integriertes Risikomanagementsystem Internes Überwachungssystem

Kernpunkt unserer internen Überwachung ist eine sinnvolle, undurchlässige Funktionstrennung. Diese wird durch die Organisationsstruktur, Stellenbeschreibungen und Prozesse sichergestellt. Sie sind im elektronischen Unternehmenshandbuch festgeschrieben und werden regelmäßig auf Einhaltung überprüft. In Ergänzung dieser Regelungen stellt die Konzern-Revision durch Systemprüfungen im Rahmen ihrer Überwachungstätigkeit die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des Systems sicher.

Das Sicherheitskonzept der IT-Infrastruktur wird permanent verfeinert und regelmäßig überprüft. Dies gilt gleichermaßen für die Einhaltung der Datenschutzbestimmungen.

### Controlling

Strategisches, operatives und funktionales Controlling wird in allen Unternehmensbereichen betrieben. Die Grundlage bilden regelmäßige Strategieüberprüfungen. Daraus resultiert eine systematische Formulierung lang- und kurzfristiger Geschäftsziele bis auf Bereichsebene bzw. auf Kostenstellenebene.

Die Zielerreichung (Soll-/Istvergleich) wird auf allen Führungsebenen im Rahmen regelmäßiger Besprechungen überprüft, Steuerungsmaßnahmen werden dort vereinbart und deren Wirksamkeit wiederum überprüft.

### Frühwarnsysteme

Informationen über zukünftige Entwicklungen werden über regelmäßige Besprechungen, Berichte und Protokolle im Unternehmen über alle Ebenen ausgetauscht und an geeigneter Stelle beurteilt. So wird sichergestellt, dass interne und externe Informationen zeitnah auf Risikorelevanz untersucht werden können und die Ergebnisse in unternehmensübergreifendes Handeln umgesetzt werden.

Aus der Gesamtheit der Risiken, denen wir ausgesetzt sind, sind nachfolgend diejenigen Risikofelder dargestellt, die aus heutiger Sicht als wesentlich einzuschätzen sind.

## 2. Gesamtrisiko

Alle heute erkannten Risiken, gewichtet mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit, sind mit kompensierenden Maßnahmen unterlegt und führen zu keiner erkennbaren Existenzgefährdung des Unternehmens. Zusätzliche Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

## 3. Umfeldrisiken

Der Hypoport-Konzern ist durch seine Geschäftsbereiche für eine Vielzahl von Zielgruppen mit unterschiedlichen Produktsegmenten tätig. Insofern wird der Hypoport-Konzern von der Entwicklung der einzelnen Zielmärkte, des jeweiligen Wettbewerbs sowie speziell des Immobilien- und Kapitalmarkts erfasst.

Ein nachhaltiger Rückgang des Marktanteils und des Marktpotenzials durch verstärkten Konkurrenzdruck in den jeweiligen Zielmärkten der Geschäftsbereiche könnte die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns aufgrund sinkender Ergebnisse der Geschäftsbereiche negativ beeinflussen. Die im Hypoport-Konzern in 2011 getätigten und für 2012 geplanten Aufwendungen in Innovation, Vertrieb und Qualitätssteigerungen tragen dieser Tatsache Rechnung. Die Wettbewerbsposition des Hypoport-Konzerns hat sich aufgrund dieser Maßnahmen im vergangenen Jahr verbessert.

Wichtigstes Umfeldrisiko ist weiterhin eine Abschwächung der Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen, da immer noch ein bedeutender Teil der Konzernaktivitäten auf diesen Produktbereich ausgerichtet ist. Impulse für eine Abschwächung könnten hierbei im Wesentlichen vom Wohnimmobilienmarkt und der langfristigen Zinsentwicklung ausgehen.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt bewegt sich hinsichtlich Preis- und Volumenentwicklung bereits seit vielen Jahren in einem Seitwärtstrend. Staatliche Maßnahmen führten regelmäßig zu temporären Ausschlägen. Die stabilen Bevölkerungszahlen, der leicht steigende Pro-Kopf-Bedarf an Wohnraum, der schwache Trend zum Wohneigentum als Altersvorsorge sowie die aufgrund des hohen Wettbewerbs stabilen Baupreise führen nach unserer Einschätzung auch in den nächsten Jahren zu einem stabilen Umfeld für den Wohnimmobilienmarkt, so dass keine wesentlichen positiven oder negativen Marktveränderungen zu erwarten sind.

Die Zinsentwicklung für langfristige Anlagen, die als Referenzrendite für Immobilienfinanzierungen dienen, könnte ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die Finanzierungsnachfrage und damit dem Erfolg sowohl des Allfinanzvertriebs Dr. Klein als auch des Finanzmarktplatzes EUROPACE haben. Stark steigende langfristige Zinsen könnten die vorhandene Nachfrage nach Finanzierungen dämpfen, sinkende Zinssätze könnten sie beleben. Bei dem nach wie vor schwierigen Konjunktumfeld gehen wir von einem weiterhin niedrigen Zinsniveau aus. Die bisherige Entwicklung im Jahr 2012 bestätigt diese Annahme.

Sollten wichtige Produkthanbieter dem Hypoport-Konzern keine wettbewerbsfähigen Konditionen oder Produkte anbieten, ihre Zusammenarbeit beenden oder die Vergütung kürzen sowie einer oder mehrere Vertriebspartner die Zusammenarbeit mit dem Konzern einschränken oder beenden, könnte dies zu einem Umsatzrückgang führen. Durch die hohe Anzahl und Verschiedenartigkeit der Produkthanbieter und Vertriebspartner ist die Abhängigkeit von einzelnen und damit auch das Risiko für den Hypoport-Konzern sehr begrenzt.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Internets durch den Finanzvertrieb als Akquisitionsmedium und die Finanzmarktplätze als Kommunikations- und Transaktionsmedium ist der Hypoport-Konzern im Besonderen auf die Akzeptanz und Verfügbarkeit des Internet durch seine Kunden und Partner angewiesen. Eine Beeinträchtigung der Akzeptanz oder technischen Verfügbarkeit des Internets könnte erhebliche Folgen für den Erfolg mehrerer Tochtergesellschaften haben. Aktuelle Studien belegen jedoch die zunehmende Akzeptanz des Internets sowohl durch Privatkunden als auch im Geschäftsverkehr. Auch die bereits über Jahre anhaltende Diskussion über die Sicherheit des Internets und der transportierten Daten konnte in der Vergangenheit der positiven Entwicklung keinen Dämpfer zufügen. Die steigende Bedeutung des Internets für die gesamte Volkswirtschaft sowie die hohen Investitionen der Telekommunikationsbranche in die Infrastruktur des Netzes lassen globale technische Beeinträchtigungen der Verfügbarkeit des Internets nicht erwarten.

Der Hypoport-Konzern ist zunehmend in unterschiedlichen Zielgruppen und Produktsegmenten tätig. Dies reduziert die Abhängigkeit von einzelnen Teilmärkten. Management und Vertrieb nutzen bei der Einschätzung der Zielmärkte permanent die jeweils verfügbaren internen und externen Informationsquellen, um bevorstehende Veränderungen auf den Märkten möglichst frühzeitig identifizieren zu können.

Im Falle des Umsatzrückgangs in einem unserer Geschäftsbereiche sind daher aufgrund geringer Eintrittswahrscheinlichkeiten und zu erwartender Ertragsrückgänge keine existenzgefährdenden Risiken für das Gesamtunternehmen zu erwarten.

Der Markt der Finanzdienstleister wächst rasant. Insbesondere Änderungen bei der Gestaltung der Altersvorsorge hin zu mehr Eigenverantwortung der Bürger, immer komplexer werdender Produkte und das Aufbrechen alt eingesessener (Bank-)Strukturen fördern das Wachstum innovativer Vertriebskonzepte wie Dr. Klein.

Gleichzeitig befindet sich der Markt aber auch in einer Konsolidierungsphase. Immer restriktiver werdende gesetzliche Anforderungen und technische Neuerungen erfordern effiziente Unternehmensgrößen. Um die „kritische Größe“ zu erreichen, ist der Markt heute von Fusionen und Übernahmen geprägt. Der Hypoport-Konzern wird in diesem Prozess eher Akteur als Zielobjekt sein. Eine feindliche Übernahme ist angesichts der heutigen Aktionärsstruktur ausgeschlossen. Gleichwohl wird die Aktionärsstruktur zeitnah und aufmerksam auf eventuelle Verschiebungen überprüft.

#### 4. Operative Risiken

Für alle Geschäftsmodelle im Konzern ist die Informationstechnologie (nachfolgend „IT“) von zentraler Bedeutung. Ein Ausfall der EUROPACE-Plattform würde nicht nur zu Umsatzausfällen bei den transaktionsbasierenden Geschäftsmodellen der B2B-Finanzmarktplätze führen, sondern würde die Arbeit unseres Finanzvertriebs Dr. Klein beeinträchtigen und könnte den allgemeinen Leumund des Hypoport-Konzerns als Technologiepartner beschädigen.

Zur Begrenzung der IT-Risiken verfolgt Hypoport daher eine konzernweite IT-Strategie. Bei der Auswahl unserer IT-Systeme entscheiden wir uns überwiegend für Standardsoftware namhafter Anbieter. Falls erforderlich ergänzen wir sie durch konzernspezifische Eigenentwicklungen. Zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion unterziehen wir jedes IT-System vor Inbetriebnahme umfangreichen Tests. Der Betrieb kritischer Infrastruktur wird auf spezialisierte Dienstleister ausgelagert. Unsere internen IT-Systeme werden physisch und systemisch vor unberechtigtem Zugang geschützt.

In einem Wachstumsunternehmen spielt die Verfügbarkeit von bestehendem oder neuem Know-how eine besondere Rolle. Der Hypoport-Konzern führt regelmäßig eine Personalplanung durch, um die benötigten Ressourcen entweder intern oder über externe Partner abzudecken. Zudem werden turnusmäßige Entwicklungs- und Leistungsbeurteilungsgespräche zur Mitarbeiterbindung auf allen Ebenen geführt.

Eine zeitgerechte und qualitativ hochwertige Produktentwicklung ist das Rückgrat eines Dienstleistungs- und Technologieunternehmens. Wir haben im Bereich der Entwicklung Prozesse und Zuständigkeiten eindeutig definiert sowie Planungstools eingeführt, die dazu beitragen, dass Entwicklungsprojekte innerhalb des geplanten Zeit- und Kostenrahmens abgeschlossen werden können. Der Aufbau und das Pflegen eines Markenimages ist ein wesentlicher Bestandteil einer erfolgreichen Produktpolitik. Namen und Logos der Hypoport AG sowie der Tochtergesellschaften sind Marken und damit vor unrechtmäßigem Gebrauch geschützt.

#### 5. Finanzrisiken

Der Hypoport-Konzern ist als mittelständisches Unternehmen einer Vielzahl von Finanzrisiken ausgesetzt. Durch das starke Wachstum steigt der Kapitalbedarf der Gesellschaft stetig. Die Deckung dieses Kapitalbedarfs erfolgt durch eine enge Zusammenarbeit mit den Fremdkapitalgebern. Die Aktionäre tragen hierbei durch die Thesaurierung von Gewinnen zur Stärkung der Finanzkraft und der Senkung von Finanzrisiken bei.

Um die Versorgung des Unternehmens mit Fremdkapital sicherzustellen, unterhält der Hypoport-Konzern Geschäftsbeziehungen mit mehreren Kreditinstituten. Anstehender Fremdkapitalbedarf wird mit diesen frühzeitig abgestimmt. Unsere Bankpartner unterliegen entsprechenden Auswahlkriterien, Beurteilungen und permanenten Überprüfungen auf Partner- und Leistungsfähigkeit. Dadurch vermindern wir das Risiko von kurzfristigen Fälligkeiten durch solche Kreditinstitute, die häufigen strategischen Änderungen unterworfen werden.

Die Liquidität der Gesellschaft wird durch ein zentrales Liquiditätsmanagement gewährleistet. In Ergänzung verfügt der Hypoport-Konzern über Kreditlinien der Partnerbanken.

Ein weiterer Aspekt der Finanzrisiken sind Kreditrisiken aus Forderungen. Die Zulässigkeit von Kreditgewährungen im Rahmen des operativen Geschäftes wird hierbei durch den Vorstand zentral vorgegeben und ist im elektronischen Unternehmenshandbuch dokumentiert. Forderungen des Hypoport-Konzerns bestehen überwiegend gegenüber mittleren und großen Finanzdienstleistern und Mitarbeitern.

Das Zinsrisiko des Konzerns entsteht durch langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern zinsbedingten Cashflow-Risiken aus. Die Finanzrisikopolitik des Konzerns sieht vor, dass der überwiegende Anteil der aufgenommenen Verbindlichkeiten festverzinslich ist.

Ein transparentes Reporting und eine stabile Bilanzstruktur tragen zusätzlich dazu bei, Finanzierungsrisiken zu begrenzen. Dies wird unterstützt durch ein Früherkennungssystem in Form einer Umsatz- und Finanzplanung über alle Geschäftsbereiche. Damit werden Finanzbedarfe rechtzeitig mit den kreditgebenden Parteien abgestimmt.

## **6. Strategische Risiken**

Strategische Risiken entstehen daraus, dass das Management wesentliche Entwicklungen und Trends im Finanzdienstleistungssektor nicht rechtzeitig erkennt oder falsch einschätzt. In der Folge kann es daraufhin zu Grundsatzentscheidungen kommen, die sich hinsichtlich der Erreichung der langfristigen Unternehmensziele ex post als unvorteilhaft erweisen und zudem teilweise schwer reversibel sind.

Das Management des strategischen Risikos fällt als Teil der Unternehmenssteuerung in den Verantwortungsbereich des Gesamtvorstandes.

Im Rahmen unserer langfristigen Planung überprüft der Konzernvorstand regelmäßig die festgelegte Strategie des Hypoport-Konzerns. Unternehmens- und Bereichsstrategien bilden den Ausgangspunkt für die Weiterentwicklung des Vierjahresplans sowie des Budgets für das kommende Geschäftsjahr. Zu diesem Zweck erfolgen eine laufende Beobachtung des nationalen wie internationalen Umfeldes sowie die permanente Überprüfung unserer eigenen strategischen Positionierung. So besteht bei Bedarf die Möglichkeit, mit einer Anpassung des Geschäftsmodells bzw. der Geschäftsprozesse auf geänderte Rahmenbedingungen zu reagieren. Bei der Ableitung derartiger strategischer Initiativen findet eine enge Abstimmung des Vorstandes mit dem Aufsichtsrat statt.

Mit diesem System ist sichergestellt, dass strategische Risiken rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen hinreichend früh ergriffen werden können.

## 7. Angaben nach § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB

Im Folgenden ist die nach § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB geforderte Beschreibung der wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess dargestellt.

### **Wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems der Hypoport AG bzw. des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess**

Die wesentlichen Merkmale des bei der Hypoport AG bestehenden internen Kontrollsystems im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess können wie folgt beschrieben werden:

Das interne Kontrollsystem im Hypoport-Konzern umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie zur Sicherung der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften.

Es gibt bei der Gesellschaft bzw. dem Konzern eine klare Führungs- und Unternehmensstruktur. Dabei werden bereichsübergreifende Schlüsselfunktionen über die Gesellschaft zentral gesteuert, wobei gleichzeitig die einzelnen Unternehmen des Konzerns über ein hohes Maß an Selbständigkeit verfügen.

Die Funktionen der im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess wesentlich beteiligten Bereiche Accounting, Controlling und Financial Reporting sind klar getrennt. Die Verantwortungsbereiche sind klar zugeordnet.

Durch die Beschäftigung von hochqualifiziertem Fachpersonal, ständige Fort- und Weiterbildung und die strenge Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips in den Bereichen Accounting, Controlling sowie Financial Reporting gewährleistet Hypoport die konsequente Einhaltung der lokalen (HGB und nationales Steuerrecht) und internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS) in Einzel- und Konzernabschluss.

Die Integrität und Verantwortlichkeit in Bezug auf Finanzen und Finanzberichterstattung werden durch die zentralisierten Schlüsselfunktionen, die dem direkten Zugriff des Vorstands unterstehen, sichergestellt.

Ein adäquates Richtlinienwesen (z.B. Bilanzierungsrichtlinien, Zahlungsrichtlinien, Reisekostenrichtlinien etc.) ist eingerichtet und wird laufend aktualisiert.

Die am Rechnungslegungsprozess beteiligten Bereiche werden in quantitativer wie qualitativer Hinsicht geeignet ausgestattet.

Zielgerichtete Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen führen zu einem hohen Qualitätsbewusstsein aller Beteiligten im Konzernverbund.

Erhaltene oder weitergegebene Buchhaltungsdaten werden laufend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft, z.B. durch Stichproben. Durch die eingesetzte Software finden programmierte Plausibilitätsprüfungen statt, z.B. im Rahmen von Zahlungsläufen.

Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen sind geeignete Kontrollen installiert (u.a. Vier-Augen-Prinzip, analytische Prüfungen).

Alle wesentlichen Einzelabschlüsse von Konzerngesellschaften, die Eingang in die Konzernkonsolidierung finden, unterliegen grundsätzlich mindestens einmal jährlich der Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer oder vereidigten Buchprüfer.

Die Pflege und laufende Fortentwicklung des Konzernreportingsystems sowie die laufende Kontaktpflege zu den Finanzvorständen bzw. den kaufmännischen Geschäftsführern der Tochtergesellschaften des Konzerns erfolgt zentral auf Holdingebene. Die Konsolidierung des unterjährigen Konzernreportings nach IFRS inklusive Abstimmung des konzerninternen Verrechnungsverkehrs gemäß den Vorschriften von HGB, AktG und WpHG erfolgt auf Quartals-Basis.

Durch den Bereich Financial Reporting, der als direkter Ansprechpartner für den Vorstand und die Vorstände/Geschäftsführer der Tochtergesellschaften für das Reporting und die Jahresabschlüsse des Konzerns fungiert, erfolgt die Vorbereitung und Erstellung des Konzernabschlusses nach IFRS.

Für Sonderthemen in der Gruppe, wie spezielle Bilanzierungsfragen etc., fungiert der Bereich Financial Reporting auf Konzernebene ebenfalls als zentraler Ansprechpartner. Unterjährige Sonderauswertungen auf Anforderung des Vorstands werden ebenfalls vom Bereich Financial Reporting sowie dem Bereich Controlling durchgeführt.

Durch die unterjährige Pflicht aller Konzerngesellschaften, monatlich ihre Geschäftszahlen in einem standardisierten Reporting-Format an die Konzernholding zu berichten, werden unterjährige Plan/Ist-Abweichungen zeitnah erkannt und es wird die Möglichkeit eröffnet, entsprechend zeitnah zu reagieren.

Rechnungslegungsrelevante Prozesse werden regelmäßig auf Effizienz und Effektivität hin überprüft und unterliegen einer anlassbezogenen (prozessunabhängigen) internen Revision.

Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird, soweit möglich, Standardsoftware eingesetzt.

Die im Bereich Rechnungslegung verwendeten EDV-Systeme sind durch spezielle Sicherheitseinrichtungen gegen unbefugte Zugriffe geschützt.



Die wesentlichen Merkmale des bei der Hypoport AG bestehenden internen Risikomanagementsystems im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess können wie folgt beschrieben werden:

Ziel des Risikomanagementsystems ist die frühzeitige Identifikation potenzieller Risiken sowie gegebenenfalls das frühzeitige Einleiten entsprechender Gegenmaßnahmen. Die Verantwortung für Einrichtung und Überwachung liegt beim Vorstand. Das Risikomanagementsystem ist Bestandteil des Planungs-, Steuerungs- und Berichterstattungsprozesses des Konzerns.

Die Grundsätze des Risikomanagementsystems sehen unter anderem die Verantwortung jedes einzelnen Mitarbeiters vor, Schäden vom Unternehmen abzuwenden, und legen gewisse Verfahren und Hilfestellungen fest, um dieser Verantwortung erfolgreich gerecht werden zu können. Dies gilt insbesondere für den Bereich Rechnungslegung.

Zur Bewertung von Risiken werden deren Eintrittswahrscheinlichkeit und die mögliche Schadenshöhe in Beziehung gesetzt und die Ergebnisse der Einzelrisiken zu einem Risikoportfolio verdichtet.

Teil des Risikomanagementsystems sind quartalsweise einzureichende Berichte zu allen Bereichen, inklusive des Bereichs Rechnungslegung, sowie ein Verfahren zur schnellen Reaktion auf plötzlich auftretende negative Entwicklungen. Maßnahmen zur Abwehr bzw. Minimierung der Risiken sind definiert und kategorisiert.

#### **Erläuterung der wesentlichen Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems der Hypoport AG bzw. des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess**

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess, dessen wesentliche Merkmale oben beschrieben sind, stellt sicher, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell stets richtig erfasst, aufbereitet und gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden.

Die klare Definition von Verantwortungsbereichen, sowohl im Bereich Rechnungslegung selbst, aber auch im Bereich Risikomanagement und Revision, sowie die hinreichende Ausstattung des Rechnungswesens in personeller und materieller Hinsicht stellen die Grundlage dar für ein effizientes Arbeiten der an der Rechnungslegung beteiligten Bereiche. Klare gesetzliche und unternehmensinterne Vorgaben und Leitlinien sorgen für einen einheitlichen und ordnungsgemäßen Rechnungslegungsprozess. Die klar definierten Überprüfungsmechanismen innerhalb der an der Rechnungslegung selbst beteiligten Bereiche (insbesondere: Vier-Augen-Prinzip), der systematischen Kontrollen durch die Revision und externer Prüfungen sowie eine frühzeitige Risikoerkennung durch das Risikomanagement gewährleisten eine fehlerfreie und kohärente Rechnungslegung.

Dadurch wird im Einzelnen sichergestellt, dass die Rechnungslegung bei der Hypoport AG sowie im Hypoport-Konzern einheitlich und im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung, internationalen Rechnungslegungsstandards und konzerninternen Richtlinien erfolgt, ferner dass Geschäftsvorfälle konzernweit einheitlich und zutreffend im Rahmen der Rechnungslegungspublizität erfasst, ausgewiesen und bewertet werden und dem Publikum dadurch zutreffende und verlässliche Informationen vollständig und zeitnah zur Verfügung

### **8. Einschränkende Hinweise**

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ermöglicht durch die im Hypoport-Konzern festgelegten Organisations-, Kontroll- und Überwachungsstrukturen die vollständige Erfassung, Aufbereitung und Würdigung von unternehmensbezogenen Sachverhalten sowie deren sachgerechte Darstellung in der Konzernrechnungslegung.

Insbesondere persönliche Ermessensentscheidungen, fehlerbehaftete Kontrollen, kriminelle Handlungen oder sonstige Umstände können allerdings der Natur der Sache nach nicht ausgeschlossen werden und führen dann zur eingeschränkten Wirksamkeit und Verlässlichkeit des eingesetzten internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems, so dass auch die konzernweite Anwendung der eingesetzten Systeme nicht die absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung gewährleisten kann.

Die getroffenen Aussagen beziehen sich nur auf die in den Konzernabschluss der Hypoport AG einbezogenen Tochterunternehmen, bei denen die Hypoport AG mittelbar oder unmittelbar über die Möglichkeit verfügt, deren Finanz- und Geschäftspolitik zu bestimmen, um aus der Tätigkeit dieser Unternehmen Nutzen zu ziehen.

### **9. Chancen**

Auf allen Ebenen des Konzerns bewerten und nutzen wir die Chancen, die sich uns für unser Geschäft bieten. Wir beobachten die Trends und Entwicklungen in unseren Produktfeldern und identifizieren operative Chancen. Übersteigt der wahrscheinliche Erfolg die mit der Umsetzung verbundenen Kosten, realisieren wir das Vorhaben.

Bei den Umsatzerlösen profitieren wir von unserem diversifizierten Geschäftsmodell. Deshalb ist Hypoport mit Blick auf das wettbewerbsintensive Marktumfeld sehr gut aufgestellt. Dies ermöglicht es dem Konzern, eine sehr gute Ausgangssituation für die nächste Wachstumsphase einzunehmen, die dann einsetzen wird, sobald sich die Märkte wieder erholt haben.

Basierend auf unserer Multikanalvertriebsstrategie zur Sicherstellung einer optimalen Kundennähe fokussieren wir uns dabei konsequent auf unsere Zielgruppen.

Unsere schlanken Strukturen gewährleisten kurze Entscheidungswege und erlauben uns rasch auf Kundenwünsche und Marktentwicklungen zu reagieren.

Der langfristige Trend einer steigenden Nachfrage nach finanzieller Vorsorge wird sich aufgrund der zunehmenden Lebenserwartung und der sinkenden Geburtenrate fortsetzen. Private finanzierte Vorsorgekonzepte werden vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen der Staaten und ihrer Regierungen in der Bewältigung der aktuellen Wirtschaftskrise weiter an Bedeutung gewinnen. Die Bedeutung von professionellen Finanzvertrieben, die eine unabhängige Beratung anbieten und den Kunden das für ihn beste Produkt auswählen lassen, wird weiter zunehmen.

### **III. Nachtragsbericht**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten.

### **IV. Prognosebericht**

Für die weltweite Wirtschaftsleistung erwartet der Internationale Währungsfonds in 2012 ein Wachstum von 3,3 %. Die Probleme im Banken- und Finanzsektor werden auch im kommenden Jahr eine globale Herausforderung darstellen. Zusätzlich wird das globale Wachstum unter den unausgeglichene Staatsfinanzen der USA und den stark beanspruchten öffentlichen Haushalte der Industrieländer insgesamt leiden. Auch die Entwicklung der Energie- und Rohstoffpreise sind wesentliche Faktoren, die die konjunkturelle Entwicklung im laufenden Jahr beeinflussen werden.

In Bezug auf Deutschlands Wachstum prognostiziert das Bundeswirtschaftsministerium für das laufende Jahr ein Plus von 0,7 % im Bruttoinlandsprodukt (BIP). Aufgrund der Erwartung einer sich weiter eintrübenden konjunkturellen Entwicklung im europäischen Raum, fällt insbesondere die Prognose für die Exporte mit 2 % deutlich geringer aus als in 2011. Wie schon in den Vorjahren verlagert sich das Wachstum hin zur Binnennachfrage. Der weiterhin intakte Arbeitsmarkt wird den privaten Konsum zusätzlich ankurbeln.

Die deutsche Baubranche wird laut dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie 2012 weiterhin von der Krise der Kapitalmärkte profitieren. Die anhaltende Unsicherheit auf den Kapitalmärkten wird demnach weiterhin zu einer Verschiebung des Kapitals in Wohnimmobilienanlagen führen. Der Verband rechnet im Jahr 2012 insbesondere mit einem starken Wachstum im Wohnungsbau.

Das geringe Zinsniveau zum Jahresauftakt 2012 wird das Immobilienfinanzierungsgeschäft voraussichtlich auch weiterhin beleben. Die anhaltende Währungs- und Staatsschuldenkrise in Europa deutet kurzfristig auf eine weitere Seitwärtsbewegung der Zinsen in Deutschland hin. Die strikten Sparprogramme in EU-Staaten werden die Wirtschaftsleistung allen voran in hochverschuldeten Ländern der Euro-Zone zunächst senken. Die Handhabung der Rettungsmaßnahmen und weitere politischen Lösungen für den gesamten Euroraum könnten im Jahresverlauf jedoch zu einem Zinsanstieg in Deutschland führen. Ein Anstieg im Zinsniveau könnte die Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen temporär beeinträchtigen.

Die weiteren branchenspezifischen Rahmenbedingungen des Hypoport-Konzerns sind ungeachtet der Unsicherheiten aus dem Euroraum und der globalen Entwicklungen weiterhin intakt.

Die Nutzung des Internets durch Endkunden, Finanzberater und Produktgeber wird weiter steigen. Aufgrund des starken Vertrauensverlusts in der Finanzdienstleistungsbranche werden die unabhängige Beratung und die Markttransparenz künftig deutlich stärker nachgefragt werden. Dazu trägt das Internet als effizientes Informations-, Kommunikations-, und Transaktionsmedium bei. Hiervon werden sowohl der Geschäftsbereich Privatkunden als auch die Marktplätze des Geschäftsbereichs Finanzdienstleister weiterhin profitieren.

Private Pflegelösungen und die eigene Vorsorge fürs Alter werden aufgrund der demographischen Entwicklung und der zunehmenden Unsicherheit über staatliche Hilfen ebenfalls weiter an Bedeutung gewinnen. Mit seinen qualifizierten Beratern und dem breiten Produktspektrum wird das Privatkundengeschäft bei Dr. Klein hierbei individuell auf Kundenbedürfnisse eingehen können und sich in diesem Bereich deutlich positionieren können.

Ihren Wunsch nach dem Eigenheim werden – unabhängig vom Zinsniveau – auch in 2012 viele Deutsche realisieren. Vor dem Hintergrund steigender Energiepreise müssen sich jene, die schon eine Immobilie besitzen, über energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen Gedanken machen. Neben Privatkunden ist dies insbesondere für gewerbliche, kommunale und wohnungswirtschaftliche Immobilienbesitzer von großer Bedeutung. Dr. Klein ist auch in diesem Segment optimal positioniert, um seine Kunden ganzheitlich und umfassend zu beraten.

In diesem Wachstumsumfeld ist der Hypoport-Konzern mit seinem wettbewerbsfähigen, diversifizierten Geschäftsmodellen gut positioniert, sodass wir trotz des verhaltenen makroökonomischen Ausblicks vorsichtig optimistisch sind und in den nächsten zwei Jahren von einem weiterhin positiven Geschäftsverlauf ausgehen, ausgedrückt in einem deutlich zweistelligen Umsatz- und Rohertragswachstum sowie einem Jahresergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) über Vorjahresniveau.

Berlin, 8. März 2012

Hypoport AG – Der Vorstand



Ronald Slabke



Thilo Wiegand



Stephan Gawarecki



Hans Peter Trampe

## 7. Konzernabschluss

### Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva	31.12.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR	Anhang
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.867	27.809	4.1
Sachanlagen	2.452	2.431	4.1
Finanzielle Vermögenswerte	985	501	4.2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.498	5.004	4.3
Sonstige Vermögenswerte	26	26	4.4
Latente Steueransprüche	1.218	1.277	4.5
	<b>35.046</b>	<b>37.048</b>	
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25.115	15.453	4.3
Sonstige Vermögenswerte	3.862	3.039	4.4
Laufende Ertragssteueransprüche	595	438	4.4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.518	11.200	4.6
	<b>37.090</b>	<b>30.130</b>	
	<b>72.136</b>	<b>67.178</b>	
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	6.195	6.195	4.7
Eigene Anteile	-1	-13	4.10
Rücklagen	24.855	21.020	4.11
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	220	188	4.12
	<b>31.269</b>	<b>27.390</b>	
<b>Langfristige Schulden</b>			
Finanzverbindlichkeiten	7.769	17.914	4.13
Rückstellungen	299	437	4.15
Sonstige Verbindlichkeiten	10	10	4.14
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.219	2.194	4.5
	<b>10.297</b>	<b>20.555</b>	
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	281	172	4.15
Finanzverbindlichkeiten	10.890	2.680	4.13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.176	9.631	
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	905	148	
Sonstige Verbindlichkeiten	6.318	6.602	4.14
	<b>30.570</b>	<b>19.233</b>	
	<b>72.136</b>	<b>67.178</b>	

## Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011

	2011 TEUR	2010 TEUR	Anhang
Umsatzerlöse	84.386	66.912	3.1
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-39.903	-26.634	3.2
<b>Rohhertrag</b>	<b>44.483</b>	<b>40.278</b>	
Aktiviertete Eigenleistungen	4.021	5.742	3.3
Sonstige betriebliche Erträge	1.845	1.363	3.4
Personalaufwand	-26.690	-24.603	3.5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.564	-11.633	3.7
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>11.095</b>	<b>11.147</b>	
Abschreibungen	-5.180	-4.721	3.6
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>5.915</b>	<b>6.426</b>	
Finanzerträge	346	86	3.8
Finanzaufwendungen	-1.154	-1.689	3.8
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>5.107</b>	<b>4.823</b>	
Ertragsteuern und latente Steuern	-1.358	-1.561	3.9
<b>Konzernergebnis</b>	<b>3.749</b>	<b>3.262</b>	
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	32	-12	
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	3.717	3.274	
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert)</b>	<b>0,60</b>	<b>0,53</b>	<b>3.10</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert)</b>	<b>0,60</b>	<b>-0,53</b>	<b>3.10</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011

	2011 TEUR	2010 TEUR
Konzernergebnis	3.749	3.262
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*)	0	0
Gesamtergebnis	3.749	3.262
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	32	-12
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	3.717	3.274

\*) Im Berichtszeitraum sind keine direkt im Eigenkapital zu erfassenden Erträge und Aufwendungen angefallen.

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2010 und 2011

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Eigenkapital zum 01.01.2010	6.129	1.784	15.812	23.725	200	23.925
Ausgabe neuer Aktien	66	149	0	215	0	215
Kauf eigener Aktien	-14	0	-4	-18	0	-18
Verkauf eigener Aktien	1	4	1	6	0	6
Gesamtergebnis	0	0	3.274	3.274	-12	3.262
<b>Eigenkapital zum 31.12.2010</b>	<b>6.182</b>	<b>1.937</b>	<b>19.083</b>	<b>27.202</b>	<b>188</b>	<b>27.390</b>
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Eigenkapital zum 01.01.2011	6.182	1.937	19.083	27.202	188	27.390
Verkauf eigener Aktien	12	115	3	130	0	130
Gesamtergebnis	0	0	3.717	3.717	32	3.749
<b>Eigenkapital zum 31.12.2011</b>	<b>6.194</b>	<b>2.052</b>	<b>22.803</b>	<b>31.049</b>	<b>220</b>	<b>31.269</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011

	2011 TEUR	2010 TEUR
Konzernjahresergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	5.915	6.426
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+)	-607	-1.522
Zinseinnahmen (+)	134	86
Zinsausgaben (-)	-1.154	-1.291
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	-409	-439
Einzahlungen aus Ertragsteuern (+)	0	1
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.180	4.721
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	6	0
<b>Cashflow</b>	<b>9.065</b>	<b>7.982</b>
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	109	51
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.077	-5.405
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.554	7.372
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>-4.414</b>	<b>2.018</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.651</b>	<b>10.000</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immaterielles Anlagevermögen (+)	4	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-5.269	-7.584
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	70	373
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	-554	-439
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.749</b>	<b>-7.650</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	0	214
Auszahlungen an Gesellschafter (-)	0	-16
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	0	3.000
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-2.584	-1.505
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.584</b>	<b>1.693</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-3.682	4.043
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.200	7.157
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>7.518</b>	<b>11.200</b>



## Konzernanhang

### **1 Grundlagen der Konzernrechnungslegung**

- 1.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse
- 1.2 Anwendung der IFRS
- 1.3 Konsolidierungskreis
- 1.4 Konsolidierungsgrundsätze
- 1.5 Währungsumrechnung
- 1.6 Verwendung von Annahmen und Schätzungen

### **2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

- 2.1 Immaterielle Vermögenswerte
- 2.2 Sachanlagen
- 2.3 Fremdkapitalkosten
- 2.4 Finanzinstrumente
- 2.5 Finanzielle Vermögenswerte
- 2.6 Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte
- 2.7 Fertigungsaufträge
- 2.8 Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern
- 2.9 Leasing
- 2.10 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte
- 2.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- 2.12 Eigene Anteile
- 2.13 Rückstellungen
- 2.14 Finanzielle Verbindlichkeiten
- 2.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten
- 2.16 Eventualverbindlichkeiten
- 2.17 Leistungen an Arbeitnehmer
- 2.18 Aufwands- und Ertragsrealisierung
- 2.19 Ertragsteuern und latente Steuern

### **3 Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

- 3.1 Umsatzerlöse
- 3.2 Vertriebskosten
- 3.3 Aktivierte Eigenleistungen
- 3.4 Sonstige betriebliche Erträge
- 3.5 Personalaufwand
- 3.6 Abschreibungen
- 3.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 3.8 Finanzergebnis
- 3.9 Ertragsteuern und latente Steuern
- 3.10 Ergebnis je Aktie

- 4      Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz**
- 4.1    Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen
- 4.2    Finanzielle Vermögenswerte
- 4.3    Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- 4.4    Laufende Ertragsteueransprüche und Sonstige Vermögenswerte
- 4.5    Latente Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten
- 4.6    Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- 4.7    Gezeichnetes Kapital
- 4.8    Genehmigtes Kapital
- 4.9    Bedingtes Kapital
- 4.10   Eigene Anteile
- 4.11   Rücklagen
- 4.12   Anteile nicht beherrschender Gesellschafter
- 4.13   Finanzverbindlichkeiten
- 4.14   Sonstige Verbindlichkeiten
- 4.15   Rückstellungen
  
- 5      Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung**
  
- 6      Segmentberichterstattung**
  
- 7      Sonstige Angaben**
- 7.1    Sonstige finanzielle Verpflichtungen
- 7.2    Nahe stehende Personen und Unternehmen
- 7.3    Vorstand
- 7.4    Aufsichtsrat
- 7.5    Beteiligung nach § 21 Abs. 1 WpHG
- 7.6    Aktienbasierte Vergütung
- 7.7    Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers
- 7.8    Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer
- 7.9    Finanzrisikomanagement
- 7.10   Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten
- 7.11   Kapitalrisikomanagement
- 7.12   Verzicht auf Offenlegung nach § 264 Abs. 3 HGB
- 7.13   Entsprechungserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex
- 7.14   Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

## 1. Grundlagen der Konzernrechnungslegung

### 1.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

Die Hypoport AG (im Folgenden Hypoport) mit Sitz in Berlin, Deutschland ist im Handelsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Nummer HRB 74559 eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: Klosterstrasse 71, 10179 Berlin.

Die Hypoport AG ist gemäß § 290 HGB als oberstes Mutterunternehmen verpflichtet, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen. Da die Aktien der Gesellschaft im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert werden, besteht diese Verpflichtung unabhängig vom Überschreiten bestimmter Größenmerkmale. Als börsennotiertes Mutterunternehmen ist die Gesellschaft dazu verpflichtet, ihren Konzernabschluss nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufzustellen. Nach § 315a Abs. 1 HGB hat die Gesellschaft ergänzende handelsrechtliche Vorschriften zu beachten.

Der IFRS-Konzernabschluss 2011 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Darüber hinaus wurde der IFRS-Konzernabschluss entsprechend den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) um einen Konzernlagebericht erweitert. Der IFRS-Konzernabschluss besteht aus der Konzerngewinn- und -verlustrechnung, der Konzernbilanz, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung sowie dem Konzernanhang. Die nach § 315a Abs. 1 HGB erforderlichen Angaben wurden im Konzernanhang und im Vergütungsbericht, der Bestandteil des Konzernlageberichtes ist, dargestellt. Die Aufstellung wurde am 8. März 2012 abgeschlossen und wird voraussichtlich am 16. März 2012 dem Aufsichtsrat zur Freigabe der Veröffentlichung vorgelegt.

Die Konzernbilanz wird gemäß IAS 1.51 ff. in langfristige und kurzfristige Posten untergliedert.

Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren dargestellt.

Der Konzernabschluss sowie die Einzelabschlüsse der in den IFRS-Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden in Euro aufgestellt.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Klarheit werden alle Werte im IFRS-Konzernabschluss und Konzernlagebericht in Tsd. Euro bzw. Mio. Euro angegeben. Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung und der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben sowie durch die Anwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten können.

Sämtliche Angaben zur Anzahl und zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten (z.B. abgewickelter Kreditvolumen, Lebensversicherungsprämien und Transaktionsvolumen auf EUROPACE) beziehen sich auf Kenngrößen „vor Storno“ und können entsprechend nicht mit den ausgewiesenen Umsatzerlösen, in denen die Stornierungen berücksichtigt sind, in Verhältnis gesetzt werden. Die Kennzahlen werden jeweils an einem für die periodengerechte Abgrenzung geeigneten Moment des Produktabschlussprozesses ermittelt. Im Prozess später erfolgte Stornierungen

z.B. aufgrund von zusätzlichen Kredit- oder Gesundheitsprüfungen durch Produktgeber oder die Nutzung von Widerrufsrechten von Verbrauchern werden bei den Kennzahlenangaben nicht berücksichtigt.

Geschäftsjahr aller Konzerngesellschaften ist das Kalenderjahr.

Der Hypoport-Konzern ist mit unterschiedlichen Geschäftsmodellen im Markt für Finanzdienstleistungen präsent.

Der Konzernabschluss wurde unter der Going-Concern-Annahme aufgestellt.

## 1.2 Anwendung der IFRS

Alle zum 31. Dezember 2011 verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) wurden berücksichtigt. Die zum Bilanzstichtag geltenden Grundsätze des Framework, die geltenden Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) und die früheren Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) fanden Anwendung.

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2011 waren folgende durch das IASB überarbeitete bzw. neu herausgegebene Standards und Interpretationen verpflichtend anzuwenden:

- IAS 24: „Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“
- IAS 32: „Finanzinstrumente: Darstellung - Klassifizierung von Bezugsrechten“
- IFRS 1: „Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS 7“
- IFRS 7: „Finanzinstrumente - Angaben: Transfer von finanziellen Vermögenswerten“
- IFRIC 14: „Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen“
- IFRIC 19: „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“

### **Änderungen des IAS 24: „Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“**

Durch die Überarbeitung vom November 2009 werden zunächst die Berichtspflichten von Unternehmen, an denen der Staat beteiligt ist (sog. state-controlled entities), vereinfacht. Darüber hinaus wurde die Definition der nahe stehenden Unternehmen und Personen grundlegend überarbeitet. Diese Veränderungen führten zu keinen zusätzlichen Angaben im Konzernanhang.

### **Änderungen des IAS 32: „Klassifizierung von Bezugsrechten“**

Durch die Änderung vom Oktober 2009 wird der IAS 32 dahingehend geändert, dass Bezugsrechte, Optionen und Optionsscheine auf eine feste Anzahl eigener Anteile gegen einen festen Betrag in einer beliebigen Währung als Eigenkapitalinstrumente auszuweisen sind, solange diese anteilig allen Anteilseignern derselben Gattung gewährt werden. IAS 32 hat keine Auswirkungen auf den Abschluss des Hypoport-Konzerns.

#### **Änderungen des IFRS 1: „Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS 7“**

Durch diese Änderung entfällt für erstmalige IFRS Anwender die Verpflichtung, Vergleichswerte für die neuen Angabepflichten des IFRS 7 für Vergleichsperioden, die vor dem 31. Dezember 2009 enden, offen zu legen. Diese Änderung ist für den Hypoport-Konzern nicht relevant.

#### **IFRS 7: „Finanzinstrumente - Angaben: Transfer von finanziellen Vermögenswerten“**

Der im Oktober 2010 herausgegebene Standard regelt die Angabepflichten im Zusammenhang mit dem Transfer von finanziellen Vermögenswerten, wie z.B. den Verkauf von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. IFRS 7 schreibt nun vor, dass auch bei vollständiger Ausbuchung des finanziellen Vermögenswertes umfassende qualitative und quantitative Angaben zu möglicherweise zurückbehaltenen oder auch übernommenen Rechten und Pflichten, wie z.B. Ausfallgarantien, erforderlich sind. Diese Neuerungen haben keinen Einfluss auf die Darstellung des Konzernabschlusses.

#### **IFRIC 14: „Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen“**

Die Änderungen betreffen Versorgungspläne, in denen ein Unternehmen Mindestdotierungsverpflichtungen unterliegt und Beitragsvorauszahlungen leistet, um diese Mindestdotierungsverpflichtungen zu erfüllen. Im Vergleich zu den bestehenden Vorschriften wird der wirtschaftliche Nutzen aus diesen Beitragsvorauszahlungen, die künftige Beitragszahlungen aufgrund der Mindestdotierungsverpflichtung vermindern, als Vermögenswert aktiviert. Diese Änderungen haben keinen Einfluss auf die Konzernrechnung, da IFRIC 14 für Hypoport keine Bedeutung hat.

#### **IFRIC 19: „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“**

Die neu erschienene Interpretation regelt die Bilanzierung beim Schuldner, wenn durch neu verhandelte Vertragsbedingungen finanzielle Verbindlichkeiten durch die Ausgabe eigener Eigenkapitalinstrumente ganz oder teilweise getilgt werden und es sich beim Gläubiger um einen unabhängigen Dritten handelt. Die Eigenkapitalinstrumente sind nunmehr zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten und die Differenz zum Buchwert der getilgten Verbindlichkeiten ist ergebniswirksam zu erfassen, d.h. eine reine Umbuchung der finanziellen Verbindlichkeiten ins Eigenkapital ist nach IFRIC 19 nicht mehr möglich. Diese Neuerungen haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Konzernrechnung der Hypoport.

Die Anwendung sämtlicher vorstehender Änderungen oder Interpretationen von IFRS-Vorschriften haben entweder keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder keine Relevanz für den Hypoport-Konzern.

Darüber hinaus hat der IASB nachfolgende Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, deren Anwendung noch nicht verpflichtend ist und die von Hypoport auch nicht vorzeitig angewandt wurden:

- IAS 1: „Darstellung des Abschlusses - Sonstiges Ergebnis“ (anzuwenden ab Geschäftsjahr, die am oder nach dem 01. Februar 2012 beginnen)
- IAS 12: „Latente Steuern - Realisierung von zugrundeliegenden Vermögenswerten“ (01. Januar 2012)
- IAS 19: „Leistungen an Arbeitnehmer“ (01. Januar 2013)
- IAS 27: „Einzelabschlüsse“ (01. Januar 2013)
- IAS 28: „Anteile an assoziierte Unternehmen und Joint Ventures“ (01. Januar 2013)
- IFRS 1: „Erstmalige Anwendung der IFRS: Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten für Erstanwender“ (01. Juli 2011)
- IFRS 9: „Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten“ (01. Januar 2013)
- IFRS 10: „Konzernabschlüsse“ (01. Januar 2013)
- IFRS 11: „Gemeinsame Vereinbarungen (Joint Arrangements)“ (01. Januar 2013)
- IFRS 12: „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“ (01. Januar 2013)
- IFRS 13: „Bemessung des beizulegenden Zeitwertes“ (01. Januar 2013)
- IFRIC 20: „Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine“ (01. Januar 2013)

#### **Änderungen des IAS 1: „Darstellung des Abschlusses – Sonstiges Ergebnis“**

Im Juni 2011 wurden Änderungen bezogen auf die Darstellung des sonstigen Ergebnisses veröffentlicht. Demnach sind die Posten des sonstigen Ergebnisses in zwei Gruppen zu klassifizieren, je nachdem, ob später ein Recycling erfolgt oder nicht. Die grundsätzliche Wahlmöglichkeit, die Posten des sonstigen Ergebnisses vor oder nach Steuern darzustellen, bleibt bestehen. Allerdings sind die Steuern im Zusammenhang mit Posten, die vor Steuern dargestellt werden, für beide Gruppen von Posten getrennt darzustellen.

#### **Änderungen des IAS 12: „Latente Steuern – Realisierung von zugrundeliegenden Vermögenswerten“**

Die im Dezember 2010 veröffentlichten Änderungen bieten eine praktische Lösung zur Frage, ob der Buchwert eines Vermögenswertes durch Nutzung oder durch Veräußerung realisiert wird. Die Bewertung von latenten Steuern ist auf Basis der steuerlichen Konsequenzen vorzunehmen, die sich aus der Art und Weise der beabsichtigten Nutzung eines Vermögenswertes ergeben. Für Unternehmen mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, ist es jedoch möglicherweise problematisch, abzuschätzen, welcher Betrag des Buchwertes durch Mieteinnahmen (d. h. durch Nutzung) und wie viel durch Veräußerung realisiert werden kann.

Daher wird nun für Zwecke latenter Steuern widerlegbar vermutet, dass bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die nach IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, der gesamte Buchwert im Normalfall durch Veräußerung realisiert wird.

#### **IAS 19: „Leistungen an Arbeitnehmer“**

Die Änderungen des IAS 19 wurden im Juni 2011 veröffentlicht. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste müssen sofort im sonstigen Ergebnis erfasst werden. Damit entfällt die bisher zulässige Korridormethode. Plankürzungen werden künftig wie nach zu verrechnender Dienstzeitaufwand behandelt, d. h., es erfolgt eine vollständige Erfassung in der Periode der Plankürzung. Die bisher separat zu berechnenden Größen Zinsaufwand und erwartete Erträge aus Planvermögen werden durch den Nettozinsaufwand ersetzt, der mit einem einheitlichen Zinssatz berechnet wird. Darüber hinaus enthält der geänderte Standard erweiterte Angabepflichten im Zusammenhang mit Leistungen an Arbeitnehmer.

#### **IAS 27: „Einzelabschlüsse“**

Seit der Veröffentlichung der Änderungen im Mai 2011 regelt IAS 27 nunmehr ausschließlich die Bilanzierung von Anteilen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen im Einzelabschluss des Anteilseigners. Die zuvor ebenfalls in IAS 27 enthaltenen Vorschriften zur Konsolidierung finden sich nun im neu veröffentlichten IFRS 10. Außer redaktionellen Änderungen gab es keine materiellen Veränderungen der Vorschriften für den Einzelabschluss.

#### **IAS 28: „Anteile an assoziierte Unternehmen und Joint Ventures“**

Die Änderungen von IAS 28 wurden im Juni 2011 veröffentlicht und schreiben die Anwendung der Equity-Methode für die Bilanzierung von Anteilen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures vor. Die Regelungen zur Bilanzierung von Anteilen an Joint Ventures waren bis zur Veröffentlichung von IFRS 11 noch in IAS 31 enthalten.

#### **Änderungen des IFRS 1: „Erstmalige Anwendung der IFRS: Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten für Erstanwender“**

Diese beiden Änderungen wurden im Dezember 2010 veröffentlicht. Zunächst wurde der bisher geltende feste Übergangszeitpunkt in Bezug auf IAS 39 für Erstanwender durch einen flexiblen Übergangszeitpunkt ersetzt. Weitere Änderungen betreffen Unternehmen, die zeitweise die IFRS-Vorschriften aufgrund von Hochinflation nicht einhalten konnten.

#### **IFRS 9: „Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“**

Der im November 2009 veröffentlichte Standard hat die mittelfristige Zielsetzung, nach weiteren Überarbeitungen den IAS 39 zu ersetzen. Die Neuerungen des IFRS 9 betreffen zunächst ausschließlich die finanziellen Vermögenswerte. Diese werden zukünftig anhand des unternehmensindividuellen Geschäftsmodells (Business Model) nur noch in zwei anstatt vier Kategorien zu klassifizieren sein (fortgeführte Anschaffungskosten und Fair Value). Des Weiteren sieht der neue Standard vor, dass eingebettete Derivate nicht mehr separat vom Basisvertrag zu beurteilen sind, sondern zusammen mit diesem, und untersagt Umklassifizierungen, sofern sie sich nicht aus einem geänderten unternehmensindividuellen Geschäftsmodell ergeben. Darüber hinaus sieht der neue Standard als

Vereinfachung zur bestehenden Regelung nur noch eine einzige Methode zur Bestimmung von Wertminderungen für alle finanziellen Vermögenswerte sowie ein generelles Wertaufholungsgebot vor. Daneben bestehen zahlreiche weitere Änderungen, die hauptsächlich der Vereinfachung dienen.

#### **IFRS 10: „Konzernabschlüsse“**

Der im Mai 2011 neu veröffentlichte Standard ersetzt die Konsolidierungsvorschriften des IAS 27 sowie SIC 12 zur Konsolidierung von Zweckgesellschaften. Der neue Standard enthält keine Änderungen von Bilanzierungsvorschriften, jedoch wird das Kontrollkonzept nun auch auf die Fragestellung der Konsolidierung von Zweckgesellschaften ausgeweitet. Des Weiteren wird die Definition von Kontrolle neu gefasst. Kontrolle liegt damit vor, wenn ein Unternehmen Verfügungsgewalt über ein Beteiligungsunternehmen hat, schwankenden Renditen ausgesetzt ist und diese durch ihre Verfügungsgewalt beeinflussen kann.

#### **IFRS 11: „Gemeinsame Vereinbarungen (Joint Arrangements)“**

IFRS 11 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ersetzt SIC 13: Gemeinschaftlich geführte Einheiten - nichtmonetäre Einlagen durch Partnerunternehmen sowie den bisherigen IAS 31. Der Standard regelt die Klassifizierung und Bilanzierung von gemeinsamer Geschäftstätigkeit (Joint Operations) und Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures). Die Klassifizierung als gemeinsame Vereinbarung erfolgt subsidiär zur Beherrschung nach IFRS 10. Im Falle einer gemeinsamen Vereinbarung erfolgt die weitere Klassifizierung als gemeinsame Geschäftstätigkeit oder als Gemeinschaftsunternehmen auf Basis der Rechte und Pflichten der Partner. Die Bilanzierung gemeinschaftlich beherrschter Vermögenswerte fällt unter die Regelungen zu den gemeinschaftlichen Geschäftstätigkeiten und wird damit weiterhin beteiligungsproportional erfasst. Dagegen entfällt nach IFRS 11 die früher zulässige Quotenkonsolidierung für Gemeinschaftsunternehmen, die nun ausschließlich nach der Equity-Methode einbezogen werden müssen.

#### **IFRS 12: „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“**

In dem ebenfalls im Mai 2011 veröffentlichten Standard werden die Mindestangabepflichten für Tochterunternehmen, assoziierte Unternehmen, gemeinsame Vereinbarungen (Joint Arrangements) sowie nicht konsolidierte strukturierte Einheiten geregelt. Es handelt sich um einen Mindestrahmen, der jedoch über die bisherigen Angabepflichten hinausgeht. Insbesondere sollen das Wesen der Beteiligung, die damit verbundenen Risiken sowie die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage deutlich werden.

#### **IFRS 13: „Bemessung des beizulegenden Zeitwertes“**

Der im Mai 2011 veröffentlichte Standard vereinheitlicht die bisher in einzelnen Standards unterschiedlich geregelten Maßstäbe zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts. Gleichzeitig wurden umfangreiche Angabepflichten dazu eingeführt.

#### **IFRIC 20: „Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine“**

Dieser Standard hat keine Relevanz für den Hypoport Konzernabschluss.



Hypoport analysiert derzeit mögliche Auswirkungen aller angeführten relevanten Änderungen und Neuerscheinungen von Vorschriften auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport-Konzerns.

Darüber hinaus sind weitere Standards und Interpretationen verabschiedet worden, die aus heutiger Sicht keine nennenswerten Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

### 1.3 Konsolidierungskreis

Der IFRS-Konzernabschluss umfasst neben der Hypoport AG als Muttergesellschaft 10 (Vorjahr: 11) in- und ausländische Tochtergesellschaften, bei denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte hält sowie 4 (Vorjahr: 3) Gemeinschaftsunternehmen.

Gegenüber dem Vorjahr wurde die ATC Hypoport B.V., Amsterdam, neu in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

Am 27. April 2011 hat die 100%-ige Tochtergesellschaft Hypoport B.V., Amsterdam, zusammen mit der Amsterdamsch Trustee's Kantoor B.V., Amsterdam, die ATC Hypoport B.V., Amsterdam, als ein Joint Venture neu gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 18.000,00 € und ist voll eingezahlt. Die Hypoport B.V. hält 9.000,00 € Geschäftsanteile. Aufgrund des mangelnden beherrschenden Einflusses der Hypoport B.V. wird die ATC Hypoport B.V. quotaal konsolidiert.

Der Geschäftszweck der Gesellschaft ist die Bereitstellung von Loan Level Analysen über eine Internetplattform für Aufsichtsbehörden, Investoren, Ratingagenturen, Verbriefungsgesellschaften und andere Kunden des Verbriefungsmarktes sowie die Bereitstellung von weiteren Outsourcing- und Beratungsdienstleistungen, die im Zusammenhang mit solchen Analysen bzw. Berichten stehen. Das Ziel ist es, eine Loan Level Plattform zu entwickeln, die zum Standard für Europa wird.

Amsterdamsch Trustee's Kantoor ist der Marktführer im Management und Verwaltung von holländischen Verbriefungstransaktionen und Hypoport ist Marktführer im Bereich der technologischen Verbriefungslösungen. Zusammen sind fast alle holländischen Verbriefungen abgedeckt, was einen erfolgreichen Start der Plattform verspricht.

Zur Verschlinkung der Beteiligungsstruktur wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2011 die Freie Hypo GmbH auf die Dr. Klein & Co. AG verschmolzen und ist daher im Konsolidierungskreis nicht mehr als Einzelgesellschaft enthalten. Die Verschmelzung hat keine ergebniswirksame Auswirkung.

Die Hypoport Insurance Market GmbH, Berlin, wurde umgewandelt und umbenannt in die Europace AG, Berlin.

Am 1. Juli 2011 hat die 100%-ige Tochtergesellschaft Hypoport B.V., Amsterdam, zusammen mit der GMG Trust Company Ltd. und mit der Immobilis B.V., Amsterdam, die GMG Hypoport Ltd, Kapstadt, als ein Joint Venture neu gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 1.000,00 ZAR und ist voll eingezahlt. Die Hypoport B.V. hält 400,00 ZAR Geschäftsanteile. Der Zweck der

Gesellschaft ist, Lizenzen der Module Master Servicing, Bewertung, Report und Covered Bonds der Software Promise® an Banken und Finanzdienstleistungsunternehmen in Südafrika zu verkaufen und den Kunden darüber hinaus Master Servicing sowohl als Outsourcing als auch als Consulting Dienstleistung im Zuge der Reportingerstellung anzubieten. Das Ziel der Gesellschaft ist, beginnend mit Südafrika, einen Reporting-Standard hinsichtlich der Transparenz von strukturierten Finanzierungsprodukten für den afrikanischen Markt zu schaffen. Dieser wird Emittenten, Investoren und Regulatoren (Nationalbanken und Rating-Agenturen) dabei unterstützen, vollständigen Zugang, Verständnis und Transparenz der Transaktionen zu erhalten.

Die GMG Hypoport Ltd. wird nicht at-equity bilanziert, da sie für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist. Sie wird zu Anschaffungskosten und nicht zum beizulegenden Zeitwert, da dieser aufgrund der mangelnden Börsennotierung nicht hinreichend verlässlich ermittelt werden kann, bewertet und unter den langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

Im Folgenden sind neben der Hypoport AG die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen dargestellt:

	Anteilshöhe in %
ATC Hypoport B.V., Amsterdam	50,00
Dr. Klein & Co. AG, Lübeck	100,00
EUROPACE AG, Berlin (ehemals Hypoport Insurance Market GmbH, Berlin)	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	50,025
FINMAS GmbH, Berlin	50,00
Hypoport B.V., Amsterdam	100,00
Hypoport Finance AG, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport on-geo GmbH, Berlin	50,00
Hypoport Stater B.V., Amsterdam	50,00
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100,00

Mit Ausnahme der Hypoport Stater B.V., Hypoport on-geo GmbH, FINMAS GmbH und ATC Hypoport B.V. (jeweils Joint Ventures, Bilanzierung quotal aufgrund fehlender Beherrschung) werden alle Konzerngesellschaften voll in den Konzernabschluss einbezogen.

Bei den quotaal einbezogenen Tochterunternehmen wurden folgende Vermögenwerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen in den Konzern aufgenommen:

in TEUR	2011	2010
Vermögen	2.431	2.119
davon langfristig	2.007	1.805
Schulden	1.902	911
davon langfristig	813	375
Umsatzerlöse	338	259
Personalaufwand	-242	-219
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-789	-713
Ertragsteuern und latente Steuern	193	1168

### 1.4 Konsolidierungsgrundsätze

Die Jahresabschlüsse der in den Hypoport-IFRS-Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

In den Konzernabschluss werden die Hypoport AG und ihre Tochtergesellschaften, über die sie mittel- oder unmittelbar beherrschenden Einfluss ausüben kann, einbezogen. Beherrschender Einfluss ergibt sich grundsätzlich aus dem Halten der Stimmrechtsmehrheit. Tochtergesellschaften werden grundsätzlich ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen endet.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt gemäß den Bestimmungen des IFRS 3. Dabei sind sämtliche Vermögenwerte und Schulden des Tochterunternehmens mit den beizulegenden Werten anzusetzen. Das so ermittelte anteilige Eigenkapital wird dem Beteiligungsbuchwert gegenübergestellt. Aktive Unterschiedsbeträge, die auf gesondert identifizierbare immaterielle Vermögenwerte entfallen, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses erworben wurden, werden getrennt vom Firmenwert ausgewiesen. Soweit für diese Vermögenwerte eine Nutzungsdauer bestimmt werden kann, erfolgt eine planmäßige Abschreibung über die voraussichtliche Nutzungsdauer. Immaterielle Vermögenwerte mit unbestimmter Nutzungsdauer werden jährlich auf ihre Werthaltigkeit untersucht und gegebenenfalls aufgrund eines Impairment Tests abgeschrieben. Danach verbleibende aktive Unterschiedsbeträge werden als Firmenwert aktiviert und einmal jährlich einem Werthaltigkeitstest gemäß IAS 36 unterzogen. Das Wahlrecht, im Fall von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern diese ebenfalls zum Fair Value anzusetzen (Full-Goodwill-Methode), wird nicht in Anspruch genommen. Diese Anteile werden gemäß IFRS 3.19 mit dem anteiligen identifizierbaren Nettovermögen angesetzt. Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten für Unternehmenszusammenschlüsse werden bedingte Kaufpreisbestandteile mit dem Fair Value zum Erstkonsolidierungszeitpunkt angesetzt. Spätere Abweichungen von diesem Wert werden erfolgswirksam erfasst. Transaktionskosten werden gemäß IFRS 3 sofort erfolgswirksam erfasst. Passive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden sofort ertragswirksam erfasst.

Für Unternehmenszusammenschlüsse vor dem 01. Januar 2004 wurde dagegen gem. IFRS 1.15 in Verbindung mit Anhang B beschlossen, IFRS 3 nicht rückwirkend anzuwenden. Gemäß IFRS 1, Anhang B, B2, (j) wurden in diesem Fall die Vermögenswerte und Schulden der Tochterunternehmen zum 01. Januar 2004 so angepasst, wie es die IFRS für die Einzelbilanz des Tochterunternehmens vorschreiben würde. Anschließend wurde das in dieser Form angepasste Eigenkapital der Tochterunternehmen für die Kapitalkonsolidierung herangezogen. Eine positive Differenz zwischen dem Anteil des Mutterunternehmens an diesen angepassten Buchwerten und den Anschaffungskosten für das Tochterunternehmen im Einzelabschluss des Mutterunternehmens wurde als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt. Negative Unterschiedsbeträge sind in die Konzernrücklagen eingegangen.

Die Konsolidierung der Anteile des Hypoport-Konzerns an gemeinschaftlich geführten Unternehmen erfolgt nach der Quotenkonsolidierung. IAS 31 bietet ein Wahlrecht zwischen der Equity-Methode und der Quotenkonsolidierung im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses. Dieses ist konzerneinheitlich auszuüben. Die Hypoport hält die Abbildung von Gemeinschaftsunternehmen in Form der Quotenkonsolidierung für die geeignete Darstellungsform, da hierdurch der Anteil der Gruppe an der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gemeinschaftsunternehmen für den Bilanzleser leichter verständlich wird. Der Konzern aggregiert postenweise den quotalen Anteil an deren Einkommen und Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie Cashflows mit ähnlichen Posten des Konzerns. Unter den Gemeinschaftsunternehmen werden auch Gesellschaften (Hypoport Stater B.V.) geführt, bei denen der Hypoport-Konzern zwar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, bei denen aufgrund der Gesellschaftsverträge wesentliche Entscheidungen jedoch nur einstimmig getroffen werden können.

Konzerninterne Unternehmenszusammenschlüsse (Transactions under Common Control) werden unter Anwendung der Methode der Buchwertfortführung bilanziert.

Bei einem sukzessiven Anteilsenerwerb (step acquisition) werden die Vermögenswerte und Schulden mit dem Fair Value zum Erwerbszeitpunkt angesetzt. Bereits bestehende Anteile werden erfolgswirksam zum Fair Value bewertet. Der Firmenwert wird zum Erwerbszeitpunkt ermittelt. Unterschiedsbeträge aus dem Erwerb oder der Veräußerung von Anteilen an verbundenen Unternehmen ohne Kontrollerwerb bzw. Kontrollverlust werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung werden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ausleihungen sowie sonstige Forderungen mit den korrespondierenden Verbindlichkeiten und Rückstellungen zwischen den in den Konzernabschlusseinbezogenen Tochterunternehmen vollständig (bzw. bei Quotenkonsolidierung anteilig) aufgerechnet.

Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen werden eliminiert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse werden vollständig (bzw. bei Quotenkonsolidierung anteilig), sofern sie wesentlich sind, storniert. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital und am Ergebnis von Gesellschaften, die vom Mutterunternehmen kontrolliert werden, sind im Konzernabschluss gesondert ausgewiesen. Für Konsolidierungsvorgänge werden die erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen.

### **1.5 Währungsumrechnung**

In den Einzelabschlüssen der Konzerngesellschaften werden sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten in fremden Währungen unabhängig von bestehenden Kurssicherungen mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag bewertet.

Sofern bei Forderungen (bzw. Verbindlichkeiten) der Stichtagskurs niedriger (bzw. höher bei Verbindlichkeiten) ist, wird der zum Stichtagskurs umgerechnete Fremdwährungswert angesetzt. Dabei auftretende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst.

### **1.6 Verwendung von Annahmen und Schätzungen**

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen verwendet werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie Eventualverbindlichkeiten auswirken. Die Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Festlegung von wirtschaftlichen Nutzungsdauern, die Bilanzierung und Bewertung von Forderungen und Rückstellungen sowie auf die Realisierung zukünftiger Steuerentlastungen. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden nach IAS 8 zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.

Wesentliche Ermessensentscheidungen betreffen die Aktivierung und die Bestimmung der Nutzungsdauer von Entwicklungsleistungen sowie die zugrunde gelegten Annahmen bei dem Impairmenttest für den Firmenwert.

## **2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### **2.1 Immaterielle Vermögenswerte**

Unter den immateriellen Vermögenswerten werden die Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Konsolidierung der Tochtergesellschaften, aktivierte Entwicklungskosten im Rahmen der Entwicklung und Weiterentwicklung der Transaktionsplattformen, Patente, Software, Lizenzen und ähnliche Rechte ausgewiesen. Die erworbenen immateriellen Vermögenswerte werden zum Anschaffungszeitpunkt mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Sämtliche immateriellen Vermögenswerte mit Ausnahme der Geschäfts- oder Firmenwerte weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf. Sie werden über den Zeitraum ihrer Nutzung linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauern bewegen sich dabei zwischen 3 und 15 Jahren. Sofern es Anzeichen für eine Wertminderung gibt, werden die planmäßig abnutzbaren immateriellen Vermögenswerte einem Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf den erzielbaren Betrag im Sinne von IAS 36 abgewertet.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte werden ausschließlich unter dem Posten Abschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden gemäß IFRS 3 bzw. IAS 38 nicht planmäßig abgeschrieben. Stattdessen werden sie im Sinne von IAS 36 einmal jährlich im vierten Quartal des Geschäftsjahres sowie bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine Wertminderung hindeuten, einem Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) unterzogen und gegebenenfalls auf ihren erzielbaren Betrag abgewertet (Impairment-only Approach).

Eine Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag wird auf Grundlage des beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten bestimmt. Der beizulegende Zeitwert wird mithilfe des Discounted-Cashflow-Verfahrens ermittelt. Die Cashflows werden aus der vierjährigen Unternehmensplanung abgeleitet. Die Planung basiert auf der Grundlage von in der Vergangenheit erlangten Sachkenntnissen, den aktuellen wirtschaftlichen Ergebnissen sowie auf der verabschiedeten strategischen Planung. Dabei werden angemessene Annahmen zu branchenspezifischen und makroökonomischen Trends sowie historische Entwicklungen berücksichtigt. Die Jahrespläne werden unter Verwendung von bestimmten konzerneinheitlichen Annahmen „von unten nach oben“ („bottom up“-Methode) ermittelt. Bestimmte Cashflow-Parameter (Abschreibungen, Steuern etc.) werden auf Basis definierter Einflussfaktoren bestimmt. Cashflows für Zeiträume nach den Planungsperioden sind mit der Methode der ewigen Rente ermittelt. Die Abzinsung auf den Bilanzstichtag erfolgt unter Anwendung eines risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes. Der Diskontierungssatz basiert auf einer gewichteten durchschnittlichen Kapitalkostenberechnung (Weighted Average Cost of Capital, „WACC“). Dabei handelt es sich um einen Zinssatz, der die gegenwärtige Markteinschätzung des Zinseffektes sowie die speziellen Risiken der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (Cash-Generating Unit) widerspiegelt. In Übereinstimmung mit IAS 36 bestimmt die Gesellschaft den anzuwendenden WACC anhand von Marktinformationen, die auf der Grundlage einer Vergleichsgruppe von Hypoport ermittelt werden. Bei den Marktinformationen handelt es sich um die Betafaktoren, Verschuldungsgrade sowie Marktzinsen für Kredite.

Zusätzlich führt die Gesellschaft Sensitivitätsanalysen durch, in denen für die Ermittlung des WACC von den ursprünglichen Schätzungen abweichende Annahmen getroffen werden, die von Hypoport für nicht wahrscheinlich, aber noch für möglich gehalten werden. Damit berücksichtigt Hypoport Unsicherheiten im Rahmen von Schätzungen und testet die Werthaltigkeit auch für Szenarien, die ungünstiger als geschätzt sind. Bei diesen Szenarien wurde die Werthaltigkeit insbesondere der Geschäfts- oder Firmenwerte jeweils bestätigt. Die unveränderte Gültigkeit der angesetzten Parameter wurde außerdem nach dem Ende des Geschäftsjahres und bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses durch den Vorstand überwacht.

Bei Vorliegen von Abwertungsbedarf wird zunächst ein eventuell vorhandener Geschäfts- oder Firmenwert der betroffenen Cash-Generating Unit wertberichtigt. Ein eventuell verbleibender Restbetrag wird anteilig auf die anderen Vermögenswerte der jeweiligen Cash-Generating Unit auf Grundlage der Restbuchwerte zum Abschlussstichtag jedes einzelnen Vermögenswertes verteilt. Entfällt der Grund für eine im Vorjahr erfasste Wertminderung, erfolgt, mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, eine Wertaufholung bis höchstens auf den fortgeführten Buchwert.

Entwicklungskosten werden unter den Voraussetzungen des IAS 38 zu Herstellungskosten aktiviert, soweit eine eindeutige Aufwandszuordnung möglich und sowohl die technische Realisierbarkeit als auch die Vermarktung sichergestellt ist. Die Entwicklungstätigkeit muss ferner mit hinreichender Wahrscheinlichkeit einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen erzeugen. Falls die Voraussetzungen für eine Aktivierung nicht gegeben sind, werden die Aufwendungen im Jahr ihrer Entstehung ergebniswirksam verrechnet.

Die aktivierten Entwicklungskosten umfassen dabei alle dem Entwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten sowie angemessene Teile der entwicklungsbezogenen Gemeinkosten. Finanzierungskosten werden aktiviert. Die Abschreibung erfolgt linear ab Inbetriebnahme über die vorgesehene Nutzungsdauer von 8 Jahren bei erstmaliger Inbetriebnahme einer Plattform bzw. 5 Jahren bei Erweiterungsmaßnahmen. Aktivierte Entwicklungskosten werden gemäß IAS 36 einem jährlichen Wertminderungstest unterzogen, sofern sie noch nicht der planmäßigen Abschreibung unterliegen.

## 2.2 Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und, sofern erforderlich, außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung des Sachanlagevermögens wird linear pro rata temporis über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen. Dabei werden folgende Nutzungsdauern angewandt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Gebäude	50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3 bis 13

Sofern es Anzeichen für eine Wertminderung gibt, werden die entsprechenden Vermögenswerte einem Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf den niedrigeren erzielbaren Betrag im Sinne von IAS 36 abgewertet. Wenn der Grund für eine früher vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen ist, erfolgt eine Zuschreibung auf die um die planmäßigen Abschreibungen fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

## 2.3 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert. Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam erfasst.

## 2.4 Finanzinstrumente

Ein Finanzinstrument ist ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zur Entstehung eines finanziellen Vermögenswerts und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt. Als finanzielle Vermögenswerte oder finanzielle Verbindlichkeiten erfasste Finanzinstrumente werden grundsätzlich getrennt ausgewiesen. Finanzinstrumente werden erfasst, sobald Hypoport Vertragspartei des Finanzinstruments wird.

Der erstmalige Ansatz von Finanzinstrumenten erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Für die Folgebewertung werden die Finanzinstrumente einer der in IAS 39 aufgeführten Bewertungskategorien zugeordnet. Dem Erwerb oder der Emission direkt zurechenbare Transaktionskosten werden bei der Ermittlung des Buchwerts berücksichtigt, wenn die Finanzinstrumente nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Wenn Handelstag und Erfüllungstag (d.h. Tag der Lieferung) auseinander fallen, wählt Hypoport den Handelstag für die erstmalige bilanzielle Erfassung bzw. den bilanziellen Abgang.

## 2.5 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte beinhalten grundsätzlich Forderungen aus Finanzdienstleistungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen Kreditinstitute, Kassenbestände, derivative finanzielle Vermögenswerte sowie marktgängige Wertpapiere, Finanzinvestitionen und sonstige Beteiligungen.

Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen als zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte.

Finanzielle Vermögenswerte, wie z. B. Aktien oder verzinsliche Wertpapiere, werden als zu Handelszwecken gehalten eingestuft, wenn sie mit der Absicht der kurzfristigen Veräußerung erworben werden. Gewinne oder Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Kredite und Forderungen. Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmaren Zahlungen, die nicht auf einem aktiven Markt notiert sind, wie zum Beispiel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Nach dem erstmaligen Ansatz werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Konzernergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert werden. Die Zinseffekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode werden ebenfalls erfolgswirksam erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die als zur Veräußerung verfügbar und nicht in eine der vorstehend genannten Kategorien eingeordnet sind.



Nach der erstmaligen Bewertung werden zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei die nicht realisierten Gewinne oder Verluste erfolgsneutral im Eigenkapital in der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte erfasst werden. Sofern es objektive Hinweise auf eine Wertminderung gibt oder wenn Änderungen des Zeitwerts eines Fremdkapitalinstruments aus Wechselkursschwankungen resultieren, werden diese erfolgswirksam erfasst. Mit dem Abgang finanzieller Vermögenswerte werden die im Eigenkapital erfassten kumulierten Gewinne und Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam erfasst. Lässt sich für nicht börsennotierte Eigenkapitalinstrumente der Zeitwert nicht hinreichend verlässlich bestimmen, werden die Anteile zu fortgeführten Anschaffungskosten (ggf. abzüglich Wertminderungen) bewertet. Erhaltene Zinsen aus diesen finanziellen Vermögenswerten werden grundsätzlich als Zinserträge unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam berücksichtigt. Dividenden werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfolgswirksam erfasst.

Die Position der sonstigen Beteiligungen umfasst Anteile an assoziierten Unternehmen, soweit diese nicht at-equity einbezogen werden. Der Wertansatz in der Konzern-Bilanz erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. Dieser wird – soweit als möglich – auf Basis von Börsenkursen ermittelt. Wenn die Ableitung des beizulegenden Zeitwerts anhand vergleichbarer Transaktionen für die entsprechende Periode nicht möglich ist und auf eine Bewertung mittels Diskontierung der erwarteten Cashflows aufgrund nicht verlässlich ermittelbarer Cashflows verzichtet wurde, werden die Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen angesetzt.

## **2.6 Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte**

Zu jedem Bilanzstichtag werden die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, daraufhin untersucht, ob objektive Hinweise wie etwa erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, bedeutende Veränderungen des technologischen, ökonomischen und rechtlichen Umfelds sowie des Marktumfelds des Schuldners auf eine Wertminderung hindeuten. Für Eigenkapitalinstrumente ist ein nachhaltiges oder signifikantes Absinken des beizulegenden Zeitwerts ein objektiver Hinweis auf eine möglicherweise vorzunehmende Wertminderung.

Kredite und Forderungen. Die Höhe der Wertminderung bei Krediten und Forderungen ist die Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts. Die Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung eingetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung ergebniswirksam rückgängig gemacht.

Die Wertminderungen von Krediten und Forderungen (z. B. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) werden größtenteils auf Wertberichtigungskonten erfasst. Die Entscheidung, ob ein Ausfallrisiko mittels eines Wertberichtigungskontos oder über eine direkte Minderung der Forderung berücksichtigt wird, hängt davon ab, wie hoch die Wahrscheinlichkeit eines Forderungsausfalls geschätzt wird. Wenn Forderungen als uneinbringlich eingestuft werden, wird der entsprechende wertgeminderte Vermögenswert ausgebucht.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Ist ein zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswert in seinem Wert gemindert, wird ein bislang nur erfolgsneutral im Eigenkapital erfasster Betrag in Höhe der Differenz zwischen den Anschaffungskosten (abzüglich etwaiger Tilgungen und Amortisationen) und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert, abzüglich etwaiger, bereits früher ergebniswirksam erfasster Wertberichtigungen dieses finanziellen Vermögenswerts, in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wertaufholungen bei Eigenkapitalinstrumenten, die als zur Veräußerung verfügbar eingestuft sind, werden erfolgsneutral erfasst. Wertaufholungen bei Fremdkapitalinstrumenten werden ergebniswirksam erfasst, wenn sich der Anstieg des beizulegenden Zeitwerts des Instruments objektiv auf ein Ereignis zurückführen lässt, das nach der ergebniswirksamen Erfassung der Wertminderung eingetreten ist.

## 2.7 Fertigungsaufträge

Fertigungsaufträge werden, sofern die Voraussetzungen des IAS 11 vorliegen, nach der Teilgewinnrealisierungsmethode (Percentage-of-Completion-Methode) bilanziert.

Kann das Ergebnis eines Fertigungsauftrages verlässlich geschätzt werden, so werden die Erlöse und Kosten entsprechend dem Leistungsfortschritt am Bilanzstichtag erfasst (Percentage-of-Completion-Methode). Dieser ermittelt sich inputorientiert aus dem Verhältnis der bis zum Bilanzstichtag angefallenen Auftragskosten zu den geschätzten gesamten Auftragskosten (Cost-to-Cost-Methode). Der Projektverlauf wird laufend beobachtet. Abweichungen jeder Art im Gesamtauftrag werden bei der Bewertung einbezogen. Sofern das Ergebnis eines Fertigungsauftrages nicht verlässlich geschätzt werden kann, werden die Auftragserlöse nur in Höhe der angefallenen Auftragskosten, die wahrscheinlich einbringlich sind, erfasst. Auftragskosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen, wird der erwartete Verlust sofort aufwandswirksam erfasst. Die Forderungen gegenüber Auftragskunden aus unfertigen, langfristigen Fertigungsaufträgen werden unter den „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen. Die anteilig ergebniswirksamen Erlöse sind als Umsatzerlöse bilanziert. Von den Forderungen aus Fertigungsaufträgen werden die erhaltenen Anzahlungen abgesetzt. Ein daraus gegebenenfalls resultierender negativer Saldo für einen Fertigungsauftrag wird als Verbindlichkeit aus Fertigungsaufträgen passiviert.

## 2.8 Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern

Die Gesellschaft überprüft aktivierte latente Steuern an jedem Bilanzstichtag auf Abwertungsbedarf. Die Einschätzung erfordert Annahmen des Managements im Hinblick auf die Höhe des zukünftig zu versteuernden Gewinns sowie weitere positive und negative Einflussgrößen. Die tatsächliche Nutzung aktiver Steuerlatenzen hängt von der Möglichkeit der Gesellschaft ab, zukünftig entsprechende zu versteuernde Gewinne zu erzielen, um steuerliche Verlustvorträge oder Steuervergünstigungen vor ihrem Verfall in Anspruch zu nehmen zu können.

Auf Basis dieser Überprüfung bilanziert die Gesellschaft zum 31. Dezember 2011 1.218 T€ (31. Dezember 2010: 1.277 T€) aktive latente Steuern. Es wurden wie im Vorjahr keine Wertberichtigungen auf die aktiven latente Steuern vorgenommen.

Der erfasste Gesamtbetrag aktiver latenter Steuern könnte zu verringern sein, falls zukünftige steuerpflichtige Gewinne sowie Erträge geringer als erwartet ausfallen oder falls Änderungen der Steuergesetzgebung die Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen oder Steuervergünstigungen zeitlich oder der Höhe nach begrenzen. Umgekehrt ist der erfasste Gesamtbetrag aktiver latenter Steuern zu erhöhen, falls zukünftige steuerpflichtige Gewinne sowie Erträge höher als erwartet ausfallen.

## 2.9 Leasing

IAS 17 enthält Vorschriften, nach denen auf Basis von Chancen und Risiken der Leasingpartner beurteilt wird, ob das wirtschaftliche Eigentum am Leasinggegenstand dem Leasingnehmer (Finanzierungsleasing) oder dem Leasinggeber (Operating-Leasing) zuzurechnen ist. Die Hypoport AG nutzt als Leasingnehmer insbesondere Fahrzeuge und Kopierer im Rahmen des Operating-Leasing. Diesbezügliche Aufwendungen werden direkt als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wesentliche Leasingverhältnisse, die als Finanzierungsleasing zu qualifizieren und abzubilden sind, liegen im Hypoport-Konzern derzeit nicht vor.

## 2.10 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder dem niedrigeren Marktwert angesetzt. Erkennbare Risiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen. Sofern die Gründe für in früheren Perioden vorgenommene Wertberichtigungen nicht mehr vorliegen, erfolgen entsprechende Zuschreibungen. Uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge auf vormals ausgebuchte Beträge werden erfolgswirksam gegen die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfasst.

Sämtliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden im Konzern als langfristig klassifiziert.

### 2.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt. Die Bewertung der Zahlungsmittel erfolgt zum Nennwert.

### 2.12 Eigene Anteile

Im Konzern erworbene eigene Anteile der Muttergesellschaft werden in Höhe der Anschaffungskosten vom Eigenkapital abgezogen. Erträge bzw. Aufwendungen aus dem Kauf, Verkauf, die Ausgabe oder Einziehung von eigenen Anteilen werden erfolgsneutral in den Rücklagen erfasst.

### 2.13 Rückstellungen

Rückstellungen werden für gegenwärtig rechtliche oder faktische Außenverpflichtungen gebildet, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren, die wahrscheinlich zu einem künftigen Abfluss von wirtschaftlichen Ressourcen führen, dessen Höhe verlässlich geschätzt werden kann.

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach IAS 37 oder gegebenenfalls nach IAS 19 mit ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag. Der als Rückstellung angesetzte Betrag stellt die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung erforderlichen Ausgabe dar. Die Schätzungen von Ergebnis und finanzieller Auswirkung hängen von der Bewertung des Managements, zusammen mit Erfahrungswerten aus ähnlichen Transaktionen und gegebenenfalls der Einschätzung unabhängiger Sachverständiger (zum Beispiel Rechtsanwälte) ab. Die zugrunde liegenden Informationen umfassen auch durch Ereignisse nach dem Abschlussstichtag bis zum Aufstellungsdatum erlangte Informationen. Wenn die zu bewertende Rückstellung eine große Anzahl von Sachverhalten umfasst, wird die Verpflichtung durch Gewichtung aller möglichen Ergebnisse mit ihren jeweiligen Eintrittswahrscheinlichkeiten geschätzt (Erwartungsmethode). Bei einer Bandbreite möglicher Ergebnisse, innerhalb derer die Wahrscheinlichkeit der einzelnen Punkte gleich groß ist, wird der Mittelpunkt der Bandbreite verwendet.

Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse angesetzt, sofern der Zinseffekt wesentlich ist. Als Zinssatz für die Barwertermittlung verwendet die Gesellschaft einen risikoäquivalenten Zinssatz, der die aktuellen Markterwartungen im Hinblick auf den Zinssatz widerspiegelt. Bei der Abschätzung der künftigen wirtschaftlichen Belastung werden gegebenenfalls Preissteigerungsannahmen berücksichtigt. Drohverlustrückstellungen bewertet die Gesellschaft mit dem niedrigeren Wert aus den erwarteten Kosten bei Erfüllung oder bei Beendigung des Vertrages. Zuführungen zu Rückstellungen erfolgen grundsätzlich erfolgswirksam.

Abgegrenzte Schulden (accruals) werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Erstattungsansprüche gegenüber Dritten werden getrennt von den Rückstellungen aktiviert, wenn ihre Realisation nahezu sicher ist.

Resultiert aus einer geänderten Einschätzung eine Reduzierung des Verpflichtungsumfangs, wird die Rückstellung anteilig aufgelöst und als Ertrag erfasst.

### **2.14 Finanzielle Verbindlichkeiten**

Finanzielle Verbindlichkeiten enthalten grundsätzlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Anleihen, derivative finanzielle Verbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten.

Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Nach der erstmaligen Erfassung werden die finanziellen Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten umfassen zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten. Gewinne oder Verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

### **2.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden angesetzt, wenn es wahrscheinlich ist, dass Ressourcen, die wirtschaftlichen Nutzen verkörpern, zum Ausgleich einer Verpflichtung abfließen werden und dieser Betrag verlässlich ermittelt werden kann.

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungs- oder Erfüllungsbetrag angesetzt. Langfristige Verbindlichkeiten werden grundsätzlich entsprechend der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten berücksichtigt. Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung nach mehr als zwölf Monaten vorsieht.

### **2.16 Eventualverbindlichkeiten**

Eventualverbindlichkeiten werden nach IAS 37.27 in der Bilanz nicht passiviert. Sofern die Möglichkeit eines Abflusses von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen nicht unwahrscheinlich ist, wird jedoch im Anhang darüber berichtet.

### **2.17 Leistungen an Arbeitnehmer**

Die Mitarbeiter im Konzern sind im Wesentlichen in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert und unterliegen damit einem staatlichen, beitragsorientierten Plan. Aus dieser Versorgungszusage ist der Konzern weder rechtlich noch faktisch zur Zahlung darüber hinausgehender Beiträge verpflichtet. Beiträge im Rahmen von beitragsorientierten Versorgungssystemen werden im Jahr geleistet, in dem der Arbeitnehmer die Gegenleistung für diese Beiträge erbracht hat. Zusätzlich zahlt das Unternehmen im Rahmen eines beitragsorientierten Altersversorgungssystemen aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen bzw. auf freiwilliger Basis Beiträge an private Rentenversicherungsträger. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für das Unternehmen keine weiteren Leistungsverpflichtungen. Die laufenden Beitragszahlungen sind als Aufwand des jeweiligen Jahres

im operativen Ergebnis (EBIT) ausgewiesen. Der Konzern hat ein aktienbasiertes Mitarbeiterbeteiligungsprogramm aufgelegt, das durch die Ausgabe eigener Anteile beglichen wird. Der beizulegende Zeitwert der von den Mitarbeitern erbrachten Arbeitsleistungen als Gegenleistung für die Gewährung der Optionen wird als Aufwand erfasst. Der gesamte Aufwand, der über den Zeitraum bis zur Unverfallbarkeit der Optionen zu erfassen ist, ermittelt sich aus dem beizulegenden Zeitwert der gewährten Optionen. An jedem Bilanzstichtag wird die Schätzung der Anzahl an Optionen, die erwartungsgemäß ausübbar werden, überprüft. Die Auswirkungen gegebenenfalls zu berücksichtigender Änderungen ursprünglicher Schätzungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung sowie durch eine entsprechende Anpassung im Eigenkapital berücksichtigt.

Die bei der Ausübung der Optionen erhaltenen Zahlungen werden nach Abzug direkt zurechenbarer Transaktionskosten dem gezeichneten Kapital (Nominalwert) und dem Agio gutgeschrieben.

### **2.18 Aufwands- und Ertragsrealisierung**

Unter der Voraussetzung, dass ein überzeugender Nachweis für eine Vereinbarung vorliegt, realisiert Hypoport Umsatzerlöse in dem Umfang, in dem mit hinreichender Wahrscheinlichkeit wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Höhe der Umsatzerlöse verlässlich bestimmt werden kann. Dies geschieht ungeachtet des Zahlungszeitpunkts. Sofern der Zufluss des wirtschaftlichen Nutzens aufgrund kundenbezogener Kreditrisiken als nicht wahrscheinlich anzusehen ist, werden die Umsatzerlöse in Abhängigkeit von den bereits durch den Kunden geleisteten unwiderruflichen Zahlungen erfasst. Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert des erhaltenen oder zu erhaltenden Entgelts bemessen, abzüglich gewährter Nachlässe und Rabatte sowie ohne abzuführende Steuern und Abgaben.

Umsatzerlöse (Provisionen) aus der Vermittlung von Krediten erfasst Hypoport unabhängig vom Geldeingang mit dem Abschluss des jeweiligen Kreditvertrages. Volumenabhängige Sonderbonifikationen werden grundsätzlich bei Erreichen der relevanten Grenze realisiert.

Umsatzerlöse (Provisionen) aus der Vermittlung von Versicherungsverträgen realisiert Hypoport mit der Policierung des Vertrages. Für die Verpflichtung, bei vorzeitiger Kündigung von vermittelten Versicherungsverträgen Teile der erhaltenen Provisionen zurückzuzahlen, bildet Hypoport entsprechende Rückstellungen für Stornorisiken auf Basis von Erfahrungswerten. Laufende Rückbelastungen aus Provisionsstornierungen werden als Vertriebskosten erfasst.

Umsätze aus Dienstleistungsgeschäften werden entsprechend IAS 18 mit Erbringung der Dienstleistungen erfasst, sofern die Höhe der Erträge, der Fertigstellungsgrad des Geschäftes am Bilanzstichtag, die für das Geschäft angefallenen Kosten und die bis zu seiner vollständigen Abwicklung zu erwartenden Kosten verlässlich bemessen werden können sowie der Zufluss des wirtschaftlichen Nutzens aus dem Geschäft hinreichend wahrscheinlich ist.

Bei Fertigungsaufträgen werden die Umsätze, sofern die Voraussetzungen von IAS 11 vorliegen, nach der Percentage-of-Completion-Methode bilanziert, wonach die Umsätze entsprechend dem Fertigstellungsgrad ausgewiesen werden.

Der Fertigstellungsgrad ergibt sich aus dem Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen Auftragskosten zu den insgesamt zum Stichtag geschätzten Auftragskosten. Ist für die Abwicklung eines Fertigungsauftrags ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich, umfassen die Auftragskosten auch direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten. Nach der Percentage-of-Completion-Methode bilanzierte Fertigungsaufträge werden entsprechend den zum Stichtag aufgelaufenen Auftragskosten zuzüglich des sich aus dem erreichten Fertigstellungsgrad ergebenden anteiligen Gewinns bewertet. In der Bilanz werden diese Umsatzerlöse abzüglich erhaltener Anzahlungen in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfasst. Auftragsänderungen, Nachforderungen oder Leistungsprämien werden berücksichtigt, sofern sie wahrscheinlich zu Erlösen führen, deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann. Wenn das Ergebnis eines Fertigungsauftrags nicht verlässlich schätzbar ist, werden wahrscheinlich erzielbare Umsätze bis zur Höhe der angefallenen Kosten erfasst. Auftragskosten werden in der Periode, in der sie anfallen, als Aufwand ausgewiesen. Ist absehbar, dass die gesamten Auftragskosten die Auftragsserlöse übersteigen, wird der erwartete Verlust unmittelbar als Aufwand ausgewiesen.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst. Zinserträge und -aufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst. Dividenden aus Beteiligungen werden mit Entstehen des Rechtsanspruchs ertragswirksam vereinnahmt. Ertragsteuern werden entsprechend den lokalrechtlichen Vorschriften bei der jeweiligen Gesellschaft erfasst.

## 2.19 Ertragsteuern und latente Steuern

Die tatsächlichen Ertragsteuern werden auf Basis des ermittelten zu versteuernden Einkommens und der zum Bilanzstichtag geltenden Steuersätze berechnet.

Latente Steuern werden mit Hilfe der Verbindlichkeitsmethode gemäß IAS 12 ermittelt. Latente Ertragsteuern spiegeln den Nettosteueraufwand/-ertrag temporärer Unterschiede zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld in der Bilanz und deren Steuerwert wider. Latente Steuern werden auf zeitliche Unterschiede zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden in IFRS-Konzernbilanz und Steuerbilanz aus Konsolidierungsvorgängen (mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts) sowie auf realisierbare Verlustvorträge ermittelt.

Ein latenter Steueranspruch ist für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede in dem Maß zu bilanzieren, wie es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das der temporäre bzw. quasi-permanente Unterschied verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag überprüft der Konzern den Buchwert latenter Steueransprüche und nicht bilanzierter latenter Steueransprüche und nimmt ggf. eine Neubewertung vor.

Bislang nicht bilanzierte Steueransprüche werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass zukünftiges zu versteuerndes Einkommen die Realisierung des latenten Steueranspruchs gestatten wird. Umgekehrt wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichend zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung stehen wird, um vom Nutzen des latenten Steueranspruchs, entweder

zum Teil oder insgesamt, Gebrauch zu machen. Bei der Bemessung der latenten Steuern werden gemäß IAS 12 die Steuersätze angewandt, die nach der derzeitigen Rechtslage zum Zeitpunkt des Ausgleichs der Differenzen zu erwarten sind. Die Auswirkungen von Steuergesetzänderungen auf latente Steuern werden in der Periode des In-Kraft-Tretens des Gesetzes ergebniswirksam berücksichtigt. Für die deutschen Konzerngesellschaften wird zur Zeit ein Steuersatz von 30 % verwendet, der neben dem Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag einen durchschnittlichen Gewerbesteuersatz beinhaltet. Für ausländische Tochtergesellschaften finden zur Zeit zwischen 12,5 und 25,5% Anwendung.

Die Berechnung der latenten Steuern auf noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge wird, sofern angesichts der steuerlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Konzerngesellschaften Unsicherheiten bestehen, anhand eines überschaubaren Planungshorizontes (4 Jahre) vorgenommen. Des Weiteren werden die steuerlichen Vorschriften, die eine Verlustnutzung in den einzelnen Gesellschaften einschränken, berücksichtigt.

### 3. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen die erzielten Provisionen, Sonderbonifikationen sowie Gebühren aus Dienstleistungen und verteilen sich wie folgt nach Geschäftsbereichen:

	2011 Mio. EUR	2010 Mio. EUR
Finanzvertrieb Immobilienfirmenkunden	8,5	8,5
Finanzvertrieb Privatkunden	51,7	40,2
B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	20,4	14,8
B2B- Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden	3,7	3,3
Sonstige	0,1	0,1
	84,4	66,9

#### 3.2 Vertriebskosten

Die Vertriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	2011 TEUR	2010 TEUR
Provisionen	31.694	19.987
Leadkosten	8.209	6.647
	39.903	26.634



### 3.3 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen von 4.021 T€ (Vorjahr: 5.742 T€) beinhalten Leistungen für die Entwicklung und Erweiterung selbst erstellter Finanzmarktplätze. Damit wurden im Berichtsjahr von den gesamten Entwicklungskosten in Höhe von 6.532 T€ (Vorjahr: 6.980 T€) 2.511 T€ (Vorjahr: 1.238 T€) direkt im Aufwand erfasst.

### 3.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 462 T€ (Vorjahr: 532 T€) und den Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 448 T€ (Vorjahr: 348 T€).

### 3.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

	2011 TEUR	2010 TEUR
Löhne und Gehälter	22.938	21.119
Soziale Abgaben	3.654	3.390
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	98	94
	26.690	24.603

Die Aufwendungen für beitragsorientierte Altersversorgungssysteme betragen 1.883 T€ (Vorjahr: 1.602 T€).

### 3.6 Abschreibungen

Von den Abschreibungen entfallen 4.382 T€ (Vorjahr: 4.131 T€) auf immaterielle Vermögenswerte und 798 T€ (Vorjahr: 590 T€) auf Sachanlagen.

### 3.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2011 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsaufwendungen	4.755	4.266	489
Sonstige Vertriebsaufwendungen	2.360	1.887	473
Verwaltungsaufwendungen	3.756	4.046	-290
Sonstige Personalaufwendungen	776	428	348
Sonstige Aufwendungen	917	1.006	-89
	12.564	11.633	931

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 1.769 T€ (Vorjahr: 1.849 T€) und Fahrzeugkosten von 1.309 T€ (Vorjahr: 1.007 T€). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten in Höhe von 2.360 T€ (Vorjahr: 1.887 T€).

Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 1.715 T€ (Vorjahr: 2.116 T€) sowie Rechts- und Beratungskosten von 566 T€ (Vorjahr: 570 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 548 T€ (Vorjahr: 265 T€).

### 3.8 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2011 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
<b>Finanzerträge</b>			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	335	75	260
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Fianzaanlagevermögens	11	11	0
	346	86	260
<b>Finanzaufwendungen</b>			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.154	1.689	-535
	-808	-1.603	795

Die Finanzerträge beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus der Abzinsung geringerer langfristiger Forderungen gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 212 T€. Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 1.023 T€.

### 3.9 Ertragsteuern und latente Steuern

Der Posten beinhaltet laufende und latente Steueraufwendungen und -erträge in nachfolgender Höhe:

	2011 TEUR	2010 TEUR
Ertragsteuern und latente Steuern	1.358	1.561
davon laufende Steuern von Einkommen und vom Ertrag	1.274	301
davon latente Steuern	84	1.260
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	-266	776
hiervon aus Verlustvorträgen	350	484
	1.358	1.561

Die laufenden Ertragsteuern betreffen mit 6 T€ Steuerertrag für Vorjahre (Vorjahr: Steueraufwand 49 T€). Die auf die aufgegebenen Geschäftsbereiche entfallenden Ertragsteuern beziehen sich auf die nachlaufende Geschäftstätigkeit. Die Ermittlung erfolgte nach den für die einzelnen Gesellschaften maßgeblichen Steuervorschriften.

Der Gesamtbestand der körperschaft- bzw. gewerbsteuerlichen Verlustvorträge beträgt zum Abschlussstichtag 3.574 T€ (Vorjahr: 4.442 T€) bzw. 103 T€ (Vorjahr: 1.594 T€). Die Verlustvorträge sind in Deutschland unbegrenzt vortragsfähig. In den Niederlanden ist die Möglichkeit der Verlustnutzung auf maximal neun Jahre begrenzt.

Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten Steuersätze betragen unverändert gegenüber dem Vorjahr für inländische Konzerngesellschaften 30,0 % und für die ausländischen Tochtergesellschaften zwischen 12,5 und 25,5 %.

Aus eventuellen Zahlungen von Dividenden an die Anteilseigner der Muttergesellschaften ergeben sich keine ertragsteuerlichen Konsequenzen.

Für Verlustvorträge und temporäre Differenzen wurden trotz Verlusten im laufenden Jahr bzw. im Vorjahr aktive latente Steuern von 689 T€ (Vorjahr: 478 T€) bilanziert, da bei allen betreffenden Gesellschaften von zukünftigen steuerlichen Gewinnen ausgegangen wird.

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung vom im jeweiligen Geschäftsjahr erwarteten, zum jeweils ausgewiesenen Steueraufwand:

	2011 TEUR	2010 TEUR
Konzernergebnis vor Steuern	5.107	4.823
Anzuwendender Steuersatz	30,0 %	30,0 %
Erwarteter Steueraufwand	-1.532	-1.447
Effekt aus nichtabzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreie Erträge	-166	-133
Effekt aus abweichenden Steuersätzen	379	132
Anpassung/Wertberichtigungen von Verlustvorträgen	0	-40
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	6	-49
Sonstige Steuereffekte	-45	-24
Tatsächlicher Steueraufwand	-1.358	-1.561
Konzernsteuerquote	26,6 %	32,4 %

### 3.10 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des auf die Gesellschafter der Hypoport AG entfallenden Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der in Umlauf befindlichen Stammaktien. Das verwässerte Ergebnis je Aktie errechnet sich durch Division des Konzernüberschusses durch die Summe der gewogenen Durchschnittszahl der in Umlauf befindlichen Stammaktien, bereinigt um alle Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien. Eine Verwässerung des Ergebnisses je Aktie tritt dann ein, wenn die durchschnittliche Aktienanzahl durch Hinzurechnung der Ausgabe potenzieller Stammaktien aus Optionsrechten erhöht wird.

Im Geschäftsjahr 2011 bestanden keine Optionsrechte, die einen Verwässerungseffekt des Ergebnisses je Aktie zur Folge hätten. Ein Verwässerungseffekt von durchschnittlich 30 Tsd. Aktien im Vorjahr war hinsichtlich der gewährten Optionen aus den Jahren 2002 – 2004 zu verzeichnen. Die Ermittlung des gewichteten Bestandes der ausgegebenen Aktien erfolgte auf Tagesbasis.

	2011	2010
Konzernergebnis in TEUR	3.749	3.262
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	3.717	3.274
gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., unverwässert	6.194	6.146
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)</b>	<b>0,60</b>	<b>0,53</b>
gewichteter Bestand von Aktienoptionen in Tsd., die einen Verwässerungseffekt verursachen	0	49
gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., verwässert	6.194	6.176
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>0,60</b>	<b>-0,06</b>

## 4. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

### 4.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte und des Sachanlagevermögens im Berichtsjahr wird auf den Konzernanlagenspiegel (letzte Seite des Anhangs) verwiesen.

Die Zugänge zu den selbst geschaffenen Finanzmarktplätzen beinhalten 29 T€ (Vorjahr: 133 T€) an Fremdkapitalkosten zu einem Durchschnittsfinanzierungssatz von 5,49 %. Die wesentlichen immateriellen Vermögenswerte betreffen mit einem Buchwert von 11,9 Mio. € (Vorjahr: 11,8 Mio. €) die selbst geschaffenen Finanzmarktplätze. Die Restnutzungsdauer beträgt zwischen einem und acht Jahren.

Die Buchwerte der Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31. Dezember 2011 betreffen unverändert aktive Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung einbezogener Tochterunternehmen. Zur Überprüfung der Werthaltigkeit wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte den folgenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, die den Segmenten des Konzerns entsprechen, zugeordnet:

	Immobilien- firmenkunden	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Institutionelle Kunden	Summe
Anschaffungskosten zum 1. Januar 2011	3.684	7.653	230	3.259	14.826
Zugänge	0	0	0	0	0
Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2011	3.684	7.653	230	3.259	14.826

Die der Discounted-Cashflow-Ermittlung zu Grund liegenden Wachstumsraten der Umsatzerlöse liegen für das Segment Immobilienfirmenkunden zwischen 10,8 % und 11,4 % (Vorjahr: 11,0 % bis 20,0 %), für das Segment Privatkunden zwischen 11,5 % und 16,3 % (Vorjahr: 27,6 % und 32,1 %), für das Segment Finanzdienstleister zwischen 2,5 % und 9,1 % (Vorjahr: 2,0 % bis 9,0 %) und für das Segment Institutionelle Kunden bei 2,0 % (Vorjahr: 4,3 % bis 5,4 %). Die Diskontierung erfolgte unter Berücksichtigung eines risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes von 7,43 % (Vorjahr: 7,36 %). Durch Sensitivitätsanalysen haben wir festgestellt, dass auch bei innerhalb eines realistischen Rahmens abweichenden wesentlichen Annahmen kein Wertminderungsbedarf bei Geschäfts- oder Firmenwerten vorliegt. Bei der Quantifizierung der Sensitivitätsanalyse wurden eine Minderung der zukünftigen Cashflows und eine Erhöhung der gewichteten Kapitalkosten um jeweils 10 % angenommen, da eine Veränderung bis zu dieser Höhe nach vernünftigem Ermessen möglich ist. Größere Veränderungen sind aufgrund unserer Erfahrung nicht wahrscheinlich. Die durchgeführten Impairmenttests haben keinerlei Hinweise auf einen Wertberichtigungsbedarf ergeben.

#### 4.2 Finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	2011 TEUR	2010 TEUR
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	813	375
Darlehen Mitarbeiter	140	60
Darlehen Dritte	23	360
Sonstige Beteiligungen	9	0
	985	795

Aufgrund der gewährten jederzeit möglichen Sondertilgungen weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab. Die Position der sonstigen Beteiligungen umfasst Anteile an der GMG Hypoport Ltd. Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von 20 T€ (Vorjahr: 180 T€) vorgenommen. Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.

#### 4.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	2011 TEUR	2010 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen		
Dritte	27.364	20.457
aus laufenden Fertigungsaufträgen	110	0
Gemeinschaftsunternehmen	139	0
	20.613	20.457

Den Forderungen aus laufenden Fertigungsaufträgen stehen keine erhaltenen Anzahlungen gegenüber.

Der Gesamtbetrag der angefallenen Herstellungskosten und der realisierten Gewinnanteile belief sich zum 31. Dezember 2011 auf 805 T€ (Vorjahr: 1.104 T€). Im Geschäftsjahr 2011 betrug der Umsatz aus Fertigungsaufträgen 805 T€ (Vorjahr: 1.104 T€). Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Buchwert abzüglich Wertminderungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht. Der Wertminderungsbestand auf Forderungen entwickelte sich wie folgt:

	2011 TEUR	2010 TEUR
Stand 1. Januar	138	158
Zuführung zur Wertminderung auf Forderungen	22	16
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Forderungen	21	36
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>139</b>	<b>138</b>

Wertberichtigungen in Höhe von 225 T€ (Vorjahr: 361 T€) wurden direkt vorgenommen. Im Hypoport-Konzern wird üblicherweise ein Zahlungsziel von 30 Tagen gewährt, bei einzelnen Gesellschaften bis zu 90 Tage. Die Altersstruktur der überfälligen, aber nicht wertgeminderten Forderungen stellt sich wie folgt dar:

	2011 TEUR	2010 TEUR
1 - 90 Tage	259	84
90 - 180 Tage	18	171
180 - 360 Tage	1	2
mehr als 360 Tage	115	149
<b>Summe</b>	<b>393</b>	<b>406</b>

#### 4.4 Laufende Ertragsteueransprüche und Sonstige Vermögenswerte

Die laufenden Ertragsteueransprüche und sonstigen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

	2011 TEUR	2010 TEUR
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>		
Überzahlungen Lieferanten	38	38
Forderungen gegenüber Mitarbeitern	0	51
	<b>38</b>	<b>89</b>
<b>nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Provisionsvorauszahlungen	3.128	2.201
Anzahlungen	207	186
aktive Rechnungsabgrenzung	335	293
Laufende Ertragsteueransprüche	595	438
Umsatzsteuerguthaben	96	180
Sonstige	58	90
	4.419	3.388
	<b>4.457</b>	<b>3.477</b>

Von den Vermögenswerten sind folgende Beträge erst nach Ablauf eines Jahres realisierbar und werden daher unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen:

	2011 TEUR	2010 TEUR
Mietkautionen	26	26
	26	26

Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von 462 T€ (Vorjahr: 306 T€) vorgenommen. Die Zuführungen betrafen im Berichtsjahr 156 T€ (Vorjahr: 112 T€). Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.

#### 4.5 Latente Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der aktiven und passiven latenten Steuern im Vorjahresvergleich ist in der nachfolgenden Aufstellung dargestellt:

Aktive latente Steuern	2011 TEUR	2010 TEUR
aus steuerlichen Verlustvorträgen	689	1.039
Rückstellungen	98	155
Sonstige temporäre Differenzen	49	168
Konsolidierung	529	639
Saldierung	147	724
	1.218	1.277

Passive latente Steuern	2011 TEUR	2010 TEUR
Immaterielle Vermögenswerte	673	482
Sachanlagen	30	33
Forderungen	1.661	2.400
Rückstellungen	2	3
Saldierung	147	724
	2.219	2.194

#### 4.6 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2011 TEUR	2010 TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten	7.516	11.197
Kassenbestand	2	3
	7.518	11.200

#### 4.7 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert 6.194.958,00 € (Vorjahr: 6.194.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.194.958 (31.12.2010: 6.194.958) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 17. Juni 2011 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 13.524.321,99 € auf neue Rechnung vorgetragen.

#### 4.8 Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2007 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 19. Dezember 2006 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 31. Mai 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt 3.000.000,00 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktie gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

#### 4.9 Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2002 um bis zu 276.808,00 € bedingt erhöht und betrug zuletzt 122.650,00 €. Die bedingte Kapitalerhöhung diente der Gewährung von Bezugsrechten (Aktienoptionsrechten) an Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder bzw. Mitglieder der Geschäftsleitung der Konzerngesellschaften. Das Aktienoptionsprogramm endete am 31.12.2010. Die Ausgabe von Bezugsaktien aus dem bedingten Kapital ist nicht mehr möglich, es wurde daher aufgehoben.

#### 4.10 Eigene Anteile

Hypoport hält zum 31. Dezember 2011 1.046 eigene Aktien (entspricht 1.046,00 € bzw. 0,017 % Anteil am Grundkapital der Hypoport AG), die zur Weitergabe an Mitarbeiter vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2011 sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2011	Stückzahl Aktien	Anteil am Grundkapital %	Anschaffungskosten €	Veräußerungspreis €	Veräußerungsergebnis €
Anfangsbestand 01.01.2011	12.920	0,209	16.150,00	-	-
Verkauf Februar 2011	10.250	0,165	12.812,50	0,00	-12.812,50
Verkauf April 2011	810	0,013	1.012,50	0,00	-1.012,50
Verkauf Juni 2011	217	0,004	271,25	0,00	-271,25
Verkauf September 2011	248	0,004	310,00	0,00	-310,00
Verkauf Dezember 2010	349	0,006	436,25	0,00	-436,25
Stand 31.12.2011	1.046	0,017	-	-	-

Der Verkauf eigener Aktien wurde erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.



#### **4.11 Rücklagen**

Die Zusammensetzung der Rücklagen kann der beigefügten Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden.

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400 T€), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 - 2009 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (1.187 T€, €), Beträge in Höhe des Nennwerts der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien sowie Erträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (120 T€, davon im Geschäftsjahr 2011: 115 T€).

Die Gewinnrücklagen enthalten die vor der Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2004 erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf und Verluste aus dem Einzug eigener Aktien sowie drei passive Unterschiedsbeträge aus Unternehmenszusammenschlüssen. Der Ausweis dieser Unterschiedsbeträge erfolgt unter den Gewinnrücklagen, da nach dem Erwerb aber vor dem Stichtag der Erstkonsolidierung Gewinne thesauriert worden sind.

Ferner werden hier alle restlichen erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IFRS zum 1. Januar 2004 sowie eine gesetzliche Rücklage in Höhe 7 T€ (Vorjahr: 7 T€) ausgewiesen.

#### **4.12 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter**

Die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter betreffen die Anteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH und der GENOPACE GmbH.

### 4.13 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	2011 TEUR	2010 TEUR
<b>langfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	6.708	17.450
Sonstige Verbindlichkeiten		
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	813	375
Mietverpflichtungen	248	89
	<b>7.769</b>	<b>17.914</b>
<b>kurzfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	10.793	2.647
Sonstige Verbindlichkeiten		
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	37	0
Mietverpflichtungen	60	33
	<b>10.890</b>	<b>2.680</b>
	<b>18.659</b>	<b>20.594</b>

Zur Besicherung der Darlehensforderung wurden den Darlehensgebern 1.194.492 Stück auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der Dr. Klein & Co. AG verpfändet. Von den ausgewiesenen Darlehensverbindlichkeiten sind 3.000 T€ nachrangig (Vorjahr: 3.000 T€).

Die Finanzverbindlichkeiten sind teilweise festverzinslich, teilweise handelt es sich um variable Verzinsung, die von der Entwicklung des EURIBOR zuzüglich einer Bankmarge abhängt. Die Zinssätze variieren zwischen 4,2 % und 6,5 % (Vorjahr: 4,2 % und 6,5 %). Diese Zinssätze entsprechen den marktüblichen Zinssätzen für die jeweiligen Finanzverbindlichkeiten und Gesellschaften.

Die Gesellschaft verfügt über diverse Kreditlinien bei nationalen Bankinstituten. Die gesamten Kreditlinien und deren Inanspruchnahme haben sich wie folgt entwickelt:

	2011 TEUR	2010 TEUR
Kreditlinie	2.500	2.500
Inanspruchnahme	0	0
<b>Verfügbare Kreditlinie</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>

Der durchschnittliche Zinssatz für die Inanspruchnahme der Kreditlinien betrug 5,59 % (Vorjahr: 5,59 %).

Die mit den Finanzschulden verbundenen Zinsänderungsrisiken und vertragliche Zinsanpassungstermine stellen sich am Bilanzstichtag wie folgt dar:

	2011 TEUR	2010 TEUR
6 Monate oder kürzer	1.653	888
6 - 12 Monate	9.089	1.696
1 - 5 Jahre	6.708	17.525
Über 5 Jahre	0	300
	<b>17.450</b>	<b>20.409</b>

Die Restlaufzeit langfristiger Finanzschulden beträgt:

	2011 TEUR	2010 TEUR
Zwischen 1 und 2 Jahren	5.345	11.150
Zwischen 2 und 5 Jahren	2.339	6.464
Über 5 Jahre	85	300
	<b>7.769</b>	<b>17.914</b>

Die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden lauten:

in TEUR	Buchwerte		Beizulegender Zeitwert	
	2011	2010	2011	2010
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.708	17.450	8.292	17.871
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	813	375	813	375
Mietverpflichtungen	248	89	232	89
	<b>7.769</b>	<b>17.914</b>	<b>9.337</b>	<b>18.335</b>

Die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die unter Verwendung von Interbanken-SWAP-Sätzen zzgl. einer Risiko- und Liquiditätsmarge ermittelt wurden.

Die ausgewiesenen Buchwerte kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten entsprechen annähernd den beizulegenden Zeitwerten.

#### 4.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2011 TEUR	2010 TEUR
<b>Steuerverbindlichkeiten</b>		
Umsatzsteuer	302	196
Lohn- und Kirchensteuer	325	262
	<b>627</b>	<b>458</b>
<b>Personal</b>		
<b>davon finanzielle Vermögenswerte</b>		
Tantiemen	2.394	2.828
Urlaubsguthaben	368	354
Lohn- und Gehalt	279	199
Abfindungen	30	67
<b>nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Berufsgenossenschaft	82	76
Schwerbehindertenabgabe	35	43
Sozialabgaben	20	35
Altersteilzeit	19	10
	<b>3.227</b>	<b>3.612</b>
<b>Sonstige</b>		
<b>davon finanzielle Vermögenswerte</b>		
Ausstehende Rechnungen	249	324
Weiterzuleitenden Provisionen	6	111
Jahresabschlusskosten	129	126
<b>nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Provisionsvorauszahlungen	1.655	1.586
abgegrenzter Ertrag	411	371
übrige	14	14
	<b>2.464</b>	<b>2.532</b>
	<b>6.318</b>	<b>6.602</b>

Von den Verbindlichkeiten sind folgende Beträge erst nach Ablauf eines Jahres realisierbar und werden daher unter den langfristigen Schulden ausgewiesen:

	2011 TEUR	2010 TEUR
Mietkautionen	10	10
	<b>10</b>	<b>10</b>

#### 4.15 Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

in TEUR	01.01.2011	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2011
<b>langfristige Rückstellungen</b>					
Mietverpflichtungen	395	158	0	0	237
Stornierung	42	42	0	62	62
	437	200	0	62	299
<b>kurzfristige Rückstellungen</b>					
Provisionen	150	150	0	252	252
Stornierung	22	22	0	29	29
Übrige	100	0	100	0	0
	272	172	100	281	281

Die Rückstellungen für Stornierung betreffen voraussichtliche Provisionsrückzahlungen an Versicherungen aufgrund von Versicherungsrücktritten der Versicherungsnehmer.

#### 5. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Cashflows aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt, der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend von dem Jahresüberschuss nach Ertragsteuern indirekt abgeleitet. Im Rahmen der indirekten Ermittlung werden die berücksichtigten Veränderungen von Bilanzpositionen im Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit um Effekte aus der Währungsumrechnung und den Änderungen im Konsolidierungskreis bereinigt.

Neben den Ertragsteuerzahlungen sind auch Zinseinnahmen und –zahlungen dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zugeordnet, da sie in erster Linie der Finanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit dienen.

Die Investitionstätigkeit umfasst neben Zugängen im Sach- und Finanzanlagevermögen auch Zugänge an immateriellen Vermögenswerten und Zugänge aus der Aktivierung von Entwicklungskosten.

Der Finanzmittelfonds der Kapitalflussrechnung umfasst alle in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel, d.h. Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Zusammensetzung und Überleitung des Finanzmittelfonds zur Bilanz ist unter 4.6 erläutert.

## 6. Segmentberichterstattung

Der Hypoport-Konzern stellt seine Segmentberichterstattung entsprechend der internen Organisations- und Berichtsstruktur nach Geschäftsbereichen auf. Im Rahmen dieser Organisationsstruktur unterscheidet der Konzern grundsätzlich vier zielgruppenorientierte (Finanzvertrieb Immobilienfirmenkunden, Finanzvertrieb Privatkunden, B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister und B2B-Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden) und zwei funktionsorientierte (Informationstechnologie und Administration) Geschäftsbereiche. In den zielgruppenorientierten Geschäftsbereichen sind verschiedene Geschäftsfelder mit homogenen Chancen und Risiken zusammengefasst.

Der Geschäftsbereich Finanzvertrieb Immobilienfirmenkunden beinhaltet die finanzwirtschaftliche Betreuung von Wohnungsunternehmen, die Beschaffung von Fremdkapital, betriebswirtschaftliche Beratung sowie Betreuung bei Immobilientransaktionen und des Versicherungsportfolios.

Der Geschäftsbereich Finanzvertrieb Privatkunden bietet über drei Vertriebskanäle (Online-, Filial- und Maklervertrieb) Baufinanzierungen, Privatkredite, Versicherungen, Giro- und Tagesgeldkonten an.

Der Geschäftsbereich B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister richtet sich an die Zielgruppe Finanzvertriebe und Produkthanbieter von Finanzdienstleistungen. Kernprodukt des Geschäftsbereichs Finanzdienstleister ist der seit 1999 entwickelte Marktplatz EUROPACE. Über EUROPACE wickeln unabhängige Vertriebe ihr Finanzierungsgeschäft mit den vertretenen Produkthanbietern ab.

Der Geschäftsbereich B2B-Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden unterstützt Emittenten durch Serviceleistung und Informationstechnologie.

Unter der Rubrik Überleitung werden neben den Aufwendungen der Administration für die Bereiche Leitung, Verwaltung, Rechnungs- und Personalwesen sowie Aufwendungen für den Bereich Informationstechnologie auch die Konsolidierungseffekte ausgewiesen.

Den dargestellten Angaben für die einzelnen Segmente liegen die gleichen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu Grunde, nach denen auch die konsolidierten Werte des Konzernabschlusses ermittelt werden.

Sofern sich ein Segment aus mehreren Gesellschaften zusammensetzt, wurden gegenseitige intra-segmentäre Beziehungen durch Konsolidierungsmaßnahmen eliminiert. Intersegmentär erbrachte Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich zu marktüblichen Preisen abgerechnet. Bei Konzernumlagen werden die tatsächlich angefallenen Einzelkosten verrechnet.

Die Angaben in den Segmenten stammen direkt aus dem internen Berichtswesen, das von den obersten operativen Entscheidungsträgern der Gesellschaft für Managementzwecke genutzt wird. Eine Beurteilung der Geschäftsbereiche anhand von Finanzschulden und der entsprechenden Zinsaufwendungen wird für die interne Steuerung nicht vorgenommen. Die Finanzschulden und die entsprechenden Zinsaufwendungen sind in der Überleitung enthalten.

Als Segmentvermögen gelten direkte operative Forderungen und das für den Geschäftsbetrieb genutzte Anlagevermögen.

Segmentsschulden sind die dem Geschäftsbetrieb zurechenbaren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die Rückstellungen.

Von den ausgewiesenen Umsatzerlösen in Höhe von 84,4 Mio. € (Vorjahr: 66,9 Mio. €) werden 3,7 Mio. € (Vorjahr: 3,3 Mio. €) mit Kunden mit Sitz im europäischen Ausland und die übrigen Umsatzerlöse mit Kunden in Deutschland erzielt.

Die Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr stellt sich wie folgt dar:

<b>2011 in TEUR</b>	<b>Immobilien- firmenkunden</b>	<b>Privatkunden</b>	<b>Finanz- dienstleister</b>	<b>Institutionelle Kunden</b>	<b>Überleitung</b>	<b>Konzern</b>
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>	<b>8.505</b>	<b>51.686</b>	<b>20.395</b>	<b>3.733</b>	<b>67</b>	<b>84.386</b>
Vorjahr	8.506	40.264	14.804	3.271	67	66.912
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>	<b>53</b>	<b>108</b>	<b>989</b>	<b>0</b>	<b>-1.150</b>	<b>0</b>
Vorjahr	163	159	568	0	-890	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>	<b>8.558</b>	<b>51.794</b>	<b>21.384</b>	<b>3.733</b>	<b>-1.083</b>	<b>84.386</b>
Vorjahr	8.669	40.423	15.372	3.271	-823	66.912
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>4.048</b>	<b>3.693</b>	<b>5.568</b>	<b>1.211</b>	<b>-3.425</b>	<b>11.095</b>
Vorjahr	4.120	3.695	4.850	956	-2.474	11.147
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>3.708</b>	<b>3.665</b>	<b>1.793</b>	<b>1.001</b>	<b>-4.252</b>	<b>5.915</b>
Vorjahr	3.917	3.581	1.193	733	-2.998	6.426
<b>Segmentvermögen</b>	<b>17.938</b>	<b>20.990</b>	<b>24.311</b>	<b>5.427</b>	<b>3.470</b>	<b>72.136</b>
Vorjahr	15.135	20.047	24.001	4.940	3.055	67.178
<b>Segmentsschulden</b>	<b>2.223</b>	<b>7.547</b>	<b>8.009</b>	<b>758</b>	<b>22.330</b>	<b>40.867</b>
Vorjahr	2.204	6.118	5.818	476	25.172	39.788
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>200</b>	<b>627</b>	<b>3.386</b>	<b>362</b>	<b>694</b>	<b>5.269</b>
Vorjahr	715	89	5.668	155	958	7.585
<b>Segmentabschreibungen</b>	<b>340</b>	<b>28</b>	<b>3.775</b>	<b>210</b>	<b>827</b>	<b>5.180</b>
Vorjahr	203	114	3.657	223	524	4.721
<b>wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen</b>	<b>784</b>	<b>2.015</b>	<b>6.038</b>	<b>220</b>	<b>39</b>	<b>9.096</b>
Vorjahr	1.003	2.419	4.697	0	24	8.143

Von den langfristigen Vermögenswerten von insgesamt 30.319 T€ (Vorjahr: 30.240 T€) sind 10.421 T€ (Vorjahr: 10.898 T€) im europäischen Ausland gelegen, davon 8.624 T€ (Vorjahr: 9.247 T€) in Irland. Die langfristigen Vermögenswerte im Inland betragen 19.898 T€ (Vorjahr: 19.342 T€).

## 7. Sonstige Angaben

### 7.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen unkündbaren Miet-, Leasing- und Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt 9.197 T€ (Vorjahr: 8.255 T€). Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 3.153 T€ (Vorjahr: 2.396 T€) innerhalb eines Jahres, 5.941 T€ (Vorjahr: 5.859 T€) im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren und 103 T€ (Vorjahr: 0 T€) in mehr als 5 Jahren fällig. Im Berichtsjahr betragen die Miet- und Leasingaufwendungen (Mindestleasing) 2.558 T€ (Vorjahr: 2.164 T€).

Der Konzern besitzt für die wesentlichen Büro-Mietverträge Verlängerungsoptionen von fünf Jahre.

### 7.2 Nahe stehende Personen und Unternehmen

Nach IAS 24 müssen Personen oder Unternehmen angegeben werden, die die Hypoport AG beherrschen oder von ihr beherrscht werden. Geschäftsvorfälle zwischen der Hypoport AG und den Tochterunternehmen wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und sind daher in dieser Anhangsangabe nicht berichtspflichtig.

Des Weiteren müssen nach IAS 24 Personen angegeben werden, die einen maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen ausüben können.

Unter die Begriffbestimmung fallen außerdem Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen, deren nahe Familienangehörige sowie andere Unternehmen, über die ihrerseits von einer genannten Person die Beherrschung oder ein maßgeblicher Einfluss auf die Hypoport AG ausgeübt wird. Dies betrifft im Berichtszeitraum die Mitglieder des Konzernvorstands und Aufsichtsrats der Hypoport AG sowie deren nahe Familienangehörige.

Geschäfte mit nahe stehenden Personen werden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Konzernvorstands betragen für das Geschäftsjahr 2011 1.127 T€ (Vorjahr: 876 T€); die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen 80 T€ (Vorjahr: 80 T€). Es handelt sich jeweils vollständig um kurzfristig fällige Leistungen.



Die Mitglieder des Konzernvorstands und des Aufsichtsrats mit direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport AG 31. Dezember 2011 geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 31.12.2011	Aktien in Stück 31.12.2010
<b>Konzernvorstand</b>		
Ronald Slabke	2.241.831	2.241.831
Thilo Wiegand	24.000	24.000
Stephan Gawarecki	187.800	187.800
Hans Peter Trampe	174.990	188.490
<b>Aufsichtsrat</b>		
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	14.000	24.000
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	814.286	1.371.974
Christian Schröder	24.000	24.000

Herr Ronald Slabke, Berlin, hält 36,19 % der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 34,77 % der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Lübeck, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche Gesellschaftsanteile der Revenia GmbH werden von Herrn Ronald Slabke, Vorsitzender des Vorstands der Hypoport AG, gehalten.

Die Kretschmar Familienstiftung, Potsdam, bei der Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar Vorstand ist, hält 12,91 % der Hypoport Aktien. Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Potsdam, hält 0,26 % der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 0,26 % der Stimmrechtsanteile der Kretschmar Research GmbH, Potsdam, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche Gesellschaftsanteile der Kretschmar Research GmbH werden von Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Mitglied des Aufsichtsrats der Hypoport AG, gehalten.

Herr Peter Trampe, Stahnsdorf, hält 2,86 % der Hypoport Aktien.

Herr Stephan Gawarecki, Preetz, hält 3,03 % der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 3,03 % der Stimmrechtsanteile der Gawarecki GmbH, Preetz, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Konzerngesellschaften haben mit Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Konzernvorstands beziehungsweise mit Gesellschaften, in deren Geschäftsführungs- oder Aufsichtsgremien diese Personen vertreten sind, keinerlei weitere berichtspflichtige Geschäfte vorgenommen. Dies gilt auch für nahe Familienangehörige dieses Personenkreises.

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 573 T€ (Vorjahr: 507 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 31. Dezember 2011 948 T€ (Vorjahr: 565 T€) und die Verbindlichkeiten 813 T€ (Vorjahr: 375 T€).

### 7.3 Vorstand

Dem Vorstand gehörten folgende Personen an:

- Ronald Slabke (Vorsitzender des Vorstands), Diplom-Betriebswirt, Berlin, verantwortlich für die Bereiche Personalwesen, Informationstechnologien, Finanzen und Verwaltung, Neue Märkte und strategische Beteiligungen
- Thilo Wiegand, Bankbetriebswirt, Großalmerode, verantwortlich für den Bereich Finanzdienstleister
- Hans Peter Trampe, Diplom-Kaufmann, Stahnsdorf, verantwortlich für die Bereiche Immobilienfirmenkunden und Institutionelle Kunden
- Stephan Gawarecki, Diplom-Betriebswirt, Preetz, verantwortlich für die Bereiche Privatkunden und Marketing

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2011 1.127 T€ (Vorjahr: 876 T€), darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht im Konzernlagebericht (I.10) verwiesen.

### 7.4 Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft haben im abgelaufenen Geschäftsjahr folgende Personen angehört:

- Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder (Aufsichtsratsvorsitzender), Rechtsanwalt, Fürth, externe Mandate: Aufsichtsratsvorsitzender der mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG, Gräfelfing, Aufsichtsratsvorsitzender der BRANDAD Systems AG, Fürth, und stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim (bis 23.08.2011)
- Prof. Dr. Thomas Kretschmar (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Vorstand Kretschmar Familienstiftung, Potsdam
- Christian Schröder, Diplom-Kaufmann, Wirtschaftsprüfer, Lübeck

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen für das Geschäftsjahr 2011 80 T€ (Vorjahr: 80 T€), darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht im Konzernlagebericht (I.10) verwiesen.

### 7.5 Beteiligung nach § 21 Abs. 1 WpHG

Neben den unter dem Abschnitt 7.2 aufgeführten Beteiligungen hält die Deutsche Bank AG, Frankfurt, 9,69 % der Hypoport Aktien. Diese Stimmrechte sind im vollen Umfang über die Deutsche Postbank AG gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

### 7.6 Aktienbasierte Vergütung

Die Mitarbeiter erhalten in Abhängigkeit von der Betriebszugehörigkeit eine bestimmte Anzahl an Aktien der Hypoport AG und bei Erreichen bestimmter Unternehmensziele Aktien im Wert von 360,00 €. Der im Berichtsjahr erfasste Gesamtaufwand betrug 130 T€ (Vorjahr: 5 T€). Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten aus aktienbasierten Vergütungen beträgt 15 T€ (Vorjahr: 0 T€).

### 7.7 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2011 angefallenen Honorare betrafen ausschließlich Abschlussprüfungen mit 93 T€ (Vorjahr: 89 T€).

### 7.8 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 478 (Vorjahr: 452) Angestellte beschäftigt.

Die durchschnittlichen Mitarbeiterzahlen verteilen sich auf die Geschäftsbereiche zum Stichtag wie folgt:

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Finanzvertrieb Privatkunden	141	29	171	38	-30	-18
Finanzvertrieb Immobilienfirmenkunden	37	8	35	8	2	6
B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	105	22	76	17	29	38
B2B-Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden	16	3	16	4	0	0
Informationstechnologie	98	21	102	24	-4	-4
Administration	81	18	52	12	29	56
	478		452		26	6

In der Gesamtzahl sind die Mitarbeiter von Gemeinschaftsunternehmen entsprechend dem Beteiligungsanteil enthalten. Insgesamt waren dort 10 Personen beschäftigt (Vorjahr: 10).

### 7.9 Finanzrisikomanagement

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Marktpreisrisiko, dem Kreditrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem zinsbedingten Cashflow-Risiko. Der Konzern nutzt keine derivativen Finanzinstrumente, um sich gegen bestimmte Risiken abzusichern.

Der Konzern ist nur einem sehr begrenzten Fremdwährungsrisiko ausgesetzt, da nur in sehr geringer Höhe Forderungen und Verbindlichkeiten auf Währungen lauten, die nicht der funktionalen Währung des Unternehmens entsprechen.

Hätte sich am 31. Dezember 2011 der Kurs des Euro zum US-Dollar um 10 % verändert, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle anderen Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 0 T€ (Vorjahr: 0 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen.

Hätte sich am 31. Dezember 2011 der Kurs des Euro zum Pfund Sterling um 10 % verändert, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle anderen Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 0 T€ (Vorjahr: 0 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen.

Ein Kreditrisiko für den Konzern resultiert vornehmlich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Provisionsvorschüssen sowie aus sonstigen finanziellen Vermögenswerten. Wertberichtigungen für voraussichtlich uneinbringliche Forderungen, die grundsätzlich von der Geschäftsleitung des Konzerns auf Grundlage von Erfahrungen aus der Vergangenheit und des derzeitigen wirtschaftlichen Umfeldes geschätzt werden, waren im Geschäftsjahr in Höhe von 403 T€ (Vorjahr: 541 T€) erforderlich.

Das Kreditrisiko bei den liquiden Mitteln ist beschränkt, da diese bei Banken innerhalb der Grenzen der jeweiligen Einlagensicherungsdeckung gehalten werden.

Im Konzern liegt keine signifikante Konzentration von Kreditrisiken vor, da die Risiken über eine große Zahl von Vertragsparteien und Kunden verteilt sind.

Das maximale Kreditrisiko ist durch den in der Bilanz angesetzten Buchwert jedes finanziellen Vermögenswerts ersichtlich.

Liquiditätsrisiken bestehen im Wesentlichen aufgrund der starken Expansion des Konzerns. Die mit der Expansion des Konzerns verbundenen Risiken werden vom Vorstand überwacht und sind wegen der guten Liquidität und Eigenkapitalquote derzeit von untergeordneter Bedeutung.

Die folgende Tabelle zeigt die vertragliche Restlaufzeit der finanziellen Verbindlichkeiten des Hypoport-Konzerns. Die Tabelle beruht auf undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten basierend auf dem frühesten Tag, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann. Die Tabelle enthält sowohl Zins- als auch Tilgungszahlungen:

Angaben in TEUR	Fälligkeiten					
	weniger als 1 Monat	1-3 Monate	3 Monate bis zu 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
Festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten	380	3.629	7.533	7.001	0	18.543
Vorjahr	309	585	2.220	18.159	305	21.578
Mietverpflichtungen	6	17	37	163	85	308
Vorjahr	3	9	21	89	0	122
2011	386	3.646	7.570	7.164	85	18.851
Vorjahr	312	594	2.241	18.248	305	21.700

Da der Konzern keine wesentlichen verzinslichen Vermögenswerte hält, sind der Konzerngewinn und der operative Cashflow weitgehend unabhängig von Änderungen des Marktzinssatzes.

Das Zinsrisiko des Konzerns entsteht durch langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern zinsbedingten Cashflow-Risiken aus. Die Finanzrisikopolitik des Konzerns sieht vor, dass der überwiegende Anteil der aufgenommenen Verbindlichkeiten festverzinslich ist. Im Berichts- als auch im Vorjahr waren lediglich die nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien variabel verzinslich.

#### **7.10 Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten**

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leitet diese auf die entsprechende Bilanzposition über. Da die Bilanzpositionen „Sonstige Forderungen“ und „Sonstige Verbindlichkeiten“ sowohl Finanzinstrumente als auch nicht finanzielle Vermögenswerte bzw. nicht finanzielle Verbindlichkeiten enthalten, dient die Spalte „Nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten“ dieser Überleitung.

Angaben in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		zum beizulegenden Zeitwert bewertet	nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten	Buchwert in der Bilanz
	Buchwert 31.12.2011	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	Buchwert	Buchwert	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.613	–	–	–	27.613
Kredite und Forderungen	27.613	27.613	–	–	27.613
Finanzielle Vermögenswerte	985	–	–	–	985
Kredite und Forderungen	985	985	–	–	985
Sonstige Vermögenswerte	38	–	–	3.824	3.862
Kredite und Forderungen	38	38	–	–	38
nicht finanzielle Vermögenswerte	–	–	–	3.824	3.824
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente	7.518	–	–	–	7.518
Kredite und Forderungen	7.518	7.518	–	–	7.518
<b>Finanzielle Vermögenswerte gesamt</b>	<b>36.154</b>	–	–	–	<b>36.154</b>
davon: Kredite und Forderungen	36.154	–	–	–	36.154
Finanzverbindlichkeiten	18.659	–	–	–	18.659
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	18.659	20.227	–	–	18.659
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.176	–	–	–	12.176
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	12.176	12.176	–	–	12.176
Sonstige Verbindlichkeiten	3.455	–	–	2.863	6.318
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	3.455	3.455	–	–	3.455
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	2.863	2.863
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>34.290</b>	–	–	–	<b>34.290</b>
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	34.290	–	–	–	34.290

Angaben in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		zum beizulegenden Zeitwert bewertet	nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten	Buchwert in der Bilanz
	Buchwert 31.12.2010	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	Buchwert	Buchwert	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.457	–	–	–	20.457
Kredite und Forderungen	20.457	20.457	–	–	20.457
Finanzielle Vermögenswerte	501	–	–	–	501
Kredite und Forderungen	501	501	–	–	501
Sonstige Vermögenswerte	89	–	–	2.950	3.039
Kredite und Forderungen	89	89	–	–	89
nicht finanzielle Vermögenswerte	–	–	–	2.950	2.950
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente	11.200	–	–	–	11.200
Kredite und Forderungen	11.200	11.200	–	–	11.200
<b>Finanzielle Vermögenswerte gesamt</b>	<b>32.247</b>	–	–	–	<b>32.247</b>
davon: Kredite und Forderungen	32.247	–	–	–	32.247
Finanzverbindlichkeiten	20.594	–	–	–	20.594
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	20.594	21.016	–	–	20.594
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.631	–	–	–	9.631
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	9.631	9.631	–	–	9.631
Sonstige Verbindlichkeiten	4.009	–	–	2.593	6.602
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	4.009	4.009	–	–	4.009
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	2.593	2.593
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>34.234</b>	–	–	–	<b>34.234</b>
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	34.234	–	–	–	34.234

Der beizulegende Zeitwert von Forderungen, Krediten, bis zur Endfälligkeit gehaltenen Finanzinvestitionen oder originären Verbindlichkeiten wird als Barwert der zukünftigen Zahlungsmittelzu- oder -abflüsse, abgezinst mit einem zum Bilanzstichtag aktuellen Zinssatz unter Berücksichtigung der jeweiligen Fälligkeiten des Aktivpostens bzw. der Restlaufzeit der Verbindlichkeiten und des Ratings der Hypoport AG, ermittelt. Sollte ein Marktwert oder Börsenkurs vorhanden sein, wird dieser als beizulegender Zeitwert angesetzt.

Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Laufzeiten für Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Forderungen und Verbindlichkeiten und Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

Die Aufwendungen, Erträge, Verluste und Gewinne aus Finanzinstrumenten lassen sich den folgenden Kategorien zuordnen:

in TEUR	Kredite und Forderungen	bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen	Fair value/ held for trading	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	2011
Zinserträge	335	-	-	-	335
Zinsaufwendungen	-	-	-	-1.154	-1.154
Aufwendungen aus Wertminderungen	-403	-	-	-	-403
<b>Nettoergebnis</b>	<b>-68</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.154</b>	<b>-1.222</b>

in TEUR	Kredite und Forderungen	bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen	Fair value/ held for trading	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	2010
Zinserträge	75	-	-	-	75
Zinsaufwendungen	-	-	-	-1.689	-1.689
Aufwendungen aus Wertminderungen	-541	-	-	-	-541
<b>Nettoergebnis</b>	<b>-466</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.689</b>	<b>-2.155</b>

### 7.11 Kapitalrisikomanagement

Die Hypoport AG unterliegt keinen satzungsmäßigen Kapitalerfordernissen. Die Ziele des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen zum einen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung, um den Anteilseignern weiterhin Erträge und den anderen Interessenten die ihnen zustehenden Leistungen bereit zustellen, zum anderen in der Aufrechterhaltung einer optimalen Kapitalstruktur, um die Kapitalkosten zu reduzieren und um die aus Darlehensverbindlichkeiten resultierenden Mindestkapitalanforderungen zu erfüllen. Die für das Tochterunternehmen Hypoport Finance AG gemäß § 33 KWG geltende Mindestkapitalanforderung in Höhe von 50 T€ wurde erfüllt. Für ein Darlehen wurden die vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

Der Hypoport-Konzern überwacht sein Kapital auf Basis des Verschuldungsgrads, berechnet aus dem Verhältnis von Nettofremdkapital zu Eigenkapital. Das Nettofremdkapital setzt sich zusammen aus den gesamten Finanzschulden abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten. Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus den ausgegebenen Aktien und den Rücklagen.



Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2011 und zum 31. Dezember 2010 stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2011	2010
Finanzschulden	18.659	20.594
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	7.518	11.200
Nettofremdkapital	11.141	9.394
Eigenkapital	31.269	27.390
Verschuldungsgrad	36 %	34 %

### 7.12 Verzicht auf Offenlegung nach § 264 Abs. 3 HGB

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

- Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft, Lübeck
- GENOPACE GmbH, Berlin
- Hypoport Systems GmbH, Berlin
- Qualitypool GmbH, Lübeck
- Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin

### 7.13 Entsprechungserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die Hypoport AG hat die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Internetseite des Unternehmens ([www.hypoport.de](http://www.hypoport.de)) dauerhaft zugänglich gemacht.

### 7.14 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Berlin, 8. März 2012

Hypoport AG – Der Vorstand



Ronald Slabke



Thilo Wiegand



Stephan Gawarecki



Hans Peter Trampe

## Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2011

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2011 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2011 TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
1.1 Software	3.017	336	0	3.353
1.2 Entwicklungsleistungen	24.110	3.531	0	27.641
2. Geschäfts- und Firmenwert	14.826	0	0	14.826
3. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	0	573	0	573
	41.953	4.440	0	46.393
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	35	0	10	25
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.931	829	1	6.759
	5.966	829	11	6.784
	47.919	5.269	11	53.177

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
Stand 01.01.2011 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2011 TEUR	Stand 31.12.2011 TEUR	Vorjahr TEUR
1.857	449	0	2.306	1.047	1.160
12.287	3.933	0	16.220	11.421	11.823
0	0	0	0	14.826	14.826
0	0	0	0	573	0
14.144	4.382	0	18.526	27.867	27.809
19	3	0	22	3	16
3.515	795	0	4.310	2.449	2.416
3.534	798	0	4.332	2.452	2.432
17.678	5.180	0	22.858	30.319	30.241

## Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2010

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2010 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2010 TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
1.1 Software	2.435	582	0	3.017
1.2 Entwicklungsleistungen	18.368	5.742	0	24.110
2. Geschäfts- und Firmenwert	14.826	0	0	14.826
	35.629	6.324	0	41.953
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	35	0	0	35
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.672	1.260	1	5.931
	4.707	1.260	1	5.966
	40.336	7.584	1	47.919

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
Stand 01.01.2010 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2010 TEUR	Stand 31.12.2010 TEUR	Vorjahr TEUR
1.441	416	0	1.857	1.160	994
8.567	3.720	0	12.287	11.823	9.801
0	0	0	0	14.826	14.826
10.008	4.136	0	14.144	27.809	25.621
16	3	0	19	16	19
2.934	582	1	3.515	2.416	1.738
2.950	585	1	3.534	2.432	1.757
12.958	4.721	1	17.678	30.241	27.378



## 8. Erklärung der gesetzlichen Vertreter

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den angewandten Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt, der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Konzerns so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Berlin, 8. März 2012

Hypoport AG – Der Vorstand



Ronald Slabke



Thilo Wiegand



Stephan Gawarecki



Hans Peter Trampe



## 9. Bestätigungsvermerk

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:

Wir haben den von der Hypoport AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Lübeck, den 14. März 2012

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Herbers                      Beecker  
(Wirtschaftsprüfer)      (Wirtschaftsprüfer)





## 10. Jahresabschluss der Hypoport AG 2011 (Kurzfassung)

Der Jahresabschluss und Lagebericht der Hypoport AG wurden nach handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften und den aktienrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den Gliederungsvorschriften der §§ 266 und 275 HGB, wobei die Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert ist.

Der vollständige, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers der Hypoport AG versehene Jahresabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger unter HRB 74559 B veröffentlicht. Er kann in einer gedruckten Version bei der Hypoport AG angefordert werden.

## Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011

	2011 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse	9.318	11.237
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	69	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	613	286
Sonstige betriebliche Erträge	2.172	1.704
Personalaufwand	-13.094	-10.642
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-133	-59
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.404	-4.411
Erträge aus Beteiligungen	1.534	857
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	15.616	5.000
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	8	8
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	522	372
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-190	-261
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-879	-904
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.152</b>	<b>3.187</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.626	-621
Sonstige Steuern	10	-6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>8.536</b>	<b>2.560</b>
Gewinnvortrag	13.524	10.964
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>22.060</b>	<b>13.524</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva	31.12.2011 TEUR	Vorjahr TEUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	847	314
Sachanlagen	97	127
Finanzanlagen	35.991	34.506
	<b>36.935</b>	<b>34.947</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Vorräte	69	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.357	1.883
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.679	9.170
Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	265	232
Sonstige Vermögensgegenstände	244	238
Flüssige Mittel	302	423
	<b>16.916</b>	<b>11.946</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>40</b>	<b>14</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0</b>	<b>882</b>
	<b>53.891</b>	<b>47.789</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.195	6.195
Eigene Anteile	-1	-13
Ausgegebenes Kapital	6.194	6.182
Kapitalrücklage	2.053	1.938
Gewinnrücklagen	7.865	7.862
Bilanzgewinn	22.059	13.524
	<b>38.171</b>	<b>29.506</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>2.024</b>	<b>1.796</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.950	14.434
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	600	588
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	771	1.165
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11	0
Sonstige Verbindlichkeiten	300	300
	<b>13.632</b>	<b>16.487</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>11</b>	<b>0</b>
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>53</b>	<b>0</b>
	<b>53.891</b>	<b>47.789</b>



Hypoport AG  
Klosterstraße 71  
10179 Berlin  
Tel.: +49 (0) 30/420 86 – 0  
Fax: +49 (0) 30/420 86 – 1999  
E-Mail: [info@hypoport.de](mailto:info@hypoport.de)  
[www.hypoport.de](http://www.hypoport.de)

