

Geschäftsbericht 2007 der Hypoport AG

Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	01.01. – 31.12.2007	01.01. – 31.12.2006	Veränderung
Umsatz	41.714	26.286	59 %
Gesamtleistung	45.047	28.928	56 %
Sondereffekte	-1.580	878	
EBITDA vor Sondereffekten	8.877	5.625	58 %
EBITDA nach Sondereffekten	7.297	6.503	12 %
EBIT vor Sondereffekten	5.540	3.742	48 %
EBIT-Marge vor Sondereffekten in %	13,3	14,2	- 7 %
EBIT nach Sondereffekten	3.960	4.620	-14 %
EBIT-Marge nach Sondereffekten in %	9,5	17,6	-46 %
Ergebnis nach Steuern	4.259	4.081	4 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,69	0,65	6 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,68	0,64	6 %
Vermögens- und Ertragslage (in TEUR)	31.12.2007	31.12.2006	
Kurzfristiges Vermögen	20.161	17.958	12 %
Langfristiges Vermögen	28.070	26.238	7 %
Eigenkapital	22.930	18.820	22 %
Eigenkapitalquote in %	45,8	42,6	8 %
Bilanzsumme	48.231	44.196	9 %

Inhalt

1	Vorwort des Vorstands	4
2	Bericht des Aufsichtsrats	5
3	Corporate Governance	6
4	Die Aktie	7
5	Lagebericht	8
	Wirtschaftsbericht	8
	Geschäft und Rahmenbedingungen	9
	Ertragslage	17
	Vermögenslage	19
	Finanzlage	21
	Investitionen und Finanzierung	22
	Nicht bilanziertes Vermögen	23
	Beschaffung und Vertrieb	24
	Mitarbeiter	26
	Marketing	26
	Vergütungsbericht	27
	Angaben nach §315 Abs. 4 HGB	29
	Risikobericht	31
	Integriertes Risikomanagementsystem	32
	Gesamtrisiko	32
	Umfeldrisiken	33
	Operative Risiken	35
	Finanzrisiken	35
	Strategische Risiken	36
	Nachtragsbericht	37
	Prognosebericht	37
	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	38
6	Konzernabschluss	39
	Konzernbilanz	39
	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	40
	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	41
	Konzernkapitalflussrechnung	42
	Konzernanhang	43
7	Bestätigungsvermerk	90
	Kontakt	92

1

Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

mit dem Jahr 2007 blicken wir auf das beste Jahr unserer Unternehmensgeschichte zurück. HYPOPORT hat sich in einem allgemein schwachen Marktumfeld hervorragend entwickelt und seine Marktposition in den wichtigsten strategischen Zielmärkten deutlich ausbauen können. Plus 59 Prozent beim Umsatz zeigt, welche Wachstumsdynamik in unserem Unternehmen steckt. Zwischenzeitlich sind mehr als 400 Kolleginnen und Kollegen bei HYPOPORT für die Verwirklichung

Ihrer Visionen tätig. Hoch qualifizierte und hoch engagierte Mitarbeiter, die auf Basis unserer überlegenen Geschäftsmodelle, den wichtigsten Pfeiler für den bisherigen und weiteren Erfolg unseres Unternehmens bilden.

Neben dieser sehr positiven Entwicklung des Unternehmens war sicherlich der Ende Oktober erfolgte Gang an die Börse das herausragende Ereignis des Jahres 2007.

Ein großer Schritt für HYPOPORT, verbinden wir hiermit doch den Anspruch, unsere seit nunmehr mehr als 8 Jahren andauernde Erfolgsgeschichte in einer transparenten Finanzöffentlichkeit fortzusetzen.

Wir danken Ihnen, unseren Aktionären, dass Sie uns mit der Investition in die Hypoport-Aktie Ihr Vertrauen geschenkt haben. Dies ist uns Anerkennung und Verpflichtung zugleich. Die Fortführung der Erfolgsgeschichte von HYPOPORT, wird unser Handeln auch in 2008 bestimmen.



Prof. Dr. Thomas Kretschmar
Sprecher des Vorstands, Co-CEO

Ronald Slabke
Sprecher des Vorstands, Co-CEO

2

Bericht des Aufsichtsrats

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgaben über Planungen, die Geschäftsentwicklung sowie wichtige Geschäftsvorfälle laufend schriftlich und mündlich berichtet. Der Aufsichtsrat hat die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft regelmäßig überprüft. Er war intensiv in Überlegungen zum Konzernausbau eingebunden und hat, angesichts des Wachstums der Gesellschaft, den Auf- und Ausbau der erforderlichen internen Strukturen begleitet. Entscheidungen von grundlegender Bedeutung sind mit dem Aufsichtsrat besprochen und ihm zur Zustimmung vorgelegt worden.

Im Geschäftsjahr 2007 haben fünf Aufsichtsratsitzungen stattgefunden, und zwar am 02.03.2007, 20.04.2007, 01.06.2007, 10.08.2007 und am 14.12.2007. Zusätzlich hat sich der Aufsichtsrat zu sechs Beschlüssen im Umlaufverfahren telefonisch abgestimmt und diese Beschlüsse am 17.01.2007, 07.04.2007, 30.08.2007, 04.09.2007, 11.10.2007 und am 07.11.2007 gefasst.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den von ihm aufgestellten Jahresabschluss 2007, den Konzernabschluss 2007 sowie beide Lageberichte, außerdem seinen Gewinnverwendungsvorschlag sowie die entsprechenden Prüfungsberichte der Wirtschaftsprüfer vorgelegt.

Die zum Abschlussprüfer gewählte COUNSEL TREUHAND GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und die beiden Lageberichte zum 31.12.2007 geprüft und uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2007, den Konzernabschluss 2007 sowie die beiden Lageberichte, außerdem den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Der Abschlussprüfer berichtete dem Aufsichtsrat persönlich in der Bilanzaufsichtsratsitzung am 31.03.2008. Die Ergebnisse hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen und keine Einwendungen erhoben und den Jahresabschluss 2007 der Gesellschaft sowie den Konzernabschluss 2007 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen.

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

Berlin, den 31.03.2008



Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder
Vorsitzender des Aufsichtsrats

3

Corporate Governance

Nach § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Aktiengesellschaft jährlich zu erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden. Die Erklärung ist den Aktionären dauerhaft zugänglich zu machen.

Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport AG erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 14. Juni 2007 durch die Hypoport AG mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Empfehlungen entsprochen wurde und wird:

1. In Ziffer 3.8 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass die Gesellschaft beim Abschluss einer Directors und Officers-Versicherung einen angemessenen Selbstbehalt vereinbaren soll. Bei der von der Hypoport AG abgeschlossenen Directors und Officers-Versicherung ist weder für den Vorstand noch für den Aufsichtsrat ein Selbstbehalt vereinbart worden.

2. In Ziffer 4.2.1 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass der Vorstand aus mehreren Personen bestehen und einen Vorsitzenden oder Sprecher haben soll. Bei der Hypoport AG verfügt der Vorstand über zwei Sprecher.

3. In Ziffer 5.1.2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex u. a., dass eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt werden soll. Bei der Hypoport AG ist eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder nicht festgelegt worden.

4. 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. Bei der Hypoport AG sind Ausschüsse des Aufsichtsrats nicht gebildet worden.

Die Hypoport AG ist der Auffassung, dass die von ihr nicht befolgten Empfehlungen für sie nicht praktikabel oder nachteilig sind.

Berlin, im Januar 2008

Der Aufsichtsrat

Der Vorstand

4

Die Aktie

Die Hypoport Aktie ist mehr, als ein an der Börse handelbares Wertpapier. Es ist ein Anteilsschein, an einer der wichtigsten Veränderungen im Finanzdienstleistungsmarkt seit seiner Entstehung im vorletzten Jahrhundert partizipieren zu können. HYPOPORT verbindet, wie kaum ein anderes Unternehmen, die enorme Kraft des Internets mit dem den Markt dramatisch verändernden Geschäftsmodell des unabhängigen Vertriebs von Finanzdienstleistungsprodukten.

Seit Oktober 2007 besteht durch die Notierung der Aktie im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse nunmehr die Möglichkeit, für jedermann, einen Anteil an dieser Entwicklung zu haben.

Bei noch leider geringem Handelsvolumen entwickelte sich die Aktie in 2007 kaum. Nach der Erstnotiz von 15,25 Euro beendete sie das Handelsgeschehen am 31. Dezember mit einem Kurs von 15,00 Euro. Angesichts der allgemeinen Börsenstimmung sicherlich keine schlechte Entwicklung.

Wichtigste Aktionäre der HYPOPORT sind weiterhin das Management sowie die Deutsche Postbank AG. Der Streubesitz beträgt gem. Regelwerk der Frankfurter Wertpapierbörse per 31. Dezember 2007 33,09 Prozent.

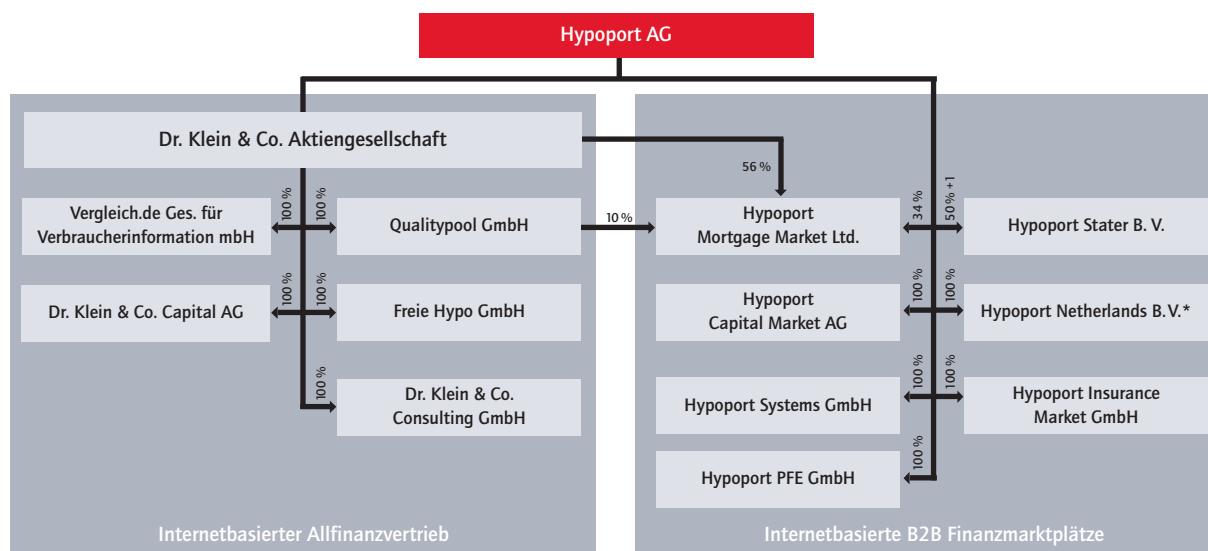
Ein Schwerpunkt der Öffentlichkeitsarbeit des Jahres 2008 wird in der weiteren Steigerung des Bekanntheitsgrades der Hypoport AG in der Investorengemeinschaft sein, um verbunden mit einer weiterhin positiven Entwicklung des Unternehmens die Liquidität der Aktie weiter zu steigern.

5

Lagebericht

Wirtschaftsbericht Geschäftsmodell und Strategie

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



* 100%ige Beteiligung Promise Technology B.V. in Liquidation

Über die 100 %ige Tochtergesellschaft Dr. Klein & Co. AG sowie deren Tochtergesellschaften Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Freie Hypo GmbH 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 – vom Girokonto über Versicherungsleistungen bis hin zur Immobilienfinanzierung an. 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 lokale 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 Finanzierungsprodukten. 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. Darüber hinaus wird EUROPACE als Informationsplattform für ABS-Transaktionen in Europa genutzt.

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 2008 eine weiterhin dynamische Entwicklung dieses Geschäftsmodells erwarten.

Gesamtwirtschaftliche Situation

Die Weltwirtschaft hat in 2007 mit einer Wachstumsrate von 5,2 % erneut überdurchschnittlich expandiert. Die konjunkturelle Entwicklung innerhalb der Europäischen Union zeigte sich im abgelaufenen Jahr ebenfalls sehr robust. Das aggregierte Bruttoinlandsprodukt stieg um 2,9 %. In Deutschland betrug der Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2007 erfreuliche 2,6 %.

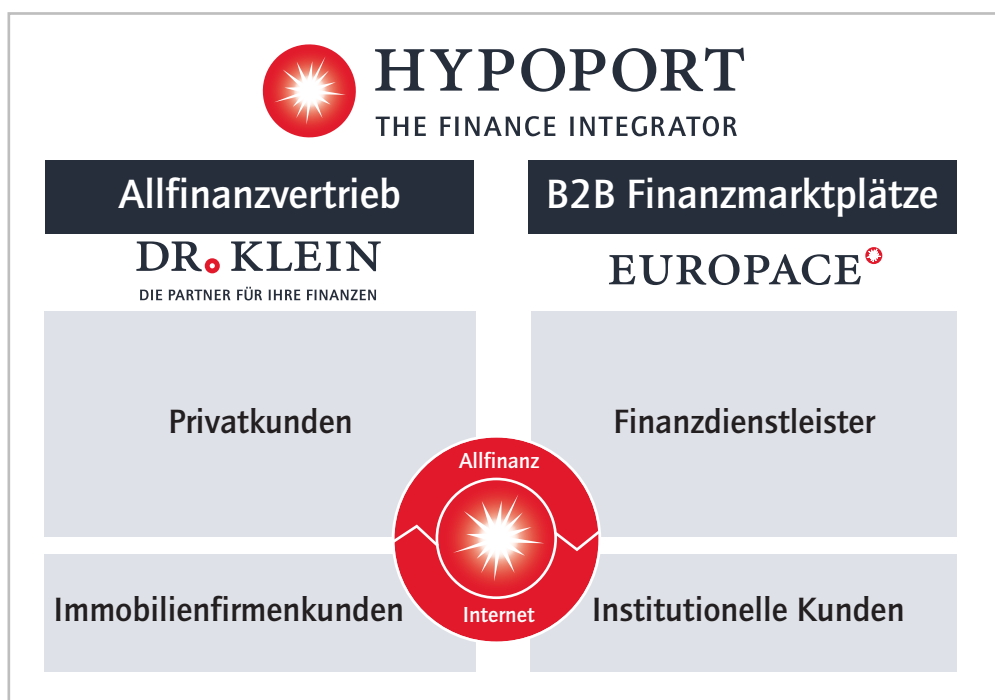
Die dämpfenden Effekte der Umsatzsteuererhöhung und der Verunsicherung infolge der im Sommer virulent gewordenen Krise auf den Finanzmärkten wurden durch die hohe konjunkturelle Grunddynamik weitgehend kompensiert. Getragen wurde die wirtschaftliche Entwicklung von einer kräftigen Zunahme der Ausrüstungsinvestitionen und von einer anhaltend hohen Nachfrage aus dem Ausland. Der private Konsum stagnierte dagegen infolge der massiven Anhebung der Mehrwertsteuer und der Verteuerung von wichtigen Grundnahrungsmitteln sowie der Erhöhung der Energiepreise.

Im Jahr 2007 setzte sich die Belebung auf dem Arbeitsmarkt fort. Im Jahresdurchschnitt dürfte die Zahl der Arbeitslosen um gut 0,7 Mio. gesunken sein.

Bedingt durch die hohe Konsumzurückhaltung der Verbraucher stieg die Sparquote um 0,4 % auf 10,9 % der verfügbaren Einkommen. Die sehr hohen Zuwachsraten von Vertragsabschlüssen bei staatlich geförderten Altersvorsorgeprodukten – Riester-Rente, Rürup-Rente und Betriebliche Altersversorgung – deuten darauf hin, dass ein großer Teil der Einkommenszuwächse zunächst zur Altersversorgung verwendet wurde.

Geschäftsbereiche und Branchenentwicklung

Der Hypoport-Konzern ist als internetbasierter Allfinanzvertrieb 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 die Zentralbereiche Informationstechnologie, der die Softwareentwicklung für alle Konzernunternehmen übernimmt und das IT-Projektmanagement für interne und externe Kunden. Das operative Geschäft wird überwiegend über insgesamt 14 in- und ausländische Tochtergesellschaften abgewickelt.

Allfinanzvertrieb Privatkunden

Der Trend, sich vor dem Abschluss von Finanzdienstleistungsprodukten bei unabhängigen Allfinanzvertrieben wie Dr. Klein beraten zu lassen, hat sich auch in 2007 im Markt weiter fortgesetzt. Die Privatkunden erkennen immer deutlicher die Vorteile, die ihnen eine unabhängige Beratung und Produktauswahl bietet. Nach unserer Einschätzung haben sich die unabhängigen Anbieter im Bereich der privaten Immobilienfinanzierung auch im Jahr 2007 weiterhin dynamisch entwickelt und regionalen Banken und Sparkassen Marktanteile abgenommen. Gleiches gilt für den Vertrieb von Versicherungs- und Geldanlageprodukte.

Dr. Klein konnte über den zentralen Vertriebsweg Internet sowie die drei sekundären Vertriebskanäle (Telefonvertrieb, Filialvertrieb und Maklervertrieb) seine Marktposition weiter ausbauen. Mit der Transaktionsplattform EUROPACE stellt der Hypoport-Konzern einen der wesentlichen Pfeiler dieser Entwicklung.

Der Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten über unseren primären Vertriebskanal profitiert weiterhin von der zunehmenden Akzeptanz des Internets. Der Kunde kann sich zu jeder Zeit in Ruhe informieren und bleibt vorerst anonym. Immer mehr Kunden verlieren die so genannte Schwellenangst und nutzen das Internet zunehmend auch um Produkte anzufragen (mit anschließender telefonischer oder persönlicher Beratung) oder um gerade bei einfachen, standardisierten Produkten einen direkten Abschluss online zu tätigen. Von dieser Entwicklung profitiert Dr. Klein im Besonderen.

Das Neugeschäftsbaufinanzierungsvolumen in 2007 (181,8 Mrd. €) war gegenüber 2006 (188,0 Mrd. €) leicht rückläufig, was u.a. auf die Verunsicherung des Marktes im Zusammenhang mit der US-Hypothekenbankenkrise zurück zu führen ist. Der Markt der unabhängigen Anbieter von Baufinanzierungen ist weiterhin von hoher Wettbewerbsintensität geprägt. Die etablierten Marktteilnehmer (regionale Banken, Sparkassen, Bausparkassen) steigern zur Kompensation des durch die unabhängigen Vertriebe geführten Verdrängungswettbewerbs erheblich ihre Kommunikations- und Marketingaufwendungen.

Die anhaltende Diskussion über die Reform der Rentenversicherung und die damit verbundene Fokussierung auf die private Vorsorge führte auch im Jahr 2007 zu einer starken Nachfrage nach langfristigen Vorsorgeprodukten. Mit dem Alterseinkünftegesetz legte der Gesetzgeber einen Großteil der Verantwortung für die Altersvorsorge in private Hände. Es besteht deshalb ein hoher Bedarf an zusätzlicher Altersvorsorge. Zudem gibt es eine grundlegende Neuordnung der privaten und betrieblichen Vorsorgeformen.

Auch die durchgeführten Veränderungen der gesetzlichen und privaten Krankenversicherung führen zu einem erhöhten Beratungsbedarf und einer erhöhten Nachfrage von Endkunden in diesem Bereich. Diese Entwicklung hat das Neugeschäft von Dr. Klein ebenfalls positiv beeinflusst.

Generell positiv entwickelte sich auch im Jahr 2007 das verwaltete Fondsvermögen. Mit einem Gesamtvolumen von 1.423 Mrd. € (Vorjahr: 1.240 Mrd. €) erreichte es ein neues Rekordniveau. Davon entfallen 731 Mrd. € (Vorjahr: 571 Mrd. €) auf Publikumsfonds und 692 Mrd. € (Vorjahr: 669 Mrd. €) auf Spezialfonds.

Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden

Die primäre Zielgruppe dieses, in der Dr. Klein & Co. AG sowie der Dr. Klein & Co. Consulting GmbH beheimateten Geschäftsbereichs sind kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen. Diese Branche ist von einer hohen Kontinuität gekennzeichnet. Der Wohnungsneubau stagniert seit Jahren auf niedrigem Niveau. Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt auf der Bestandsoptimierung. Das anhaltend niedrige Zinsniveau in Deutschland bietet aufgrund des noch immer niedrigen Mietniveaus nicht genügend Anreize, um das Wagnis des Wohnungsneubaus einzugehen.

Investitionen wurden hauptsächlich zur Bestandsverbesserung getätigt. Das nachgefragte Finanzierungsvolumen diente insofern im Wesentlichen der Optimierung bestehender Darlehensportfolien durch Umschuldungen und der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Der Anteil einfacher erstrangiger Finanzierungen nimmt weiterhin ab und wird durch komplexere Finanzierungen mit entsprechender Aufbereitung im Vorfeld der eigentlichen Platzierung ersetzt. Wegen des relativ niedrigen Zinsniveaus ist das Interesse an Forward-Darlehen und langfristiger Zinsbindung weiterhin hoch.

Die bereits lang anhaltende Entwicklung in der Bankenbranche in Bezug auf die Preis- und Vertragsgestaltung im Zuge von Basel II (Rating) und verstärkter risikobewusster Darlehensvergabepraxis veranlasste auch weiterhin viele Wohnungsunternehmen über die Optimierung ihres Darlehens- und Sicherheitenportfolios nachzudenken. Die in den letzten Jahren gemeinsam mit der Hypoport AG entwickelte Portfoliomanagementplattform EUROPACE WoWi der Dr. Klein & Co. Consulting GmbH stößt hier auf zunehmende Nachfrage.

Der Markt für Versicherungsleistungen in der Wohnungswirtschaft ist auf Seiten des Vertriebs von einer hohen Zersplitterung gekennzeichnet. Dies führt zu einer geringen Spezialisierung der einzelnen vertretenen Makler, was eine optimale Beratung und einen optimalen Versicherungseinkauf verhindert. Zunehmen rückt das Thema Nebenkosten als „2. Miete“ und damit als Differenzierungsmerkmal im Wettbewerb in das Bewusstsein der Entscheidungsträger in den kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Die Versicherungsprämien sind ein wesentlicher Bestandteil der Nebenkosten. Eine Optimierung der Versicherungsleistung kann die Nebenkosten (und damit die Warmmiete) senken und gleichzeitig Risikokosten des Wohnungsunternehmens senken. In diesem Marktumfeld konnte sich die Dr. Klein & Co. AG im vergangenen Jahr mit entsprechend spezialisierten Beratungsangeboten erstmalig positionieren.

B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister

Der Hypoport-Konzern stellt mit der Plattform EUROPACE den zentralen Marktplatz für die Abwicklung von Finanzierungen von Privatpersonen zwischen unabhängigen Finanzvertrieben und Produkthanbietern.

Maßgeblich für den Erfolg des Marktplatzes sind insofern der private Immobilienfinanzierungs- und Privatkreditmarkt sowie die Entwicklung des Marktanteils der unabhängigen Vertriebe. Zur Erläuterung der allgemeinen Branchenentwicklung wird insofern auf die Ausführungen zum Geschäftsbereich Allfinanzvertrieb Privatkunden verwiesen.

Der Trend des Marktes in Richtung einer „offenen Architektur“ (ein Vertrieb arbeitet mit einer Vielzahl von Produkthanbietern zusammen) und damit weg von singlender-Modellen (Vertrieb der Produkte nur eines Anbieters z. B. in Form regionaler Sparkassen, Genossenschaftsbanken oder Großbankfilialen) hält weiter an und begünstigt die Entwicklung der Plattform EUROPACE in außerordentlicher Art und Weise.

Unabhängige Vertriebe (wie Dr. Klein) beraten den Kunden unabhängig von den Interessen eines einzelnen Produkthanbieters und wählen gemeinsam mit diesem das optimale Produkt aus einer breiten Angebotsrange unterschiedlicher Produkthanbieter aus. Dieses für den Kunden sehr vorteilhafte Vertriebsmodell erhöht die Anforderungen an Technologie und Prozesse beim Finanzvertrieb. Durch die branchenweite, gemeinsame Nutzung des Marktplatzes EUROPACE durch mehrere tausend Finanzberater für die Bewältigung dieser Aufgaben entstehen hohe Synergieeffekte für die teilnehmenden Partner. Neben dem hohen Nutzen für die kooperierenden Finanzvertriebe profitiert EUROPACE bei der Gewinnung neuer Produkthanbieter zum weiteren Ausbau der Angebotspalette systematisch von der hohen Anziehungskraft, die von den tausenden aktiven Finanzberatern der auf EUROPACE operierenden Finanzvertriebe ausgeht. Hier konnten auch gerade im Jahr 2007 erfolgreich eine Reihe weiterer Produkthanbieter gewonnen werden.

Im Ergebnisse dieser, einem Netzwerkeffekt vergleichbaren Entwicklung, konnte das Transaktionsvolumen (vor Storno) auf EUROPACE im Jahr 2007 um 37 Prozent auf 12,5 Mrd. € (nach 9,1 Mrd. € in 2006) gesteigert werden. Hierdurch wurde die führende Rolle als zentraler Marktplatz für die Abwicklung von Finanzierungen gefestigt.

Im Produktbereich Immobilienfinanzierung verfügt EUROPACE heute über eine exponierte Stellung im Markt, die ein weiterhin dynamisches Wachstum sichern sollte. Wenn auch noch auf einem niedrigeren Niveau, so war auch die Entwicklung im Produktbereich Privatkredit von einem hohen, deutlich über dem Markt liegenden Wachstum geprägt. Auch im Jahr 2007 ist der Privatkredit noch ein Nischenprodukt im Bewusstsein vieler unabhängiger Finanzberater. Diese Nische verlässt er nur langsam, wird jedoch, aufgrund des zunehmenden Wettbewerbs, bei anderen Finanzdienstleistungsprodukten systematisch attraktiver.

B2B Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden

Auch im Jahr 2007 konnte der europäische Verbriefungsmarkt ein Wachstum verzeichnen, allerdings betrug dieses aufgrund der amerikanischen Subprime-Krise nur noch 3,3 % (Vorjahr: 47,1 %). Insbesondere das vierte Quartal zeigte gegenüber dem Vorjahr ein deutlich niedrigeres Verbriefungsvolumen. Das laufende Reporting rückt zunehmend in den Mittelpunkt des Interesses von Issuern (Emittenten von Verbriefungen) und Investoren (Käufer von Verbriefungstranchen). Die steigende Zahl der laufend zu überwachenden Transaktionen (jede einzelne Transaktion läuft regelmäßig über viele Jahre und muss quartalsweise analysiert werden) erhöht den Aufwand des Reportings auf beiden Seiten. Darüber hinaus kommen von Seiten der nationalen Aufsichtsbehörden systematisch höhere Anforderungen an Analysetiefe und Qualität der Reports. Dennoch fehlen noch immer einheitliche Standards für das Reporting von Verbriefungstransaktionen.

Mit EUROPACE for issuers und EUROPACE for investors stellt die Hypoport Capital Market AG und die Hypoport Netherlands B.V. maßgeschneiderter Lösungen für diese beiden Anbietergruppen. Durch Automatisierung und Informationsaggregation werden hohe Mehrwerte geschaffen, die Issuern und Investoren eine höhere Effizienz, Sicherheit und Analysetiefe ermöglichen.

Die durch die amerikanische Subprimekrise bestehende hohe Unsicherheit dämpfte jedoch die dringend erforderliche Investitionsbereitschaft der Marktteilnehmer im Verbriefungsmarkt für Informations- und Technologieprojekte. Dies erschwert das Wachstum gerade für neue Anbieter wie HYPOPORT. Zusätzlich konkurriert zwischenzeitlich eine Vielzahl von Lösungsanbietern, die jedoch häufig nur Teilaspekte der Problemstellungen adressieren, in diesem Zukunftsmarkt. Die Kombination aus unabhängiger Plattform für den Gesamtmarkt mit hoher technischer Integration bietet keine der Wettbewerber. HYPOPORT gehört hier zu den Pionieren in diesem noch jungen Markt. Trotz der aktuellen Krise des Marktes rechnen wir hier für die nächsten Jahre mit erheblichem Wachstumspotenzial, von dem auch unser Unternehmen profitieren wird.

Umsatzentwicklung

Das Geschäftsjahr 2007 war eine erneute Demonstration der Wachstumsdynamik des Hypoport-Konzerns. Der Konzernumsatz erhöhte sich deutlich um 59 % von 26,3 Mio. € auf 41,7 Mio. €.

Dem Geschäftsbereich Privatkunden gelang es in einem stagnierenden Marktumfeld seinen Umsatz um 58 % auf 24,5 Mio. € (Vorjahr: 15,5 Mio. €) zu steigern. Das Produktsegment Immobilienfinanzierung konnte trotz der allgemein regressiven Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen mit einer positiven Volumen- und Umsatzentwicklung zu der erfreulichen Entwicklung beitragen.

Immobilienfinanzierung	2007	2006
Anzahl Abschlüsse	10.129	9.000
Abschlussvolumen (Mio. €)	1.572	1.430
Umsatzerlöse (Mio. €)	12,1	10,2
Marge (%)	0,77	0,71

Insbesondere das Produktsegment sonstige Finanzdienstleistungsprodukte konnte die sehr positive Entwicklung der Vorquartale fortsetzen.

sonstige Finanzdienstleistungen	2007	2006
Anzahl Abschlüsse	7.614	2.751
Umsatzerlöse (Mio. €)	12,4	5,2

Insofern stieg der Anteil der sonstigen Finanzdienstleistungsprodukte an den Erlösen des Geschäftsbereichs auf 51 % (2006: 34 %). Hier zeigt sich deutlich, dass es dem Hypoport-Konzern gelingt, seine Produktdiversifizierung im Vertrieb von Finanzdienstleistungen an Privatkunden fortzusetzen, ohne die Wachstumsdynamik einzelner Produktbereiche zu begrenzen.

Die Anzahl der Berater im Geschäftsbereich Privatkunden wurde im Betrachtungszeitraum in den einzelnen Vertriebskanälen systematisch gesteigert und erreichte zum 31. Dezember 2007 einen neuen Höchststand.

Entwicklung Vertriebskraft	2007	2006
Mitarbeiter im Telefonvertrieb	38	39
Berater im Filialvertrieb	147	97
Filialen von Franchisenehmern	104	79
Unabhängige Finanzberater im Maklervertrieb	1.278	920

Ebenso erreichte die für die Entwicklung des Geschäftsbereichs maßgebliche Kennzahl der gewonnenen Leads im Jahr 2007 mit ca. 2,5 Mio. (2006: 0,9 Mio.) einen neuen Rekord. Der größte Anteil an diesem Zuwachs ist auf die steigende Nachfrage nach sonstigen Finanzdienstleistungsprodukten zurückzuführen.

Der zweit größte Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte in 2007 ein Umsatzwachstum von 55 % von 5,8 Mio. € auf 9,0 Mio. € realisieren. Größter Wachstumstreiber war hier das Produktsegment Immobilienfinanzierung. Das Transaktionsvolumen dieses Produktbereichs über EUROPACE stieg im Vergleich zum Vorjahr um 37 %.

Europace	2007	2006
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	12,5	9,1
Umsatzerlöse (Mio. €)	9,0	5,8

Die Zahl der aktiv den Marktplatz nutzenden Vertriebsorganisationen konnte zum 31. Dezember 2007 auf 34, nach 30 Vertrieben zum 31. Dezember 2006, gesteigert werden.

Das Geschäftsjahr 2007 war für den Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden von einem intensiven Wettbewerb insbesondere bei langfristigen Finanzierungen geprägt. Dadurch konnte erstmalig das vermittelte Neugeschäftsvolumen nicht gesteigert werden. Das Prolongationsvolumen fiel erwartungsgemäß geringer aus, da im Berichtszeitraum weniger Darlehen zur Zinsanpassung anstanden.

Finanzierungsvermittlung	2007	2006
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	850	918
Prolongationsvolumen (Mio. €)	461	498
Umsatzerlöse (Mio. €)	3,1	4,1

Der rückläufige Umsatz aus der Finanzierungsvermittlung konnte durch gestiegene Erlöse aus dem Vertrieb von weiteren Finanzdienstleistungsprodukten und der finanzwirtschaftlichen Beratung von Kunden kompensiert werden, so dass der Umsatz des gesamten Geschäftsbereichs in 2007 noch um 7 % auf 4,8 Mio. € (2006: 4,5 Mio. €) ausgeweitet werden konnte.

Insbesondere durch die Akquisition der Hypoport Netherlands B.V. Ende 2006, stieg die Kundenzahl auf 29 (Vorjahr: 17) und damit verbunden der Umsatz des Geschäftsbereichs Institutionelle Kunden von 0,2 Mio. € auf 2,7 Mio. €.

2. Ertragslage

	2007		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	41.714	100,0	26.286	100,0	15.428	58,7
Aktivierte Eigenleistungen	3.333	8,0	2.642	10,1	691	26,2
Sonstige betriebliche Erträge	503	1,2	1.172	4,4	-669	57,1
Betriebsleitung	45.550	109,2	30.100	114,4	15.450	51,3
Materialaufwand	73	0,2	22	0,1	51	100,0
Personalaufwand	17.466	41,9	13.073	49,8	4.393	33,6
Abschreibungen	3.337	8,0	1.883	7,2	1.454	77,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	20.714	49,6	10.502	40,0	10.212	97,2
Betriebsergebnis (EBIT)	3.960	9,5	4.620	17,6	-660	-14,3
Finanzergebnis	-735	-1,8	-644	-2,4	-91	14,1
Geschäftsergebnis (EBIT)	3.225	7,7	3.976	15,2	-751	-18,9
Laufende Ertragsteuern	723	1,7	637	2,4	86	13,5
Latente Steuern	-1.757	-4,2	-742	-2,9	-1.015	100,0
Jahresüberschuss	4.259	10,2	4.081	15,5	178	4,4

Mit einem Umsatzsprung um 59 % auf 41,7 Mio. € konnte der Hypoport-Konzern das ununterbrochene Wachstum der Vorjahre fortsetzen. Das EBIT ist belastet mit Aufwendungen für die am 29. Oktober 2007 erfolgte Börsennotierung im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse in Höhe von 1.101 T€ und mit 479 T€ außerplanmäßigen Abschreibungen auf Software. Eliminiert man diese Sondereffekt des Jahres 2007 sowie im Vorjahr den Sondereffekt aus dem Verkauf des Bürogebäudes in Lübeck (Ertrag 878 T€), ergibt sich ein bereinigtes EBIT 2007 von 5.540 T€ und ein bereinigtes EBIT 2006 von 3.742 T€. Die bereinigte EBIT-Marge ist damit von 14,2 % (unbereinigt 17,6 %) leicht auf 13,3 % (unbereinigt 9,5 %) gesunken.

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die anteiligen Personal- und Sachkosten für den Auf- und Ausbau der Transaktionsplattformen.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus geringeren Erlösen aus Anlagenverkäufen mit 22 T€ (Vorjahr: 884 T€).

Der Materialaufwand betrifft Aufwendungen für Fremddruckleistungen.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt von 265 auf 368.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrifft im Wesentlichen die Vertriebsaufwendungen mit 12.287 T€ (Vorjahr: 5.737 T€) und die Verwaltungsaufwendungen mit 4.728 T€ (Vorjahr: 2.247 T€). In den Verwaltungsaufwendungen sind die 1.101 T€ angefallenen Aufwendungen für den Börsengang enthalten.

Das Finanzergebnis enthält Zinsaufwendungen in Höhe von 823 T€ (Vorjahr: 667 T€), die im Wesentlichen aus Darlehen in Höhe von 12,8 Mio. € (Vorjahr: 14,9 Mio. €) resultieren.

3. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau des Hypoport-Konzerns am 31. Dezember 2007 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	2007		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	23.319	48,4	22.175	50,3	1.144	5,2
Sachanlagen	1.553	3,2	1.314	3,0	239	18,2
Finanzielle Vermögenswerte	522	1,1	454	1,0	68	15,0
Sonstige Vermögenswerte	0	0,0	17	0,0	-17	-100,0
Latente Steueransprüche	2.676	5,5	2.278	5,2	398	17,5
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	28.070	58,2	26.238	59,4	1.832	7,0
Kundenforderungen	15.847	32,9	10.514	23,9	5.333	50,7
Sonstige kurzfristige Posten	1.019	2,1	3.671	8,3	-2.652	-72,2
Ertragsteuererstattungsansprüche	195	0,4	593	1,3	-398	-67,1
Flüssige Mittel	3.100	6,4	3.180	7,2	-80	-2,5
Kurzfristig gebundenes Vermögen	20.161	41,8	17.958	40,6	2.203	12,3
Vermögen insgesamt	48.231	100,0	44.196	100,0	4.035	9,1
KAPITAL						
Gezeichnetes Kapital	6.094	12,6	6.288	14,2	-194	-3,1
Rücklagen	16.836	34,9	12.532	28,4	4.305	34,3
Eigenkapital	22.930	47,5	18.820	42,6	4.110	21,8
Finanzverbindlichkeiten	12.059	25,0	7.368	16,7	4.691	63,7
Latente Steuerschulden	3.520	7,3	4.879	11,0	-1.359	-27,9
Sonstige mittel- und langfristige Verbindlichkeiten	0	0,0	58	0,1	-58	-100,0
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	15.579	32,3	12.305	27,7	3.274	26,6
Rückstellungen	21	0,0	18	0,0	3	16,7
Finanzverbindlichkeiten	1.341	2,8	7.738	17,6	-6.397	-82,7
Lieferantenschulden	3.399	7,0	1.309	3,0	2.090	159,7
Ertragsteuerschulden	319	0,7	623	1,4	-304	-48,8
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.642	9,7	3.383	7,7	1.259	37,2
Kurzfristiges Fremdkapital	9.722	20,2	13.071	29,7	-3.349	-25,6
Kapital insgesamt	48.231	100,0	44.196	100,0	4.035	9,1

Bei einer um 4.035 T€ gestiegenen Bilanzsumme ergaben sich nur geringe Veränderungen in der Vermögens- und Kapitalstruktur.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen erhöhte sich um 1.832 T€ (7 %).

Die Zunahme der Immateriellen Vermögensgegenstände betrifft im Wesentlichen selbst erstellte Software mit 1.147 T€.

Die Finanziellen Vermögenswerte beinhalten Ausleihungen an Mitarbeiter in Höhe von 169 T€ und ein Darlehen an ein Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 353 T€.

Das kurzfristig gebundene Vermögen erhöhte sich um 2.203 T€ (12 %). Ursache hierfür sind die um 5.333 T€ erhöhten Kundenforderungen. Gegenläufig entwickelten sich die sonstigen kurzfristigen Posten. Diese enthielten im Vorjahr im Wesentlichen die Kaufpreisforderung in Höhe von 3.540 T€ für das Bürogebäude in Lübeck.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss und die Erhöhung der Kapitalrücklage infolge der Ausübung der Optionsrechte aus dem Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 um 4.110 T€ (22 %). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 42,6 % auf 47,5 %.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital erhöhte sich um 3.274 T€ (27 %). Dabei erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten um 4.691 T€ (64 %). Gegenläufig entwickelten sich die latenten Steuerschulden (Rückgang um 1.359 T€, 28 %).

Das kurzfristige Fremdkapital verminderte sich um 3.349 T€ (26 %) im Wesentlichen aufgrund gesunkener Finanzverbindlichkeiten (6.397 T€, 83 %). Gegenläufig entwickelten sich die Lieferantenschulden (Anstieg um 2.090 T€, 160 %) und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten (Anstieg um 1.259 T€, 37 %).

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten verminderte sich von 15.106 T€ auf 13.400 T€ (11 %). Einer Darlehensaufnahme in Höhe von 5.500 T€ standen planmäßigen Tilgungen von 7.597 T€ gegenüber.

4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR	Veränderung TEUR
Kurzfristig fällige Fremdmittel	9.722	13.071	-3.349
Flüssige Mittel	3.100	3.180	-80
	6.622	9.891	-3.269
übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	17.061	14.778	2.283
Überdeckung	10.439	4.887	5.552

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

	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR	Veränderung TEUR
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	28.070	26.238	1.832
Eigenkapital	22.930	18.820	4.110
	5.140	7.418	-2.278
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	15.579	12.305	3.274
Überdeckung	10.439	4.887	5.552

Die kurzfristig fälligen Mittel von 9.722 T€ (Vorjahr: 13.071 T€) sind zu 207 % (Vorjahr: 137 %) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 82 % (Vorjahr: 72 %) durch das Eigenkapital finanziert.

Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich folgende Bilanzrelationen:

		31.12.2007	31.12.2006
Eigenkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	81,7 %	71,7 %
Eigen- und langfristiges Fremdkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	137,2 %	118,6 %
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	: Gesamtvermögen	58,2 %	59,4 %
Eigenkapital	: Gesamtkapital	47,5 %	42,6 %
Eigenkapital	: Fremdkapital	90,6 %	74,2 %

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 in auf Seite 42 dargestellte Kapitalflussrechnung ist eine komprimierte Fassung des DRS 2 und IAS 7 und zeigt Mittelzufluss und -abfluss nach Art der Tätigkeit (Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit). Positive Beträge (+) bedeuten Mittelzufluss, negative Beträge (-) stehen für Mittelabfluss.

Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 4.205 T€ konnten die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 2.246 T€ und aus der Investitionstätigkeit von 2.039 T€ nicht kompensieren. Entsprechend verminderte sich der Bestand an liquiden Mitteln zum 31. Dezember 2007 um 80 T€ auf 3.100 T€.

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

5. Investitionen und Finanzierung

Die sicher bedeutsamste Investition des Geschäftsjahres 2007 war die Gründung des Joint Ventures Hypoport Stater B.V., Amsterdam, zusammen mit der Stater B.V., Amersfoort. Die Hypoport AG hält 100.001,00 € Geschäftsanteile. Die Gesellschaft hat im März ihren operativen Betrieb aufgenommen. Ziel der Gesellschaft ist der Aufbau eines EUROPACE Finanzmarktplatzes für die Abwicklung von Immobilienfinanzierungen zwischen unabhängigen Vertrieben und Produktanbietern in den Niederlanden.

Zusätzliche Investitionen betrafen im abgelaufenen Geschäftsjahr Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie in Software.

Die Investitionen wurden sowohl aus dem positiven operativen Cashflow als auch durch Darlehensaufnahmen 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 kann hierfür vom Produktanbieter erneut eine Provision erhalten.

Im Geschäftsbereich Finanzdienstleister stellt HYPOPORT mehreren tausend Finanzberatern den Marktplatz EUROPACE zur Abwicklung ihres Immobilienfinanzierungs- und Ratenkreditneugeschäftes zur Verfügung. Hierdurch vereint HYPOPORT eine erhebliche Vertriebskraft, was wiederum eine hohe Anziehungskraft auf weitere Produktanbieter 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 Finanzdienstleistungsprodukte ermöglichen und hieran durch zusätzliche Transaktionsgebühren partizipieren.

Darüber hinaus 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 sichert HYPOPORT langfristige Einnahmen und Geschäftsbeziehungen zu den Kunden.

7. Beschaffung und Vertrieb **Allfinanzvertrieb Privatkunden**

Mit einer weiteren Intensivierung der Online-Marketingaktivitäten für drklein.de wurde eine erneute signifikante Steigerung des Traffics auf unseren Webseiten erreicht. Damit ist eine wichtige Grundlage für ein dauerhaftes Wachstum im Online-Vertrieb gelegt worden.

In der Folge der erfolgreichen Intensivierung des Online-Vertriebs wurde auch der Ausbau des Telefonvertriebs speziell für Ratenkredite forciert. So stieg die Beratungskapazität deutlich, was den Anteil der im eigenen Vertrieb betreuten Kunden weiter ansteigen ließ. Die zunehmende Produktbreite ermöglicht eine weitere Spezialisierung der Berater, was zu einer weiteren Steigerung der Qualität der Beratung unserer Kunden führt.

Der Aufbau des stationären Vertriebskanals wurde in 2007 mit erhöhtem Druck fortgesetzt. Neben zahlreichen neuen Franchisenehmern wurde der stationäre Vertriebsweg Freie Hypo als „Freie Hypo, der Dr. Klein Baufinanzierungsspezialist vor Ort“ im Markt neu positioniert.

Auf der Seite der Produkthanbieter wurden auch in 2007 einige neue Partnerbanken und Versicherungsgesellschaften angebonden. Mit der offerierten Breite in der Produktpalette 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.

Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden

Die Produzentenbasis zeigte für das Jahr 2007 eine homogene Verteilung, womit das Risiko einer Abhängigkeit von einzelnen Produzenten deutlich minimiert ist. Insgesamt wurden mit 17 (Vorjahr: 17) Darlehensgebern Neugeschäftsabschlüsse getätigt. Die neu gewonnenen Partner haben zu einer weiteren Verbreiterung der Angebotspalette von Dr. Klein geführt und runden das Spektrum der darstellbaren Produktvariationen im Interesse unserer Kunden weiter ab. Zusätzlich wurde seit Mitte 2007 über unsere Tochtergesellschaft Dr. Klein & Co. Capital AG das Produkt „Dr. Klein Kapitalmarktfinanzierung“ angeboten. Hiermit erhalten Wohnungsunternehmen einen direkten Zugang zum internationalen Kapitalmarkt. Dies soll die strategische Unabhängigkeit von Dr. Klein dauerhaft sicherstellen und die Abhängigkeit von der Kreditpolitik deutscher Banken verringern.

Das im Berichtsjahr eingeführte Software-Programm Europace-WoWi erfreut sich einer guten Nachfrage. Ebenso sind unsere Beratungsprodukte Darlehens- und Sicherheitsanalysen stärker als im Vorjahr gefragt. Durch diese Produkte erlangen wir eine höhere Kundenbindung und eine wichtige Unterstützung im Rahmen der Akquisition von Finanzierungen.

B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister

Wichtigste Voraussetzung für ein Florieren unseres Marktplatzes Europace ist die Gewinnung neuer und die Intensivierung der laufenden Geschäftsbeziehungen mit bestehenden Vertriebspartnern und Produkthanbietern. Im Jahr 2007 konnten u.a. auch über das neue Produkt Bausparen weitere wichtige Partner gewonnen werden. Durch die stetig wachsende Anzahl bedeutender Partner auf beiden Seiten (Vertriebe und Produkthanbieter) steigt die Attraktivität des Marktplatzes für neue Partner weiter an. Dieser Netzwerkeffekt hat bereits im Jahr 2007 zu einer fortschreitenden Belebung 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 2007 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.

Unsere internationalen Ambitionen konzentrierten sich im Jahr 2007 auf die Niederlande. Am 16. Januar 2007 wurde mit Stater Participations B.V., Amersfoort, das Joint Venture Hypoport Stater B.V., Amsterdam, gegründet. Ziel ist die Übertragung des erfolgreichen Geschäftsmodells von EUROPACE auf den niederländischen Markt.

B2B Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden

Der Bereich EUROPACE for investors unterstützt Investoren bei ihren Kauf- oder Verkaufsentscheidungen für strukturierte Wertpapiere des europäischen Marktes. Statt zeitintensiver und mühsamer Informationsbeschaffung zu einzelnen Verbriefungstransaktionen, finden Investoren in EUROPACE for investors ein webbasiertes Portal mit systematisch abgelegten Informationen zu allen europäischen Verbriefungstransaktionen. EUROPACE for investors deckt momentan mehr als 1.100 Transaktionen ab. Erste Kunden haben in 2007 den Mehrwert unserer Plattform erkannt und sich für einen Einsatz von EUROPACE for investors entschieden.

Für die Desktop-Version des Produktes EUROPACE for issuers (ehem. Promise) konnten durch unsere Tochtergesellschaft Hypoport Netherlands B.V. weitere interessante Kunden in den Niederlanden gefunden werden. Die Vertriebsaktivitäten für dieses Produkt außerhalb der Niederlande wurden erheblich verstärkt. Die in Deutschland für die Hypoport Capital Market AG entwickelte webbasierte Lösung wird angesichts der Investitionszurückhaltung der Kunden in den nächsten Jahren nicht weiter entwickelt. Hier muss sich das Marktumfeld ändern, um ein für HYPOPORT attraktives Investitions-umfeld zu schaffen.

8. Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten hat sich im Zuge der Umsatzsteigerungen kontinuierlich erhöht und betrug im Konzern zum 31.12.2007 402 Mitarbeiter. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahresdatum um 27 % (31.12.2006: 316 Mitarbeiter). Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in 2007 betrug 368 und damit 39 % mehr als im Vorjahr (2006: 265 Mitarbeiter).

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

	31.12.2007		31.12.2006		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Finanzvertrieb Privatkunden	175	44	148	47	27	18
Finanzvertrieb Immobilienfirmenkunden	26	6	26	8	0	0
Transaktionsplattform Finanzdienstleister	33	8	18	6	15	83
Transaktionsplattform Institutionelle Kunden	35	9	38	12	-3	0
Informationstechnologie	96	24	64	20	32	50
Administration	37	9	22	7	15	68
	402		316		86	27

Die Fluktuation im Geschäftsjahr war erneut gering, was als Indikation für das gute Klima zwischen Mitarbeiter und Unternehmen gewertet werden kann.

Unternehmensweit gilt die 40 Stunden Woche als Standard. Einzelvertragliche Abweichungen von dieser Regel sind möglich. Die Entlohnung der Mitarbeiter erfolgt auf Basis individueller Vereinbarung mit regelmäßig erfolgsabhängigen Komponenten.

Den Mitarbeitern werden kontinuierlich Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten angeboten.

9. Marketing

Die Marketing- und Vertriebsaufwendungen (ohne Personalaufwendungen) wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter ausgebaut. Die Kosten hierfür betragen konzernweit 12,3 Mio. €, das sind 29 % des Umsatzes (2006: 5,7 Mio. €, 22 %).

Alle Marketing-Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, den Kundennutzen zu erhöhen und 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 Jochen Althoff und Christian Schröder angehören. Beides wird in regelmäßigen Abständen überprüft, zuletzt im Sommer 2007.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands setzen sich aus einem festen Jahresgehalt, einem garantierten Bonus, 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 Höhe des Grundgehaltes begrenzt. Die Bemessungsgrundlage für die Jahresabschlussvergütung ist das EBIT gemäß IFRS-Konzernabschluss reduziert um 5 Mio. €. Die Jahresabschlussvergütung beträgt 5 % der Bemessungsgrundlage. Die Jahresabschlussvergütung wird um den in dem betreffenden Geschäftsjahr bereits ausgezahlten garantierten Bonus reduziert. Sie ist fällig mit Feststellung des Jahresabschlusses und Billigung des Konzernabschlusses der Hypoport AG durch den Aufsichtsrat.

Die Vorstandsmitglieder erhalten keine Bezüge für Organfunktionen bei Tochterunternehmen. Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots. Zum 31. Dezember 2007 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 kein Selbstbehalt vereinbart.

Mit keinem der Vorstandsmitglieder sind Pensions- und Rentenzahlungen oder ähnliche Vergünstigungen vereinbart.

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2007 betragen insgesamt 482 T€ und verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Festvergütung		Variable Vergütung		Sonstige Bezüge		Gesamtbezüge	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	156	144	0	0	3	10	159	154
Ronald Slabke	156	144	0	0	8	15	164	159
Marco Kisperth	156	120	0	0	3	2	159	122
Insgesamt	468	408	0	0	14	27	482	435

* in der Festvergütung ist auch der garantierte Bonus enthalten.

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 1. Juni 2007 geändert und besteht nun 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 10.000,00 €. 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 2007 betragen insgesamt 57 T€ und verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Festvergütung		Variable Vergütung		Sonstige Bezüge		Gesamtbezüge	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	18	13	5	0	2	1	25	14
Jochen Althoff	13	13	3	0	0	0	16	13
Christian Schröder	10	10	4	0	2	1	16	11
Insgesamt	41	36	12	0	4	2	57	38

11. Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 6.093.510,00 €. Es ist aufgeteilt in 6.093.510 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 bzw. mitgeteilte Beteiligungen am Kapital der Hypoport AG:

Ronald Slabke, Lübeck, hält gemäß Meldung vom 29. Oktober 2007 36,03 % der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 35,17 % der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Kretschmar Familienstiftung, Berlin, hält gemäß Meldung vom 30. Oktober 2007 22,36 % der Hypoport Aktien.

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

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2002 um bis zu 276.808,00 € bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugsrechten (Aktienoptionsrechten) an Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder bzw. Mitglieder der Geschäftsleitung der Konzerngesellschaften. Das am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2007 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 224.098,00 €.

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.

II. Risikobericht

Mittelständischen Unternehmen wie dem Hypoport-Konzern ist es nicht möglich, übergreifende Fundamentalrisiken zu beeinflussen oder zu beherrschen. Wir sehen Risikomanagement daher primär als unternehmerische Aufgabe, die darin besteht, Risiken einerseits kontrolliert einzugehen und andererseits Chancen zu nutzen. Aufgabe des Managements und aller Mitarbeiter ist es, die Eintrittswahrscheinlichkeiten beider Faktoren im Sinne des Unternehmens zu optimieren.

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 planen wir bereits den Aufbau einer Zentralfunktion „Interne Revision“. Angesichts der stetig wachsenden Unternehmensgröße sowie der steigenden internen und externen Anforderungen wird dies ein wichtiger Schritt zur Ergänzung des bestehenden internen Kontrollsystems.

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 in den jeweiligen Zielmärkten der Geschäftsbereiche könnte die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns aufgrund sinkender Ergebnisse der Geschäftsbereiche negativ beeinflussen. Die im Hypoport-Konzern in 2007 getätigten und für 2008 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 der Finanzmarktplätze EUROPACE haben. Stark steigende langfristige Zinsen könnten die vorhandene Nachfrage nach Finanzierungen dämpfen, sinkende Zinssätze beleben. Die stabilen, volkswirtschaftlichen Rahmendaten in der Europäischen Union, das allgemein positive Weltwirtschaftsklima sowie die Effizienz der weltweiten Kapitalmärkte lassen dramatische Entwicklungen jedoch nicht erwarten. Vielmehr gehen wir von einem weiterhin niedrigen Zinsniveau aus. Die bisherige Entwicklung im Jahr 2008 bestätigt diese Annahme.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Internets durch den Allfinanzvertrieb 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 erwartenden Schadenshöhen 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 werdende 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 wie bereits die getätigten Akquisitionen zeigen 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 Allfinanzvertriebs Dr. Klein beeinträchtigen und könnte den allgemeinen Leumund des Hypoport-Konzerns als Technologiepartner beschädigen.

Zur Begrenzung der IT-Risiken verfolgt HYPOPORT daher eine einheitliche, 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 von Aktionären und Fremdkapitalgebern. Die Aktionäre tragen hierbei durch die Thesaurierung von Gewinnen sowie die Zuführung von Eigenkapital 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 Kreditwährungen im Rahmen des operativen Geschäftes wird hierbei durch den Vorstand zentral vorgegeben und ist im elektronischen Unternehmenshandbuch dokumentiert. Forderungen des Hypoport-Konzerns bestehen weit überwiegend gegenüber mittleren und großen Finanzdienstleistern und Mitarbeitern. Längerfristige Forderungen werden geeignet besichert.

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 Vorstand gemeinsam mit dem Group Executive Committee („GEC“) 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.

III. Nachtragsbericht

Z. Zt. befinden sich die Genopace GmbH und Starpool GmbH in Gründung. Gegenstand der Gesellschaften ist die Vermittlung von Krediten auf Basis der EUROPACE-Plattform.

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

IV. Prognosebericht

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht davon aus, dass sich das Expansionstempo in den Vereinigten Staaten, Europa und Japan verlangsamen wird. Die übrigen Volkswirtschaften in Asien erweisen sich demgegenüber als globale Konjunkturlokomotiven, so dass sich der Zuwachs der Weltproduktion im Jahr 2008 nur leicht abschwächen wird. An den Finanzmärkten wird ein leicht niedrigeres Zinsniveau infolge der Subprime-Krise erwartet. In Deutschland wird das Bruttoinlandsprodukt im nächsten Jahr um 1,9 % zunehmen. Die im Vergleich zum Jahr 2007 niedrigere Zuwachsrate ist insbesondere auf einen geringeren Außenbeitrag zurückzuführen. Die Binnennachfrage, und hier in erster Linie der private Konsum, wird zum Haupttreiber der wirtschaftlichen Entwicklung.

Die Akzeptanz des Internets als effizientes Informations-, Kommunikations- und Transaktionsmedium wird auch in den folgenden Jahren weiter zunehmen. Hiervon profitieren die Finanzmarktplätze sowie der Allfinanzvertrieb Dr. Klein gleichermaßen. Verbunden mit der steigenden Nachfrage der Privatkunden nach unabhängigen Beratungsleistungen bei Finanzdienstleistungen im Internet und in der telefonischen und stationären Beratung wird sich das Umfeld für Dr. Klein auch in den nächsten Jahren freundlich entwickeln.

Nach wie vor hat die selbst genutzte Immobilie bei der privaten Vorsorge einen besonders hohen Stellenwert. Die wachsende Bedeutung der Immobilie als Altersvorsorge und der zunehmende Modernisierungs- und Renovierungsbedarf in einem ständig älter werdenden Immobilienbestand kompensieren die verminderten staatlichen Anreize für den Wohnungsneubau und prägen ein neutrales Marktumfeld für Immobilienfinanzierungen. Wir gehen daher von einer stabilen Nachfrage im privaten und wohnungswirtschaftlichen Immobilienfinanzierungsmarkt aus.

Das Versicherungs- und Geldanlagegeschäft profitiert weiterhin von der dringenden Notwendigkeit, privat für das Alter vorzusorgen. In Anbetracht der weiteren Kürzungen des vom Staat zugesicherten Renteneinkommens, dürfte die Nachfrage nach entsprechenden Produkten noch steigen.

Ebenso gravierend sind die Auswirkungen der gesellschaftlichen Alterung auf das staatliche Gesundheitssystem. Dessen durchschlagende Reform durch die Politik ist bisher kaum erkennbar. Früher oder später wird es unvermeidlich sein, dass die Bürger einen Teil der Gesundheitskosten privat mitfinanzieren; dies eröffnet den privaten Krankenversicherern und Allfinanzvertrieben wie Dr. Klein weiterhin attraktive Geschäftsmöglichkeiten.

In diesem Wachstumsumfeld ist der Hypoport-Konzern gut positioniert, so dass wir für die nächsten Jahre von einem weiterhin positiven Geschäftsverlauf ausgedrückt in einem deutlichen Umsatz- und Ertragswachstum ausgehen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Entwicklung der nächsten Jahre wird der Ausbau der niederländischen Aktivitäten des Konzerns sein. Hiervon versprechen wir uns für die mittelfristige Zukunft entsprechend positive Wachstumsimpulse.

Die Strategie eines ausgewogenen internen und externen Wachstums wird der Hypoport-Konzern auch in 2008 fortsetzen und selektiv Akquisitionen tätigen, die das Geschäftsmodell des Konzerns an entscheidenden Stellen ergänzen und komplettieren.

V. Versicherung 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, 14. März 2008

Hypoport AG – Der Vorstand
Prof. Dr. Thomas Kretschmar – Ronald Slabke – Marco Kisperth

6

Konzernabschluss

IFRS – Konzernbilanz zum 31. Dezember 2007

Aktiva	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR	Anhang
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögensgegenstände	23.319	22.175	4.1
Sachanlagen	1.553	1.314	4.1
Finanzielle Vermögenswerte	522	454	4.2
Sonstige Vermögenswerte	0	17	4.4
Latente Steueransprüche	2.676	2.278	4.5
	28.070	26.238	
Kursfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.847	10.514	4.3
Sonstige Vermögenswerte	1.019	3.671	4.4
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	195	593	4.4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.100	3.180	4.6
	20.161	17.958	
	48.231	44.196	
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	6.094	6.288	4.7
Rücklagen	16.836	12.532	4.11
	22.930	18.820	
Langfristige Schulden			
Finanzverbindlichkeiten	12.059	7.368	4.12
Sonstige Verbindlichkeiten	0	58	4.13
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.520	4.879	4.5
	15.579	12.305	
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	21	18	4.14
Finanzverbindlichkeiten	1.341	7.738	4.12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.399	1.309	
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	319	623	
Sonstige Verbindlichkeiten	4.642	3.383	4.13
	9.722	13.071	
	48.231	44.196	

Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung 2007

für die Zeit vom 01. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007

	2007 TEUR	2006 TEUR	Anhang
Umsatzerlöse	41.714	26.286	3.1
Aktivierete Eigenleistungen	3.333	2.642	3.2
Sonstige betriebliche Erträge	503	1.172	3.3
Materialaufwand	-73	-22	3.4
Personalaufwand	-17.466	-13.073	3.5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20.714	-10.502	3.7
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	7.297	6.503	
Abschreibungen	-3.337	-1.883	3.6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3.960	4.620	
Finanzerträge	88	23	3.8
Finanzaufwendungen	-823	-667	3.8
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.225	3.976	
Ertragsteuern und latente Steuern	1.034	105	3.9
Konzernergebnis	4.259	4.081	
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,69	0,65	3.10
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,68	0,64	3.10

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2007

	Gezeichnetes Kapital TEUR	Eigene Anteile TEUR	Kapitalrücklage TEUR	Gewinnrücklagen TEUR	Eigenkapital TEUR
Eigenkapital zum 01.01.2006	1.595	-259	400	9.819	11.555
Ausgabe neuer Aktien	4.791	-	852	-4.695	948
Einzug eigener Aktien	-98	259	98	-494	-235
Gewinne aus dem Verkauf und Tausch eigener Aktien	-	-	-	2.471	2.471
Jahresüberschuss	-	-	-	4.081	4.081
Eigenkapital zum 31.12.2006	6.288	0	1.350	11.182	18.820
	Gezeichnetes Kapital TEUR	Eigene Anteile TEUR	Kapitalrücklage TEUR	Gewinnrücklagen TEUR	Eigenkapital TEUR
Eigenkapital zum 01.01.2007	6.288	0	1.350	11.182	18.820
Ausgabe neuer Aktien	53	-	107	-	160
Einzug eigener Aktien	-247	-	247	-309	-309
Jahresüberschuss	-	-	-	4.259	4.259
Eigenkapital zum 31.12.2007	6.094	0	1.704	15.132	22.930

Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2007

	2007 TEUR	2006 TEUR
Konzernjahresergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	3.960	4.620
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+) aus Ertragsteuern	1.522	303
Zinseinnahmen (+)	88	23
Zinsausgaben (-)	-823	-667
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	-511	-952
Einzahlungen aus Ertragsteuern (+)	23	754
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.337	1.883
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-860
Cashflow	7.596	5.104
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	3	11
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.116	-2.246
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.722	993
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-3.391	-1.242
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.205	3.862
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/ immaterielles Anlagevermögen (+)	3.540	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-4.720	-4.050
Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen	-803	-527
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	464	352
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	-520	-696
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.039	-4.921
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	159	1.050
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter (-)	-308	-403
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	5.500	2.500
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-7.597	-844
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.246	2.303
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-80	1.244
Finanzmittelfond am Anfang der Periode	3.180	1.936
Finanzmittelfond am Ende der Periode	3.100	3.180

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

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

- 3.1 Umsatzerlöse
- 3.2 Aktivierte Eigenleistungen
- 3.3 Sonstige betriebliche Erträge
- 3.4 Materialaufwand
- 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 Finanzverbindlichkeiten
- 4.13 Sonstige Verbindlichkeiten
- 4.14 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 Aktienoptionspläne
- 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 Entsprechungserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex
- 7.13 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

1. Grundlagen der Konzernrechnungslegung

1.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

Die Hypoport AG 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 verpflichtet, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen. Da die Aktien der Gesellschaft seit dem 29. Oktober 2007 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 2007 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 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzernbilanz, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, 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 14. März 2008 abgeschlossen und wird voraussichtlich am 31. März 2008 dem Aufsichtsrat zur Freigabe der Veröffentlichung vorgelegt.

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

Die Konzern-Gewinn- 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 in Tsd. Euro bzw. Mio. Euro angegeben.

Geschäftsjahr aller Konzerngesellschaften ist das Kalenderjahr. Der Hypoport-Konzern ist mit unterschiedlichen Geschäftsmodellen im Markt für Finanzdienstleistungen präsent.

1.2 Anwendung der IFRS

Alle zum 31. Dezember 2007 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.

Vom International Financial Reporting Interpretations Committee wurden folgende Interpretationen veröffentlicht, die im laufenden Geschäftsjahr anzuwenden waren:

- IAS 1 „Änderung: Angaben zum Kapital“
- IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“
- IFRIC 7 „Anwendung des Anpassungssatzes nach IAS 29 Rechnungslegung in Hochinflationländern“
- IFRIC 8 „Anwendungsbereich von IFRS 2“
- IFRIC 9 „Neubeurteilung eingebetteter Derivate“
- IFRIC 10 „Zwischenberichterstattung und Wertminderung“

Aus der Anwendung von IFRS 7 und IAS 1 ergaben sich erweiterte Angaben zu in diesem Abschluss dargestellten Finanzinstrumenten des Konzerns und der Steuerung des Kapitals (siehe 7.11). Die Anwendung der restlichen neuen Interpretationen hat zu keinerlei Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Konzern geführt.

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 (überarbeitet)“
- IAS 23 „Fremdkapitalkosten“
- IAS 27 „Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS“
- IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“
- IFRS 8 „Geschäftssegmente“
- IFRIC 11 „IFRS 2 Konzerninterne Geschäfte und Geschäfte mit eigenen Anteilen“
- IFRIC 12 „Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen“
- IFRIC 13 „Kundentreueprogramme“
- IFRIC 14 „IAS 19 Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkungen“

HYPOPORT geht davon aus, dass die zukünftige Anwendung dieser Standards und Interpretationen keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

1.3 Konsolidierungskreis

Der IFRS-Konzernabschluss umfasst neben der Hypoport AG als Muttergesellschaft 14 (Vorjahr: 16) in- und ausländische Tochtergesellschaften, bei denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte hält.

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

Am 16. Januar 2007 wurde zusammen mit Stater Participations B.V., Amersfoort, die Hypoport Stater B.V., Amsterdam, als ein Joint Venture neu gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 200.000,00 € und ist voll eingezahlt. Die Hypoport AG hält 100.001,00 € Geschäftsanteile. In der Satzung der Hypoport Stater B.V. sind für Managemententscheidungen Einstimmigkeit und für den Aufsichtsrat 75 %-Mehrheiten gefordert. Management und Aufsichtsrat sind von den beteiligten Gesellschaftern jeweils mit gleich vielen Mitgliedern besetzt. Infolge dieses mangelnden beherrschenden Einflusses der Hypoport AG wird die Hypoport Stater B.V. quotal konsolidiert. Aufgrund der Quotenkonsolidierung von Hypoport Stater B.V. wurden jeweils in Summe 742 T€ langfristige Vermögenswerte, 213 T€ kurzfristige Vermögenswerte, 353 T€ langfristige Schulden, 58 T€ kurzfristige Schulden, 41 T€ Erträge und 218 T€ Aufwendungen im Konzernabschluss berücksichtigt.

Zur Verschlinkung der Beteiligungsstruktur wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2007 die Hypoport Credit Market GmbH auf die Muttergesellschaft verschmolzen und ist daher im Konsolidierungskreis nicht mehr als Einzelgesellschaft enthalten.

Die Hanseatisches Versicherungskontor GmbH wurde mit Vertrag vom 16. Mai 2007 von der Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft zum Buchwert an die Hypoport AG veräußert und anschließend in Hypoport Insurance Market GmbH umbenannt. Des Weiteren wurde die Dr. Klein & Co. GmbH auf die Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft verschmolzen. Die Dr. Klein & Co. GmbH ist damit als Komplementärin der Dr. Klein & Co. Grundstücksbesitzgesellschaft mbH & Co. KG ausgeschieden. Die Dr. Klein & Co. Grundstücksbesitzgesellschaft mbH & Co. KG wurde dadurch aufgelöst und ist erloschen.

Die Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft hat als herrschende Gesellschaft am 6. Juli 2007 mit der Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Im Folgenden sind neben der Hypoport AG die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen dargestellt:

	Anteilshöhe in %
Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft, Lübeck	100
Dr. Klein & Co. Capital AG, Berlin	100
Dr. Klein & Co. Consulting GmbH, Lübeck	100
Freie Hypo GmbH, Lübeck	100
Hypoport Capital Market AG, Berlin	100
Hypoport Insurance Market GmbH, Berlin (ehemals Hanseatisches Versicherungskontor GmbH, Lübeck)	100
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100
Hypoport Netherlands B.V., Amsterdam	100
Hypoport PFE GmbH, Lübeck	100
Hypoport Stater B.V., Amsterdam	50
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100
Prommise Technologies B.V., Amsterdam	100
Qualitypool GmbH, Lübeck	100
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100

Mit Ausnahme der Hypoport Stater B. V. (Joint Venture, Bilanzierung quotal) werden alle Konzerngesellschaften voll in den Konzernabschluss einbezogen.

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.

Der Jahresabschluss des einbezogenen Tochterunternehmens Dr. Klein & Co. Capital AG wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und unter Beachtung der für Finanzdienstleistungsunternehmen besonderen Vorschriften nach §§ 340 ff. HGB und der Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt. Die im Jahresabschluss der Dr. Klein & Co. Capital AG ausgewiesenen Erträge aus Finanzgeschäften in Höhe von 51 T€ betreffen Buchgewinne aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens, die im Rahmen der Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses in die sonstigen betrieblichen Erträge umgliedert wurden.

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.

Bei Unternehmenszusammenschlüssen, die nach dem 1. Januar 2004 erfolgen, wird die Kapitalkonsolidierung unter Anwendung des IFRS 3 nach der Erwerbsmethode durchgeführt, also durch Verrechnung der Anschaffungskosten für das erworbene Unternehmen mit den beizulegenden Zeitwerten der übernommenen Vermögenswerte und Schulden zum Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt.

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.

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten werden im Rahmen der Schuldenkonsolidierung eliminiert. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden die Erlöse aus Innenumsätzen sowie andere konzerninterne Erträge mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet (Aufwands- und Ertragskonsolidierung).

Zwischenergebnisse werden, soweit sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung sind, eliminiert.

Die Konsolidierung der Anteile des Hypoport-Konzerns an gemeinschaftlich geführten Unternehmen erfolgt nach der Quotenkonsolidierung. 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 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.

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.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 erfolgte zum 1. Januar 2007 eine veränderte Darstellung in der Bilanz, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung sowie Gewinn- und Verlustrechnung. In der Bilanz wurden die Posten Rücklagen und Bilanzgewinn zu Rücklagen und in der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung die Posten Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn zu Gewinnrücklagen zusammengefasst. Die Vorjahreswerte wurden jeweils entsprechend angepasst. In der Gewinn- und Verlustrechnung entfällt der Ausweis des Gewinnvortrags und Bilanzgewinns.

2.2 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.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden gemäß IFRS 3 bzw. IAS 38 nicht planmäßig abgeschrieben. Stattdessen werden sie gemäß IAS 36 einmal jährlich 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 ist der höhere Betrag aus Nettoveräußerungswert (net selling price) und Nutzungswert (value in use). Der Nettoveräußerungswert entspricht dem aus einem Verkauf eines Vermögenswerts zu marktüblichen Bedingungen erzielbaren Betrag abzüglich Veräußerungskosten. Der Nutzungswert wird auf Basis der prognostizierten Cashflows aus der Nutzung und dem Abgang eines Vermögenswerts mithilfe des Discounted-Cashflow-Verfahrens ermittelt. Die Cashflows werden aus der vierjährigen Unternehmensplanung abgeleitet. Die Planungsprämissen werden jeweils an den aktuellen Erkenntnisstand angepasst. Dabei werden angemessene Annahmen zu makroökonomischen Trends sowie historische Entwicklungen berücksichtigt. Es erfolgt keine Extrapolation der Cashflows über den Detailplanungszeitraum hinaus. Die Abzinsung auf den Bilanzstichtag erfolgt unter Anwendung risikoäquivalenter Kapitalisierungszinssätze.

Bei Vorliegen von Abwertungsbedarf wird zunächst ein eventuell vorhandener Firmenwert der betroffenen zahlungsmittelgenerierenden Einheit (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. Finanzie-

rungskosten werden nicht aktiviert. Die Abschreibung erfolgt linear ab Inbetriebnahme über die vorgesehene Nutzungsdauer von 8 Jahren bei erstmaliger Inbetriebnahme einer Plattform bzw. 5 Jahren bei Erweiterungsmaßnahmen.

2.3 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.

2.4 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalzinsen werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

2.5 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.

2.6 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte beinhalten grundsätzlich Forderungen aus Finanzdienstleistungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegenüber Kreditinstituten, Kassenbestände, derivative finanzielle Vermögenswerte sowie marktgängige Wertpapiere und Finanzinvestitionen.

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 bestimm- baren 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 Wertminde- rungen 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 Vermögens- werte, die als zur Veräußerung verfügbar und nicht in eine der vorstehend genannten Kategorien eingeordnet sind. Diese Kategorie enthält unter anderem Eigenkapitalinstrumente und Schuldtitel wie beispielsweise Staatsanleihen.

Nach der erstmaligen Bewertung werden zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei die nicht realisierten Gewinne oder Verluste erfolgsneu- tral 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 Eigen- kapital 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.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 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. Erkennbaren 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.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 Rückstellungen

Rückstellungen für Verpflichtungen werden gebildet, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung hat und es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem Nutzenabfluss führen wird und die Höhe der Rückstellung verlässlich bestimmbar ist. Künftige Ereignisse, die sich auf den zur Erfüllung einer Verpflichtung erforderlichen Betrag auswirken können, sind in den Rückstellungen berücksichtigt, sofern sie mit hinreichender objektiver Sicherheit vorausgesagt werden können und sofern diese Verpflichtungen aus Vorgängen der Vergangenheit resultieren.

Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt nach IAS 37 sowie nach IAS 19 mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

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

2.13 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.

2.14 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 12 Monaten vorsieht.

2.15 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.

2.16 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.

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 ggf. 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.

2.17 Aufwands- und Ertragsrealisierung

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. Volumenabhängige Sonderbonifikationen werden grundsätzlich bei Erreichen der relevanten Grenze realisiert.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst. Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht erfasst.

2.18 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 Vermögenswertes 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 Firmenwertes) 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 Steueranspruches 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 Inkraft-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 immer restriktiver werdenden 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:

	2007 Mio. EUR	2006 Mio. EUR
Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden	4,8	4,5
Allfinanzvertrieb Privatkunden	24,5	15,5
B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	9,4	5,8
B2B Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden	2,7	0,2
Sonstige	0,3	0,3
	41,7	26,3

3.2 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen von 3.333 T€ (Vorjahr: 2.642 T€) beinhalten Leistungen für die Entwicklung und Erweiterung selbst erstellter Finanzmarktplätze. Im Berichtsjahr wurden Entwicklungskosten von 1.478 T€ (Vorjahr: 699 T€) direkt im Aufwand erfasst.

3.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen den Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 215 T€ (Vorjahr: 204) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 82 T€ (Vorjahr: 25 T€).

3.4 Materialaufwand

Der Materialaufwand betrifft Aufwendungen für Fremddruckleistungen.

3.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Löhne und Gehälter	14.998	11.300
Soziale Abgaben	2.349	1.922
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	119	121
	17.466	13.073

Die Aufwendungen für beitragsorientierte Altersversorgungssysteme betragen 1.124 T€ (Vorjahr: 916 T€).

3.6 Abschreibungen

Von den Abschreibungen entfallen 2.507 T€ (Vorjahr: 1.221 T€) auf immaterielle Vermögenswerte und 830 T€ (Vorjahr: 662 T€) auf Sachanlagen.

In den Abschreibungen für immaterielle Vermögenswerte sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 479 T€ für die selbst entwickelte webbasierte Software EUROPACE for issuers enthalten. Aufgrund der eindeutigen Favorisierung unserer Kunden für unsere Desktop-Version EUROPACE for issuers wurde die Weiterentwicklung der webbasierten Lösung eingestellt.

3.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2007 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsaufwendungen	2.774	1.957	817
Vertriebsaufwendungen	12.287	5.737	6.550
Verwaltungsaufwendungen	4.728	2.247	2.481
Sonstige Personalaufwendungen	445	282	163
Sonstige Aufwendungen	480	279	201
	20.714	10.502	10.212

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Fahrzeugkosten von 873 T€ (Vorjahr: 733 T€) und Mieten für Gebäude von 1.082 T€ (Vorjahr: 507 T€). Der Anstieg der Vertriebsaufwendungen betrifft vorwiegend Provisionsaufwendungen in Höhe von 3.726 T€ (Vorjahr: 1.220 T€). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten hauptsächlich EDV-Aufwendungen von 1.509 T€ (Vorjahr: 603 T€) und Rechts- und Beratungskosten von 1.332 T€ (Vorjahr: 432 T€). Von den insgesamt für den erfolgten Börsengang angefallenen Kosten in Höhe von 1.101 T€ betreffen 848 T€ Rechts- und Beratungskosten. Die zusätzlichen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 331 T€ (Vorjahr: 222 T€).

3.8 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Finanzerträge		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	63	4
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	25	19
	88	23
Finanzaufwendungen		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	823	667
	-735	-644

Die Zinsaufwendungen ergeben sich aufgrund der Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien.

3.9 Ertragsteuern und latente Steuern

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

	2007 TEUR	2006 TEUR
Laufende Steuern	-723	-637
Latente Steuern	1.757	742
	1.034	105

Die Ermittlung erfolgte nach den für die einzelnen Gesellschaften maßgeblichen Steuervorschriften.

Der Gesamtbestand der steuerlichen Verlustvorträgen beträgt zum Abschlussstichtag 7.319 T€ (Vorjahr: 5.326 T€). Die Verlustvorträge sind unbegrenzt vortragsfähig.

Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten Steuersätze betragen für inländische Konzerngesellschaften 30,0 % (Vorjahr: 38,0 %) und für die ausländischen Tochtergesellschaften zwischen 12,5 und 25,5 % (Vorjahr: 12,0 – 30,0 %).

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

	2007 TEUR	2006 TEUR
Konzernjahresüberschuss vor Ertragsteuern	3.225	3.976
Anzuwendender Steuersatz	30,0%	38,0%
Erwarteter Steueraufwand	-968	-1.511
Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz	173	0
Effekt aus nichtabzugsfähigen Aufwendungen	-23	-5
Effekt aus der Nutzung von Verlustvorträgen	0	-178
Effekt durch Gesellschaften mit negativem Ergebnisbeitrag	0	96
Steueraufwand auf anteilig steuerpflichtige Erträge nach § 8 b KStG	-50	0
Steueraufwand auf gewerbesteuerliche Hinzurechnungen	-55	0
Steuerliche Abschreibungen	0	2
Steueraufwand Betriebsprüfung 2001 – 2003	0	-24
Steuerdifferenzen auf ausländische Erträge	916	588
Effekt aus Steuersatzanpassung durch Steuerreform 2008	558	0
Korrektur passiver lat. Steuern bei ausländischen Gesellschaften	490	0
Latente Steuern auf Verlustvorträge	0	1.137
Sonstige	-7	0
Tatsächlicher Steueraufwand	1.034	105
Konzernsteuerquote	32,1 %	2,6 %

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 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.

In den Jahren 2002-2004 wurden Optionsrechte an die Mitarbeiter ausgegeben. Durch diese Optionsrechte entstanden im Geschäftsjahr 2007 folgende Verwässerungseffekte des Ergebnisses je Aktie:

	2007	2006
Konzernergebnis in TEUR	4.295	4.081
gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., unverwässert	6.150	6.249
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,69	0,65
gewichteter Bestand von Aktienoptionen in Tsd., die einen Verwässerungseffekt verursachen	156	270
gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., verwässert	6.276	6.354
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,68	0,64

Die Ermittlung des gewichteten Bestandes der ausgegebenen Aktien erfolgte auf Tagesbasis. Ein Verwässerungseffekt von durchschnittlich 126 Tsd. Aktien im Jahr 2007 (2006: 105 Tsd.) war hinsichtlich der gewährten Optionen zu verzeichnen.

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 Buchwerte der Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31. Dezember 2007 betreffen unverändert 10 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 entsprechend, zugeordnet:

in TEUR	Immobilien-firmenkunden	Privatkunden	Finanz-dienstleister	Institutionelle Kunden	Summe
Anschaffungskosten zum 1. Januar 2007	3.684	7.653	230	3.259	14.826
Zugänge	0	0	0	0	0
Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2007	3.684	7.653	230	3.259	14.826

Im Rahmen der zum Bilanzstichtag unter Berücksichtigung eines risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes von 10,2 % (Vorjahr: 9,4 %) durchgeführten Impairment-Tests haben sich keinerlei Hinweise auf Wertberichtigungsbedarf ergeben.

Durch Sensitivitätsanalysen haben wir festgestellt, dass auch bei innerhalb eines realistischen Rahmens abweichenden wesentlichen Annahmen kein Wertminderungsbedarf bei Geschäfts- oder Firmenwerte vorliegt. Bei der Quantifizierung der Sensitivitätsanalyse wurden eine Minderung der zukünftigen Cashflows und eine Erhöhung der gewichteten Kapitalkosten um jeweils 10 Prozent angenommen, da eine Veränderung bis zu dieser Höhe nach vernünftigem Ermessen möglich ist. Größere Veränderungen sind aufgrund unserer Erfahrung nicht wahrscheinlich.

4.2 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Darlehen Mitarbeiter	169	454
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	353	0
	522	454

Aufgrund der gewährten jederzeit möglichen Sondertilgungen weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

4.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	2007 TEUR	2006 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen		
Dritte	15.625	10.514
Gemeinschaftsunternehmen	222	0
	15.847	10.514

Die beizulegenden Zeitwerte der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entsprechen den Buchwerten.

Der Wertminderungsbestand auf Forderungen entwickelte sich wie folgt:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Stand 1. Januar	7	2
Zuführung zur Wertminderung auf Forderungen	41	5
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Forderungen	222	0
Stand 31. Dezember	47	7

Wertberichtigungen in Höhe von 175 T€ (Vorjahr: 237 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:

	2007 TEUR	2006 TEUR
1 – 90 Tage	414	124
90 – 180 Tage	274	7
180 – 360 Tage	280	25
mehr als 360 Tage	93	14
Summe	1.061	170

4.4 Laufende Ertragsteueransprüche und Sonstige Vermögenswerte

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

	2007 TEUR	2006 TEUR
Provisionsvorauszahlungen	412	0
aktive Rechnungsabgrenzung	154	39
Laufende Ertragsteueransprüche	195	593
Umsatzsteuerguthaben	144	0
Überzahlungen Lieferanten	110	16
Forderungen gegenüber Mitarbeitern	101	0
Kaufpreisforderung Bürogebäude Lübeck	0	3.540
Sonstige	98	93
	1.214	4.281

Von den Vermögenswerten sind folgende Beträge erst nach Ablauf eines Jahres realisierbar:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Mietkautionen	0	11
Forderungen Arbeitsamt wg. Altersteilzeit	0	6
Darlehen Mitarbeiter	0	0
	0	17

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	2007 TEUR	2006 TEUR
aus steuerlichen Verlustvorträgen	2.188	2.034
Immaterielle Vermögenswerte	418	244
Mietverpflichtungen	70	14
	2.676	2.278

Passive latente Steuern	2007 TEUR	2006 TEUR
Immaterielle Vermögenswerte	1.937	2.570
Sachanlagen	59	21
Forderungen/Verbindlichkeiten	1.524	2.288
	3.520	4.879

4.6 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

	2007 TEUR	2006 TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten	3.094	3.177
Kassenbestand	6	3
	3.100	3.180

4.7 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Gezeichnetes Kapital	EUR
Stand 1. Januar 2007	6.287.648,00
Erhöhung durch Ausübung Aktienoptionen	52.710,00
Einziehung von Aktien am 1. Juni 2007	246.848,00
Stand 31. Dezember 2007	6.093.510,00

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2007 6.093.510,00 € (Vorjahr: 6.287.648,00 €) und ist aufgeteilt in 6.093.510 auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2007 wurde vom Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 8.390.613,81 € 6.000.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt und die verbleibenden 2.390.613,81 € 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 ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2002 um bis zu 276.808,00 € bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugsrechten (Aktionsoptionsrechten) an Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder bzw. Mitglieder der Geschäftsleitung der Konzerngesellschaften. Das am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2007 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 224.098,00 €.

4.10 Eigene Anteile

HYPOPORT hat im Berichtszeitraum 246.848 eigene Aktien (entspricht 246.848,00 € bzw. 4,05 % Anteil am Grundkapital der Hypoport AG) zu Anschaffungskosten in Höhe von 308 T€ erworben und anschließend eingezogen. Der vorstehende Aufwand aus der Einziehung eigener Aktien wurde erfolgsneutral mit dem Bilanzgewinn verrechnet. In die Kapitalrücklage wurde der auf die eingezogenen Aktien entfallende Betrag des Grundkapitals eingestellt.

4.11 Rücklagen

Die Zusammensetzung der Rücklagen kann der beigefügten Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (Seite 41) entnommen werden. Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400 T€), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 und 2007 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (958 T€) sowie Beträge in Höhe des Nennwertes der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien.

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 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	2007 TEUR	2006 TEUR
langfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	11.505	7.368
Sonstige Verbindlichkeiten		
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	353	0
Mietverpflichtungen	201	0
	12.059	7.368
kurzfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	1.307	590
Hypotheken	0	2.203
Kontokorrent	1	241
Sonstige Verbindlichkeiten		
Mietverpflichtungen	33	0
Finanzierungsdarlehen	0	4.704
	1.341	7.738
	13.400	15.106

Zur Besicherung der Darlehensforderung wurden den Darlehensgebern 1.359.961 Stück auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der Dr. Klein & Co. AG verpfändet.

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 4,8 % und 6,5 % (Vorjahr: 3,5 % und 7,5 %). 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:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Kreditlinie	3.500	4.000
Inanspruchnahme	1	241
Verfügbare Kreditlinie	3.499	3.759

Der durchschnittliche Zinssatz für die Inanspruchnahme der Kreditlinien betrug 8,0 % (Vorjahr: 7,0 %).

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

	2007 TEUR	2006 TEUR
6 Monate oder kürzer	650	2.739
6 – 12 Monate	657	4.999
1 – 5 Jahre	9.940	1.770
Über 5 Jahre	1.918	5.598
	13.166	15.106

Die Restlaufzeit langfristiger Finanzschulden beträgt:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Zwischen 1 und 2 Jahren	1.349	590
Zwischen 2 und 5 Jahren	8.725	1.770
Über 5 Jahre	1.985	5.008
	12.059	7.368

Die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden lauten:

	Buchwerte		Beizulegender Zeitwert	
	2007	2006	2007	2006
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.505	7.368	11.619	7.464
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	353	0	353	0
Mietverpflichtungen	201	0	201	0
	12.059	7.368	12.173	7.464

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.

4.13 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2007 TEUR	2006 TEUR
langfristig		
Personal		
Altersteilzeit	0	58
	0	58
kurzfristig		
Steuerverbindlichkeiten		
Umsatzsteuer	151	385
Lohn- und Kirchensteuer	220	209
	371	594
Personal		
Tantiemen	1.406	868
Urlaubsguthaben	368	357
Altersteilzeit	15	0
Berufsgenossenschaft	86	64
Lohn- und Gehalt	16	44
Schwerbehindertenabgabe	40	31
Sozialabgaben	38	14
	1.969	1.378
sonstige		
Restkaufpreisverbindlichkeit Prommise B.V.	0	703
Jahresabschlusskosten	113	108
Weiterzuleitenden Provisionen	1.176	0
Ausstehende Rechnungen	658	211
Vorauszahlungen 2006	125	163
übrige	230	226
	2.302	1.411
	4.642	3.383
	4.642	3.441

4.14 Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt: Die Rückstellung für Stornierung betrifft voraussichtliche Provisionsrückzahlungen an Versicherungen aufgrund von Versicherungsrücktritten der Versicherungsnehmer.

in TEUR	01.01.2007	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2007
kurzfristige Rückstellungen					
Stornierung	18	0	0	3	21
	18	0	0	3	21

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.

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 (Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden (ehemals Wohnungswirtschaft), Allfinanzvertrieb 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 Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden beinhaltet die finanzwirtschaftliche Betreuung von Wohnungsunternehmen, die Beschaffung von Fremdkapital, betriebswirtschaftliche Beratung sowie Betreuung bei Immobilientransaktionen und des Versicherungsportfolios.

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

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

Der Geschäftsbereich B2B Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden unterstützt Darlehensgeber/Originatoren und Investoren 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 intrasegmentäre 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 und wird insoweit auch nicht in der Segmentberichterstattung angegeben.

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.

Auf eine weitere Aufteilung der primären Segmente in sekundäre Segmente (geografische Segmente) wurde verzichtet, da die Umsätze des Konzerns überwiegend in Deutschland realisiert werden. Die Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr stellt sich wie folgt dar:

2007 in TEUR	Immobilien- firmenkunden	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
Segmenterlöse mit Fremden	4.797	24.499	8.977	2.656	785	41.714
Vorjahr	4.479	15.552	5.784	213	258	26.286
Segmenterlöse mit anderen Segmenten	14	1	436	46	-497	0
Vorjahr	526	265	322	261	-1.374	0
Segmenterlöse, gesamt	4.811	24.500	9.413	2.702	288	41.714
Vorjahr	5.005	15.817	6.106	474	-1.116	26.286
Segmentergebnis (EBIT)	834	4.379	5.521	-1.412	-5.362	3.960
Vorjahr	1.034	2.580	2.698	-342	-1.350	4.620
Segmentvermögen	8.266	15.970	11.957	1.368	10.670	48.231
Vorjahr	7.430	12.622	8.955	2.018	13.171	44.196
Segmentsschulden	231	1.888	2.428	200	20.554	25.301
Vorjahr	323	1.817	560	100	22.576	25.376
Segmentinvestitionen	115	98	2.567	696	1.244	4.720
Vorjahr	154	770	1.725	4.954	788	8.391
Segmentabschreibungen	48	52	1.402	756	1.079	3.337
Vorjahr	38	119	1.018	209	499	1.883
wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen	221	1.190	421	84	2.026	3.942
Vorjahr	303	1.453	94	62	124	2.036

7. Sonstige Angaben

7.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet-, Leasing- und Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt 11.143 T€. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 1.984 T€ innerhalb eines Jahres, 6.720 T€ im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren und 2.439 T€ in mehr als 5 Jahren fällig.

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 Geschäftsjahr 2007 die Mitglieder des Aufsichtsrats der Hypoport AG, die Mitglieder des obersten operativen Entscheidungsgremiums das Group Executive Committee (Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Ronald Slabke, Marco Kisperth, Stephan Gawarecki, Klaus Kannen, Hans Peter Trampe und Martin Damaske) sowie deren nahe Familienangehörige.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Group Executive Committees (GEC) betragen für das Geschäftsjahr 2007 1.499 T€; die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen 57 T€. Es handelt sich jeweils vollständig um kurzfristig fällige Leistungen.

Im Geschäftsjahr 2007 waren außerdem Darlehen an Mitglieder des GEC gewährt (Stand 31.12.2007: 0 T€, Stand 31.12.2006: 355 T€). Die Darlehen werden mit 5,0 % p.a. verzinst und planmäßig getilgt, wobei den Zugängen von 90 T€ Tilgungen von 445 T€ gegenüberstehen.

Die Mitglieder des GEC und Aufsichtsrates halten direkt oder indirekt Aktien und Optionen an der Muttergesellschaft. Der Bestand der Aktien und der von der Muttergesellschaft im Rahmen des Optionsprogramms eingeräumten Optionen zum 31.12.2007 ist in der folgenden Übersicht dargestellt:

	Aktien in Stück	Optionen in Stück
GEC		
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	1.383.353	0
Ronald Slabke	2.177.608	32.000
Marco Kisperth	108.212	14.000
Stephan Gawarecki	187.800	0
Klaus Kannen	32.500	0
Hans Peter Trampe	174.990	20.000
Martin Damaske	69.288	15.000
Aufsichtsrat		
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	24.000	0
Jochen Althoff	131.000	0
Christian Schröder	24.000	0

Herr Ronald Slabke, Lübeck, hält gemäß Meldung vom 29. Oktober 2007 36,03 % der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 35,17 % der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Revenia GmbH, Lübeck, hält gemäß Meldung vom 31. Oktober 2007 35,17 % der Hypoport Aktien. Sämtliche Gesellschaftsanteile der Gesellschaft werden von Herrn Ronald Slabke, Co-CEO der Hypoport AG, gehalten.

Die Kretschmar Familienstiftung, Berlin, hält gemäß Meldung vom 30. Oktober 2007 22,36 % der Hypoport Aktien. Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Co-CEO der Hypoport AG, ist Vorstand der Kretschmar Familienstiftung.

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

7.3 Vorstand

Zu Vorstandsmitgliedern waren im Berichtsjahr bestellt:

- Prof. Dr. Thomas Kretschmar (Co-CEO), Berlin, verantwortlich für die Bereiche Bereich Immobilienfirmenkunden und Institutionelle Kunden, Strategie und Grundsatzfragen, Kommunikation, Recht und Datenschutz
- Ronald Slabke (Co-CEO), Diplom-Betriebswirt, Lübeck, verantwortlich für die Bereiche Privatkunden Finanzdienstleister, Personalwesen, Finanzen und Verwaltung
- Marco Kisperth, Diplom-Informatiker, Berlin, verantwortlich für den Bereich Informationstechnologie

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2007 483 T€, darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht im Konzernlagebericht (Seite 27) 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 Wertpapierhandelsbank AG, Gräfelfing, Aufsichtsratsvorsitzender der BRANDAD Systems AG, Fürth, und stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim
- Jochen Althoff (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Diplom-Kaufmann, Unternehmensberater, Berlin
- Christian Schröder, Diplom-Kaufmann, Wirtschaftsprüfer, Lübeck

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen für das Geschäftsjahr 2007 57 T€, darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht im Konzernlagebericht (Seite 27) verwiesen.

7.5 Beteiligung nach § 21 Abs. 1 WpHG

Neben den unter dem Abschnitt 7.2 aufgeführten Meldungen hat uns die Deutsche Post AG, Bonn, gemäß Meldung vom 31. Oktober 2007 mitgeteilt, dass sie 9,93 % der Hypoport Aktien hält. Diese Stimmrechte sind im vollen Umfang über die Deutsche Postbank AG gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

7.6 Aktienoptionspläne

Das Unternehmen hat ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm („Aktienoptionsplan 2002 – 2004“) für seine Mitarbeiter herausgegeben. Zu den Zielen dieser Programme gehört es, Personal anzuwerben und zu halten sowie den Erfolg des Unternehmens zu fördern, indem den Mitarbeitern die Gelegenheit zum Erwerb von Stammaktien geboten wird.

Gemäß dem Aktienoptionsplan 2002 – 2004 aus dem Jahr 2002 dürfen maximal 115.000 Bezugsrechte an den Vorstand und Mitglieder der Geschäftsleitung und maximal 30.000 Bezugsrechte an Arbeitnehmer ausgegeben werden. Die Bezugsrechte haben eine Laufzeit von sechs Jahren ab dem Zeitpunkt ihrer Gewährung. Sie können während der Laufzeit, beginnend nach einer Wartezeit von 24 Monaten nach der Zuteilung der Bezugsrechte, innerhalb einer Ausübungsfrist von weiteren vier Jahren zu dem folgenden Ausübungspreis ausgeübt werden:

Die Berechnungsgrundlage („Maßgebliche Bezugsgröße“) des bei Ausübung eines Bezugsrechtes zu zahlenden Preises („Ausübungspreis“) ist 10,00 €. Der Ausübungspreis beträgt bis zum Ende des ersten Jahres nach dem Ausgabetag 100 %, im zweiten Jahr nach dem Ausgabetag 110 %, im dritten Jahr nach dem Ausgabetag 120 % und ab dem vierten Jahr nach dem Ausgabetag 130 % der maßgeblichen Bezugsgröße. Die Einräumung der Optionsrechte erfolgte unentgeltlich. Ein Anspruch des Mitarbeiters auf Zahlung eines Ausgleichs ist ausgeschlossen.

Der Stand der Aktienoptionsprogramme des Unternehmens zum 31. Dezember 2007 stellt sich wie folgt dar:

	Plan 2002 - 2004
Zum 1.1. 2007 im Umlauf	165.608
Gewährt	0
Ausgeübt	52.710
Verfallen	2.240
Zum 31.12. 2007 in Umlauf	110.658

Der gewichtete Durchschnittskurs für die in der Berichtsperiode ausgeübten Optionen betrug 3,04 €. 110.658 der im Umlauf befindlichen Optionen hätten bereits zum 31. Dezember 2007 ausgeübt werden können. Der Ausübungszeitraum für sämtliche Optionen endet zwischen dem 31.12.2008 und dem 31.12.2010.

Nach IFRS 2 ist der Marktwert der ausgegebenen Bezugsrechte mittels eines Optionspreismodells zu berechnen. Der errechnete Gesamtwert der Optionen zum Ausgabebetag ist dann grundsätzlich über die Sperrfrist (vesting period) als Personalaufwand zu verteilen.

Der Zeitwert der Aktienoptionen zum Zeitpunkt der Gewährung wurde anhand des Optionsbewertungsmodells von Black/Scholes ermittelt. Der Berechnung lagen zum jeweiligen Ausübungszeitpunkt folgende Parameter zugrunde:

	2002	2003	2004
Ausgabezeitpunkt/Bewertungszeitpunkt	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004
Aktienkurs zum Ausgabezeitpunkt (€)	1,50	1,25	1,25
Ausübungskurs (€)	3,19	3,19	3,19
Erwartete Volatilität der Aktie (%)	25	25	25
Erwartete Dividendenrendite (%)	0,0	0,0	0,0
Risikofreier Zinssatz (%)	2,2	2,3	2,5
Laufzeit der Optionen (Jahre)	2	2	2
Optionswert (€)	0,50	0,28	0,28

Da zum Zeitpunkt der Ermittlung der Zeitwerte der Aktienoptionen weder Aktien noch Optionen der Hypoport AG an der Börse gehandelt wurden, konnte eine implizierte Volatilität nicht ermittelt werden. Die Gesellschaft hat daher für die Ermittlung der erwarteten Volatilität die historischen Entwicklungen anderer in ihrem Marktsegment tätigen Unternehmen herangezogen.

Die erwartete Laufzeit der Optionen basiert auf der geäußerten Absicht der Optionsinhaber, die Aktienoptionen möglichst schnell auszuüben. Dies begründet sich vor allem durch die steuerliche Behandlung von Erlösen aus der Ausübung von Aktienoptionen.

Aufgrund der Bewertungsunsicherheiten und der Geringfügigkeit der ermittelten (geschätzten) oben wiedergegebenen Marktwerte für die ausgegebenen Optionen wurde von der Erfassung eines Personalaufwandes in der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns während der Sperrfrist abgesehen.

7.7 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers Counsel Treuhand GmbH im Geschäftsjahr 2007 angefallenen Honorare betragen:

	2007 TEUR
Abschlussprüfungen (einschließlich Auslagen)	99
Sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen	147
Gesamt	246

Der Posten Honorare für Abschlussprüfungen enthält das Honorar für die Prüfung des Konzernabschlusses sowie der Jahresabschlüsse der Hypoport AG und der Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft.

7.8 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 368 (Vorjahr: 265) Angestellte beschäftigt.

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

	31.12.2007		31.12.2006		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Finanzvertrieb Privatkunden	175	44	148	47	27	18
Finanzvertrieb Immobilienfirmenkunden	26	6	26	8	0	0
Transaktionsplattform Finanzdienstleister	33	8	18	6	15	83
Transaktionsplattform Institutionelle Kunden	35	9	38	12	-3	0
Informationstechnologie	96	24	64	20	32	50
Administration	37	9	22	7	15	68
	402		316		86	27

In der Gesamtzahl sind die Mitarbeiter von Gemeinschaftsunternehmen entsprechend dem jeweiligen Beteiligungsanteil enthalten. Insgesamt waren dort 5 Personen beschäftigt (Vorjahr: 0).

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 Forderung und Verbindlichkeiten auf Währungen lauten, die nicht der funktionalen Währung des Unternehmens entspricht.

Hätte sich am 31. Dezember 2007 der Kurs des Euro zum US-Dollar um 10 % verändert, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle anderen Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 3 T€ (Vorjahr: 3 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen. Dies wäre hauptsächlich zurückzuführen gewesen auf Währungsumrechnungsgewinne/-verluste aus auf US-Dollar basierenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Hätte sich am 31. Dezember 2007 der Kurs des Euro zum Pfund Sterling um 10 % verändert, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle anderen Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 3 T€ (Vorjahr: 2 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen. Dies wäre hauptsächlich zurückzuführen gewesen auf Währungsumrechnungsgewinne/-verluste aus auf Pfund Sterling basierenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Ein Kreditrisiko für den Konzern resultiert vornehmlich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. 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 175 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.

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 undiskontierte 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					Gesamt
	weniger als 1 Monat	1 – 3 Monate	3 Monate bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	0	216	635	3.071	2.106	6.027
Vorjahr	0	224	660	3.203	2.824	6.910
festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten	19	293	864	8.731	0	9.905
Vorjahr	2.221	72	5.172	3.613	0	11.077
Mietverpflichtungen	3	8	25	134	64	234
Vorjahr	0	0	0	0	0	0
2007	22	516	1.523	11.936	2.170	16.166
Vorjahr	2.221	296	5.831	6.816	2.824	17.988

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.

Wären die Zinssätze am 31. Dezember 2007 um 10 Basispunkte höher bzw. niedriger gewesen, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 13 T€ (Vorjahr: 15 T€) niedriger bzw. höher ausgefallen. Dies wäre hauptsächlich zurückzuführen gewesen auf höhere bzw. niedrigere Zinsaufwendungen für variable Finanzschulden.

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 (z.B. sonstige Steuerforderungen) enthält, dient die Spalte „Nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten“ dieser Überleitung.

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		zum beizulegenden Zeitwert bewertet	nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten	Buchwert in der Bilanz 31.12.2007
	Buchwert	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	Buchwert	Buchwert	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.847	-	-	-	15.847
Kredite und Forderungen	15.847	15.847	-	-	15.847
Finanzielle Vermögenswerte	522	-	-	-	522
Kredite und Forderungen	522	522	-	-	522
Sonstige Vermögenswerte	211	-	-	808	1.019
Kredite und Forderungen	211	211	-	-	211
nicht finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	808	808
Zahlungsmittel und Zahlungs-äquivalente	3.100	-	-	-	3.100
Kredite und Forderungen	3.100	3.100	-	-	3.100
Finanzielle Vermögenswerte gesamt	19.680	-	-	-	19.680
davon: Kredite und Forderungen	19.680	-	-	-	19.680
Finanzverbindlichkeiten	13.400	-	-	-	13.400
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	13.400	13.515	-	-	13.400
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.399	-	-	-	3.399
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	3.399	-	-	-	3.399
Sonstige Verbindlichkeiten	3.737	-	-	905	4.642
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	3.737	-	-	-	3.737
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	905	905
Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt	20.536	-	-	-	20.536
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	20.536	-	-	-	20.536

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		zum beizulegenden Zeitwert bewertet	nicht finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten	Buchwert in der Bilanz 31.12.2006
	Buchwert	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	Buchwert	Buchwert	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.514	-	-	-	10.514
Kredite und Forderungen	10.514	10.514	-	-	10.514
Finanzielle Vermögenswerte	454	-	-	-	454
Kredite und Forderungen	454	454	-	-	454
Sonstige Vermögenswerte	3.595	-	-	93	3.688
Kredite und Forderungen	3.595	3.595	-	-	3.595
nicht finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	93	93
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente	3.180	-	-	-	3.180
Kredite und Forderungen	3.100	3.100	-	-	3.100
Finanzielle Vermögenswerte gesamt	17.743	-	-	-	17.743
davon: Kredite und Forderungen	17.743	-	-	-	17.743
Finanzverbindlichkeiten	15.106	-	-	-	15.106
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	15.106	15.211	-	-	15.106
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.309	-	-	-	1.309
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	1.309	-	-	-	1.309
Sonstige Verbindlichkeiten	2.349	-	-	1.092	3.441
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	2.349	-	-	-	2.349
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	1.092	1.092
Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt	18.764	-	-	-	18.764
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	18.764	-	-	-	18.764

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 & Forderungen	bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen	Fair value/ held for trading	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	Gesamt 2007
Zinserträge	86	-	-	-	86
Zinsaufwendungen	-	-	-	-807	-807
Gewinne/Verluste aus Abgängen	-	-	51	-	51
Währungsanpassungen	-9	-	-	-	-9
Aufwendungen aus Wertminderungen	-217	-	-	-	-217
Nettoergebnis	-140	0	51	-807	-896

in TEUR	Kredite & Forderungen	bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen	Fair value/ held for trading	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	Gesamt 2006
Zinserträge	33	-	-	-	33
Zinsaufwendungen	-	-	-	-568	-568
Währungsanpassungen	-1	-	-	-	-1
Aufwendungen aus Wertminderungen	-241	-	-	-	-241
Nettoergebnis	-209	0	0	-568	-777

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 Dr. Klein & Co. Capital AG gemäß § 33 KWG geltende Mindestkapitalanforderung in Höhe von 730 T€ wurden erfüllt.

Um die Kapitalstruktur aufrecht zu erhalten oder zu verändern, nimmt HYPOPORT Kapitalrückzahlungen an Anteilseigner vor, gibt neue Anteile heraus oder veräußert Vermögenswerte, um Verbindlichkeiten zu tilgen.

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 2007 und zum 31. Dezember 2006 stellt sich wie folgt dar:

	2007 TEUR	2006 TEUR
Finanzschulden	13.400	15.106
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.100	3.180
Nettofremdkapital	10.300	11.926
Eigenkapital	22.930	18.820
Verschuldungsgrad	45 %	63 %

7.12 Entsprechungserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die Hypoport AG hat die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung abgegeben und den Aktionären zugänglich gemacht. Die Entsprechungserklärung ist im Internet unter www.hypoport.de veröffentlicht.

7.13 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Z. Zt. befinden sich die Genopace GmbH und Starpool GmbH in Gründung. Gegenstand der Gesellschaften ist die Vermittlung von Krediten auf Basis der EUROPACE-Plattform.

Berlin, 14. März 2008

Der Vorstand



Prof. Dr. Thomas Kretschmar



Ronald Slabke



Marco Kisperth

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2007

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2007 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2007 TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
1.1 Software	1.808	317	2	2.123
1.2 Entwicklungsleistungen	8.576	3.334	0	11.910
2. Geschäfts- und Firmenwert	14.826	0	0	14.826
	25.210	3.651	2	28.859
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18	0	0	18
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.929	1.069	757	3.241
	2.947	1.069	757	3.259
	28.157	4.720	759	32.118

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 01.01.2007 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2007 TEUR	Stand 31.12.2007 TEUR	Vorjahr TEUR
352	320	2	670	1.453	1.456
2.683	2.187	0	4.870	7.040	5.893
	0	0	0	14.826	14.826
3.035	2.507	2	5.540	23.319	22.175
5	3	0	8	10	13
1.628	827	757	1.698	1.543	1.301
1.633	830	757	1.706	1.553	1.314
4.668	3.337	759	7.246	24.872	23.489

7

Bestätigungsvermerk

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks:

„Wir haben den von der Hypoport AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 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 des Vorstands 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 des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes. 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.“

Hamburg, den 14. März 2008

COUNSEL TREUHAND GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Kai Andersen
(Wirtschaftsprüfer)

ppa. Michael Vogeler
(Wirtschaftsprüfer)

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsbericht zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir verweisen in analoger Anwendung insbesondere auf § 328 HGB.



Hypoport AG
Klosterstraße 71
10179 Berlin
Tel.: +49 (0) 30/420 86 - 0
Fax: +49 (0) 30/420 86 - 199
E-Mail: info@hypoport.de
www.hypoport.de

