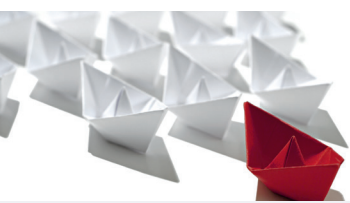




**Geschäftsbericht 2013**  
der Hypoport AG



# Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	01.01. - 31.12.2013	01.01. - 31.12.2012	Veränderung
<b>Fortzuführende Geschäftsbereiche</b>			
Umsatz	101.058	87.753	15%
Rohertag	49.579	44.719	11%
EBITDA	8.156	8.131	0%
EBIT	3.966	3.197	24%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertag) in %	8,0	7,1	13%
Ergebnis je Aktie in EUR	0,51	0,32	59%
<b>Konzern</b>			
Konzernergebnis nach Steuern	3.175	-815	490%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	3.149	-825	482%
Ergebnis je Aktie in EUR	0,51	-0,13	492%
<b>Vermögens- und Ertragslage (in TEUR)</b>			
	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	
Kurzfristiges Vermögen	37.016	35.283	5%
Langfristiges Vermögen	37.385	35.464	5%
Eigenkapital	33.053	29.844	11%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	32.797	29.614	11%
Eigenkapitalquote in %	44,4	42,2	5%
Bilanzsumme	74.401	70.747	5%



# Inhalt

Finanzkennzahlen im Überblick.....	2
Inhalt .....	3
1. Vorwort des Vorstands.....	5
2. Highlights.....	6
3. Bericht des Aufsichtsrats.....	9
4. Corporate Governance.....	13
5. Die Aktie .....	20
6. Der Lagebericht.....	24
I. Wirtschaftsbericht .....	24
1. Geschäft und Rahmenbedingungen.....	24
2. Ertragslage.....	36
3. Vermögenslage.....	37
4. Finanzlage.....	40
5. Investitionen und Finanzierung .....	41
6. Nicht bilanziertes Vermögen.....	42
7. Beschaffung und Vertrieb .....	43
8. Mitarbeiter.....	46
9. Marketing .....	47
10. Vergütungsbericht.....	48
11. Übernahmerechtliche Annahmen .....	50
12. Erklärung zur Unternehmensführung .....	52
II. Risiko- und Chancenbericht .....	53
1. Integriertes Risikomanagementsystem .....	53
2. Gesamtwirtschaftliche Risiken .....	54
3. Branchen- und Umfeldrisiken .....	54
4. Operative Risiken .....	56
5. Finanzrisiken .....	57
6. Strategische Risiken .....	58
7. Sonstige Risiken.....	59
8. Gesamtrisiko .....	59
9. Angaben nach § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB.....	60
10. Einschränkende Hinweise.....	63
11. Chancen .....	63
III. Nachtragsbericht.....	64
IV. Prognosebericht .....	65
7. Konzernabschluss.....	68
Konzernbilanz zum.....	68
Konzern Gewinn- und Verlustrechnung .....	69
Konzern-Gesamtergebnisrechnung .....	70

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung.....	70
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	71
Konzernanhang.....	72
8. Erklärung der gesetzlichen Vertreter .....	124
9. Bestätigungsvermerk.....	125
10. Jahresabschluss der Hypoport AG 2013 (Kurzfassung).....	126



# 1. Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

mit seinen drei Geschäftsbereichen begleitet Hypoport private und institutionelle Kunden und Partner im Finanzierungs- und Versicherungsmarkt. Damit erzielte der Konzern in 2013 einen Umsatz von 101,1 Mio. Euro (2012: 87,8 Mio. Euro) und überschritt die Schwelle zur nächsthöheren Umsatzgrößenklasse. Der Ertrag vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 4,0 Mio. Euro deutlich über dem Niveau des Vorjahres (2012: 3,1 Mio. Euro). Ein Grund für das starke – wenn auch noch kostenintensive – Umsatzwachstum ist sicherlich, dass Hypoport zukunftsfähige Geschäftsmodelle für die aktuellen Herausforderungen der Finanzdienstleistungsbranche entwickelt hat. So fordert der neue Markt mit seinen vielfältigen Regulierungen zunehmend schlanke, günstige und rechtssichere Prozesse, eine qualitativ hochwertige Beratung und die Vermittlung guter Finanzdienstleistungsprodukte. Aus der Kombination eben dieser Säulen besteht das Kerngeschäft von Hypoport.

Doch das aktuelle Umfeld erforderte auch von Hypoport für die Festigung seiner Position einen hohen Einsatz. Der Geschäftsbereich Privatkunden wurde im Jahresverlauf durch die Verwerfungen auf dem Versicherungsmarkt deutlich belastet. Zusätzlich negativ wirkt sich das in 2013 ausgebliebene branchentypische Jahresendgeschäft aus. Die eingeleiteten Effizienzmaßnahmen, die Fokussierung auf die Betreuung von Versicherungsbeständen und das weiter wachsende Immobilienfinanzierungsgeschäft im Geschäftsbereich Privatkunden konnten den Einbruch im Versicherungsneugeschäft bis zum Jahresende noch nicht hinreichend auffangen.

Der Geschäftsbereich Finanzdienstleister erzielte in 2013 erstmals ein Transaktionsvolumen von über 30 Mrd. Euro. Hierzu trugen nach dem soliden Jahresauftakt das zweite und insbesondere das dritte Quartal bei. Der durch Basel III und Soveny II ausgelöste Veränderungsdruck lässt die Attraktivität einer flexiblen Marktplatzlösung auch bei immer mehr Banken und Sparkassen deutlich ansteigen. Die Zahl von inzwischen rund 250 Partnern verdeutlicht dies eindrücklich.

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden steigerte seinen Umsatz über alle Geschäftsfelder hinweg. Insbesondere innovative Produkte und Dienstleistungen erforderten noch hohe Vorbereitungsaufwände. Zudem konnte der Geschäftsbereich das außerordentlich erfolgreiche dritte Quartal aufgrund des impulslosen Zinsniveaus zum Jahresende nicht wiederholen.

Für das Jahr 2014 geht Hypoport davon aus, dass die Geschäftsbereiche Finanzdienstleister und Institutionelle Kunden ihr Wachstum fortsetzen werden und die Restrukturierung des Privatkunden-Versicherungsgeschäfts im Ertrag sichtbar wird. Deshalb erwartet für das Geschäftsjahr 2014 ein zweistelliges Umsatzwachstum und einen Ertrag über dem Niveau der Rekordjahre 2010/2011.

Herzlichst, Ihr

**Ronald Slabke**  
Vorsitzender des Vorstands



## 2. Highlights

### Januar

#### **EUROPACE Marktplatz wächst um 36 Prozent**

Mit einem Wachstum von 36 Prozent gegenüber dem Vorjahr erreichte 2012 das Transaktionsvolumen des größten Marktplatzes für Finanzierungsprodukte in Deutschland rund 29 Mrd. Euro. Das Plus von 7,7 Mrd. Euro gegenüber 2011 ist das größte absolute Jahreswachstum seit dem Start von EUROPACE. Rund 15 Prozent des gesamten privaten Immobilienfinanzierungsvolumens in Deutschland laufen mittlerweile über EUROPACE.

#### **Dr. Klein: Zweistelliges Berater- und Filialwachstum**

Die Privatkundensparte des Finanzdienstleisters Dr. Klein & Co. AG ist in 2012 deutlich zweistellig gewachsen: Die Beraterzahl erhöhte sich um 18 Prozent auf aktuell 759 Berater. Mit einem Filialwachstum von 16 Prozent auf nun 206 Filialen kräftigte das Unternehmen seine Position als größte deutsche Franchiseorganisation im Finanzdienstleistungsbereich. Das bundesweite Berater- und Filialwachstum von Dr. Klein spiegelt sich auch in den verschiedenen Transaktionsvolumina wider. Das Transaktionsvolumen Finanzierungen erhöhte sich um 19 Prozent, während jenes für Versicherungen sich dem schwierigen Marktumfeld nicht vollumfänglich entziehen konnte und 13 Prozent unter Vorjahr liegt.

### Februar

#### **Webbasierter Finanzmarktplatz etabliert sich als Zukunftsmodell für Sparkassen**

FINMAS knackt 1 Mrd. Euro-Grenze beim Transaktionsvolumen in der privaten Immobilienfinanzierung. Das kumulierte Transaktionsvolumen Baufinanzierung, das über FINMAS, den internetbasierten Finanzmarktplatz für Sparkassen abgewickelt wurde, hat Ende Januar 2013 ein Transaktionsvolumen von 1 Mrd. Euro erreicht. Damit erreichte die Finanzplattform drei Jahre nach Beginn ihres operativen Geschäfts einen entscheidenden Meilenstein. An den Marktplatz der FINMAS GmbH, die ein Joint Venture des Ostdeutschen Sparkassenverbandes und der Hypoport AG ist, sind mittlerweile 43 Sparkassen angeschlossen.

### März

#### **Hypoport erzielt Umsatzplus und trotz Marktverwerfungen**

Die Hypoport AG konnte ihren Marktanteil in 2012 erneut ausweiten. Mit einem Umsatzplus von 4 Prozent auf rund 88 Mio. Euro festigte der Finanzdienstleister seine Marktposition. Die wirtschaftlichen und regulatorischen Veränderungen im Finanzdienstleistungsmarkt erschweren jedoch das Wachstum. Aufgrund des diversifizierten Geschäftsmodells konnte der Konzern die Marktverwerfungen zwar abfedern. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) blieb mit 8,1 Mio. Euro aber unter Vorjahr.

### April

#### **EUROPACE setzt solides Wachstum im neuen Jahr fort**

Mit einem Wachstum in allen Produktbereichen knüpft das Transaktionsvolumen von EUROPACE an das hohe Niveau des Vorquartales an. Auch im Vorjahresvergleich kann sich das Transaktionsvolumen des größten Marktplatzes für Finanzierungsprodukte in Deutschland durchaus sehen lassen: Für Immobilienfinanzierungen entwickelte es sich stabil, Bausparprodukte verzeichnen ein deutliches Wachstum und am stärksten legten die Privatkredite zu. Trotz wegfallender Sondereffekte entwickelte sich das Transaktionsvolumen damit weiterhin solide.

### Mai

#### **GENOPACE bietet integriertes Bausparen mit Bausparkasse Schwäbisch Hall an**

Kumuliertes Transaktionsvolumen seit Gründung liegt bei rund 2,25 Mrd. Euro. Pünktlich zum fünfjährigen Bestehen komplettiert GENOPACE, der internetbasierte Finanzierungsmarktplatz für Volks- und Raiffeisenbanken, sein Marktplatzangebot um Bausparprodukte der Bausparkasse Schwäbisch Hall. Seit Anfang Mai können angebundene Volks- und Raiffeisenbanken die Bauspartarife ‚Fuchs Bau‘ und ‚Fuchs Langzeit‘ der größten deutschen Bausparkasse als Tilgungersatzprodukt oder zur Zinssicherung nach Ablauf der Sollzinsbindung ihren Kunden anbieten.

## Juni

### Zinskommentar der Dr. Klein & Co. AG : Zinswende in Sicht?

In der Juni-Sitzung beließ die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins auf seinem niedrigsten Niveau von 0,5%. Die Baufinanzierungszinsen stiegen indes Ende Mai nach dem historischen Tiefstand erstmals deutlich an. Ob damit eine Zinswende eingeläutet ist, bleibt vorerst unklar. Für sicherheitsorientierte Privatkunden ist die Zeit des Abwartens auf weiter sinkende Zinsen aber damit vorerst vorbei. Stephan Gawarecki, Vorstandssprecher der Dr. Klein & Co. AG rät: „Kunden, die für ihre künftigen Ausgaben Planungssicherheit wollen, sollten sich nun über die Vorteile des Bausparens und des Forward-Darlehens informieren.“

## Juli

### EUROPACE verdeutlicht positive Marktentwicklung im ersten Halbjahr 2013

Das Transaktionsvolumen von EUROPACE, dem Marktplatz für Finanzierungsprodukte, erhöhte sich im ersten Halbjahr 2013 um 7,4 Prozent gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Mit einem Plus von 17,3 Prozent stieg das Transaktionsvolumen für Privatkredite aufgrund eines ausweiteten Produktangebots deutlich an. Die Produktbereiche Bausparen und Immobilienfinanzierungen verzeichnen einen Anstieg im Transaktionsvolumen von 15,3 Prozent und 5,2 Prozent.

## August

### Dr. Klein: Transaktionsvolumen wächst in stabilem bis schwierigem Marktumfeld

Das Transaktionsvolumen der Privatkundensparte des Finanzdienstleisters Dr. Klein & Co. AG erhöhte sich im ersten Halbjahr 2013 sowohl für Finanzierungen als auch für Versicherungen. Die Attraktivität von Immobilienfinanzierungs- und Bausparprodukten ist ungebrochen, ebenso die Nachfrage nach Sachversicherungen.

## Hypoport zeigt erfolgreiche Anpassung an Marktveränderungen

Der internetbasierte Finanzdienstleister Hypoport verzeichnet ein zweistelliges Umsatzwachstum im ersten Halbjahr 2013. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) von 2,8 Mio. Euro ist Spiegel der kostenintensiven Anpassungen an ein nach wie vor herausforderndes Marktumfeld: Es liegt noch unter Vorjahr, bewegt sich aber deutlich aufwärts.

## September

### Vergleich.de verrät, wie Baufinanzierer von den Änderungen bei Wohn-Riester-Verträgen profitieren

Mit dem neuen Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz traten einige Änderungen bei Wohn-Riester-Verträgen in Kraft. So wurden beispielsweise die Entnahmebeschränkungen aufgehoben und die Verwendungsmöglichkeiten erweitert.

### DTI – Süd: Wohnungen in München verteuern sich innerhalb eines Jahres um 13,75 Prozent

Die tatsächlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen in München sind im zweiten Quartal 2013 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 13,75 Prozent gestiegen. Seit Aufzeichnungsbeginn des Dr. Klein-Trendindikators Immobilienpreise DTI ist dies das stärkste Wachstum. In der Region Süd haben sich im gleichen Zeitraum die Wohnungspreise in Stuttgart um 7,66 Prozent verteuert, während sie in Frankfurt am Main leicht um 0,81 Prozent nachgaben.

## Oktober

### EUROPACE erreicht mit 8,6 Mrd. Euro im dritten Quartal 2013 einen neuen Höchstwert

In den ersten neun Monaten 2013 erhöhte sich das Transaktionsvolumen des Finanzmarktplatzes EUROPACE um 11,4 Prozent gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Hierzu trugen nach dem soliden Jahresauftakt das zweite und insbesondere das dritte Quartal bei. Das Transaktionsvolumen stieg von Juli bis September 2013 um 19,3 Prozent gegenüber dem dritten Quartal 2012. Die Produktbereiche Immobilienfinanzierungen und Privatkredite legten in diesem Zeitraum jeweils um 18,3 bzw. 18,8 Prozent zu, während Bausparen mit einem Plus von 24 Prozent den stärksten Anstieg verzeichnet.

### **Dr. Klein: Transaktionsvolumen wächst zweistellig**

Das Transaktionsvolumen der Privatkundensparte des Finanzdienstleisters Dr. Klein & Co. AG verzeichnet in den ersten neun Monaten 2013 für Finanzierungen und Versicherungen zweistellige Wachstumsraten. Der Versicherungsbestand, eine zentrale Größe für künftigen Erfolg im zunehmend schwierigen Marktumfeld, erhöhte sich mit 37 Prozent am stärksten.

## **November**

### **Dr. Klein: 3 Wünsche für die Berufsunfähigkeitsversicherung**

Die Berufsunfähigkeitsversicherung ist eine der wichtigsten Absicherungen im Leben. Dennoch gibt es auch hier noch erhebliches Optimierungspotenzial. Im Dr. Klein Blog stellen wir die aus unserer Sicht dringendsten Wünsche für eine verbesserte Berufsunfähigkeitsversicherung vor.

### **Hypoport hält Prognosen**

In den ersten neun Monaten 2013 erzielte der internetbasierte Finanzdienstleister Hypoport ein zweistelliges Umsatzwachstum von 20 Prozent und ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) auf dem Niveau der Rekordvorjahre. Nach dem schwierigen Jahresauftakt bescherten Rekord-Entwicklungen in den Geschäftsbereichen Finanzdienstleister und Institutionelle Kunden sowie die fortschreitende Sanierung des Versicherungsgeschäfts dem Konzern nun das beste Quartal der Firmengeschichte.

## **Dezember**

### **Qualitypool: Beratungsqualität hat großen Einfluss auf Baufinanzierungskonditionen**

Die niedrigen Hypothekenzinsen machen trotz gestiegener Kaufpreise den Erwerb von Immobilien attraktiv. Durch Vergleich der Zinssätze aller relevanten Anbieter und der Wahl eines individuell passenden Angebots können die Kreditkosten erheblich sinken.





## 3. Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit Bericht über die Wahrnehmung seiner Aufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013.

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2013 die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Tätigkeit kontinuierlich begleitet und überwacht. Grundlage hierfür waren die ausführlichen, in schriftlicher und mündlicher Form erstatteten Berichte des Vorstands, in denen der Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah über die Unternehmensplanung, die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage, die strategische Weiterentwicklung, das Risikomanagement, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet worden ist. Die Unterrichtung des Aufsichtsrats erfolgte turnusmäßig in bzw. im Vorfeld der Aufsichtsratssitzungen. Auch außerhalb der Sitzungen bestand regelmäßiger Kontakt zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat, wodurch der Aufsichtsrat stets über aktuelle Ereignisse von besonderer Bedeutung informiert worden ist. Der Aufsichtsrat hat sich ferner über wesentliche Entwicklungen selbst informiert und den Vorstand beratend unterstützt. Sämtliche zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen von grundlegender Bedeutung sind mit dem Aufsichtsrat frühzeitig erörtert und ihm zur Zustimmung vorgelegt worden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 trat der Aufsichtsrat zu fünf turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Darüber hinaus fanden drei reguläre telefonische Aufsichtsratssitzungen statt. Auf Anordnung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats erfolgten ferner drei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren via E-Mail jeweils nach ausführlicher Vorbereitung und Informationserteilung. Zu jeder Sitzung und bei den übrigen Beschlussfassungen außerhalb von Sitzungen haben stets sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen.

Es bestanden keine Interessenkonflikte im Aufsichtsrat.

### Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

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

In der Sitzung am **25. Januar 2013** nahm der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis von der vom Vorstand vorgestellten Planung für das Jahr 2013.

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

Am **1. März 2013** hat der Aufsichtsrat im Umlaufverfahren außerhalb einer Sitzung die Anpassung der Fassung von § 3 Abs. 1 der Satzung infolge der Gesetzesänderung zu Vorschriften über Verkündung und Bekanntmachungen beschlossen.

An der Sitzung am **15. März 2013** nahm auch ein Vertreter der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, teil, welcher ausführlich über die von ihnen durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2012 sowie des Konzernabschlusses 2012 berichtete. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2012, den Konzernabschluss 2012 sowie die beiden Lageberichte geprüft und gebilligt.

Außerdem hat der Aufsichtsrat den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft, sich diesem angeschlossen und entsprechend Beschluss gefasst.

Ferner erörterte der Aufsichtsrat den Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2012 und fasste Beschluss hierüber.

Der Vorstand berichtete über das vierte Quartal 2012 sowie darüber, dass das Geschäftsjahr 2013 schwächer angelaufen sei und dass für das erste Quartal 2013 ein positives, über dem Vorjahr liegendes Ergebnis erwartet würde, das jedoch unter Plan liegen werde.

Der Aufsichtsrat nahm den letzten Bericht der internen Revision zustimmend zur Kenntnis. Er diskutierte mit dem Vorstand ausführlich die Verbesserungen des internen Risikokontrollsystems und die Aufstellung der internen Revision. Der Vorstand konnte dem Aufsichtsrat nachweisen, dass das Risikomanagement einer ständigen Beobachtung und Verbesserung unterliegt.

Nach entsprechender Vorbereitung und Befassung mit dem Entwurf der Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung 2013 erfolgte am **5. April 2013** sodann die Beschlussfassung über die Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung 2013 sowie deren Tagesordnung im Umlaufverfahren.

Die telefonische Aufsichtsratssitzung vom **3. Mai 2013** hatte insbesondere die Erörterung des Zwischenberichts zum ersten Quartal 2013 zum Gegenstand.

In der Sitzung am **7. Juni 2013** wurde der Bericht des Vorstands zum ersten Quartal 2013 erörtert. Zudem wurde der bisherige Geschäftsverlauf im zweiten Quartal 2013 sowie die aktuelle Entwicklung im Vertrieb von Versicherungen an Privatkunden diskutiert.

Am **2. August 2013** fand eine telefonische Aufsichtsratssitzung statt, in der insbesondere der Bericht des Vorstands über die Entwicklung des Konzerns im zweiten Quartal 2013 sowie der Zwischenbericht zum 30. Juni 2013 erörtert wurde.

Am **30. August 2013** berichtete der Vorstand in der Aufsichtsratssitzung über das zweite Quartal 2013 und über die konkreten Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsbereichen. Zudem wurde der Stand der Sanierung im Versicherungsbereich erörtert. Weiterhin befassten sich Vorstand und Aufsichtsrat mit dem Risikobericht.

Am **1. November 2013** hatte der Aufsichtsrat in der telefonischen Aufsichtsratssitzung als Schwerpunkt den Zwischenbericht zum 30. September 2013 auf der Tagesordnung. Zudem wurde der Terminplan für das Jahr 2014 beschlossen.

Mit Beschluss im Umlaufverfahren vom **12. November 2013**, wurde der Erneuerung des Rahmenvertrages mit der RICOH Deutschland GmbH über Multifunktionsgeräte und das Dokumentenmanagement zugestimmt.

In der Aufsichtsratssitzung vom **13. Dezember 2013** wurden die Geschäftsentwicklung im dritten Quartal 2013 sowie aktuelle Entwicklungen in den Geschäftsbereichen ausführlich mit dem Vorstand erörtert. Zudem befassten sich Vorstand und Aufsichtsrat mit der Liquiditätsplanung. Des Weiteren wurde in der Sitzung die Wiederbestellung der Herren Stephan Gawarecki und Hans Peter Trampe zu Vorstandmitgliedern der Hypoport AG, sowie die Verlängerung und Anpassung ihrer Vorstandsanstellungsverträge erörtert.

In Abwesenheit des Vorstands hat sich der Aufsichtsrat sodann mit der Prüfung der Effizienz der Arbeitsweise des Aufsichtsrats im abgelaufenen Geschäftsjahr befasst. Die Prüfung ergab keinerlei Beanstandungen.

### **Keine Ausschüsse**

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

### **Corporate Governance Kodex**

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

Aufsichtsrat und Vorstand sind sich bewusst, dass eine gute Corporate Governance im Interesse der Aktionäre und des Kapitalmarkts wichtige Voraussetzungen für den Erfolg der Gesellschaft sind. Für Vorstand und Aufsichtsrat sind die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex ebenso wie die gesetzlichen Vorschriften integraler Bestandteil ihrer Tätigkeit für die Gesellschaft. Sie überprüfen die Berücksichtigung dieser Standards in regelmäßigen Abständen, sodass für die Aktionäre, die Mitarbeiter und nicht zuletzt auch für das Unternehmen selbst eine gebührende Beachtung dieser Standards gewährleistet ist.

### **Jahres- und Konzernabschluss**

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den von ihm nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss 2013, den auf Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2013 sowie beide Lageberichte, außerdem den Gewinnverwendungsvorschlag sowie die entsprechenden Prüfungsberichte des Abschlussprüfers vorgelegt.

Die zum Abschlussprüfer gewählte BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und die beiden Lageberichte zum 31. Dezember 2013 geprüft und jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt. Der Aufsichtsrat hat gemäß

§ 171 AktG den Jahresabschluss 2013, den Konzernabschluss 2013 sowie die beiden Lageberichte geprüft und diskutiert. Der Abschlussprüfer hat dem Aufsichtsrat persönlich in der Bilanzaufsichtsratssitzung am **14. März 2014** berichtet und die an ihn gerichteten Fragen erschöpfend beantwortet. Außerdem hat der Aufsichtsrat den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft.

Der Aufsichtsrat stimmt den Ergebnissen der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2013 und Konzernabschluss 2013 geprüft und gebilligt; der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat sich dem vom Vorstand erläuterten Gewinnverwendungsvorschlag nach eigener Prüfung und Abwägung aller Argumente angeschlossen.

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

Berlin, 14. März 2014



**Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder**  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



## 4. Corporate Governance

### **Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB / Corporate Governance Bericht**

Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport AG bekennen sich zu einer verantwortungsvollen Führung und Kontrolle des Unternehmens. Die Hypoport AG ist davon überzeugt, dass eine transparente Corporate Governance zu nachhaltiger Wertsteigerung des Unternehmens führt. Zudem ist sie unerlässlich, um das Vertrauen zu rechtfertigen, das Investoren, Finanzmärkte, Geschäftspartner und Kunden sowie Mitarbeiter und Öffentlichkeit der Hypoport AG entgegenbringen. Für Vorstand und Aufsichtsrat sind die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex ebenso wie die gesetzlichen Vorschriften integraler Bestandteil ihrer Tätigkeit für die Gesellschaft. Sie überprüfen die Berücksichtigung dieser Standards in regelmäßigen Abständen, sodass für die Aktionäre, die Mitarbeiter und nicht zuletzt auch für das Unternehmen selbst, eine gebührende Beachtung dieser Standards gewährleistet ist.

### **Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex**

Vorstand und Aufsichtsrat haben den Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 13. Mai 2013, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 10. Juni 2013, sorgfältig geprüft. Die Entsprechenserklärung wurde am 24. Januar 2014 durch Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport AG abgegeben. Sie wird im Folgenden nochmals dokumentiert. Die Entsprechenserklärung wurde dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht, sie ist unter [www.hypoport.de/corporate-governance.html](http://www.hypoport.de/corporate-governance.html) einzusehen.

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

Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport AG, Berlin, erklären:

Seit der Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 25. Januar 2013 hat die Hypoport AG den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Mai 2012, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 15. Juni 2012 sowie ab dem 11. Juni 2013 in der Fassung vom 13. Mai 2013, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 10. Juni 2013, mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Empfehlungen entsprochen und wird den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 13. Mai 2013 auch zukünftig mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Empfehlungen entsprechen.

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

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

2. In Ziffer 4.2.3 Abs. 2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex seit der Fassung vom 13. Mai 2013, dass die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Vergütungsbestandteile betragsmäßige Höchstgrenzen aufweisen soll. Die bestehenden Vorstandsanstellungsverträge bei der Hypoport AG enthalten keine solche betragsmäßigen Höchstgrenzen.

Die Hypoport AG ist der Auffassung, dass die bestehende und auf eine nachhaltige Unternehmenskultur ausgerichtete Vergütungsstruktur der Vorstandmitglieder, die sowohl fixe als auch variable Bestandteile umfasst, wobei variable Vergütungsbestandteile eine mehrjährige Bemessungsgrundlage haben und bei der sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen Rechnung getragen wird, auch ohne betragsmäßige Höchstgrenzen insgesamt angemessen ist und diese auch in der bestehenden Form nicht zum Eingehen unangemessener Risiken verleitet. Darüber hinaus hat sich die bestehende Vergütungsstruktur aus Sicht der Gesellschaft seit mehreren Jahren als angemessen und geeignet erwiesen, den Unternehmensinteressen zu dienen. Aufgrund der konkreten Ausgestaltung steht auch ohne die Festlegung betragsmäßiger Höchstgrenzen gerade nicht zu befürchten, dass durch die bestehende Vergütungsstruktur Anreize geschaffen würden, die im Widerspruch zu oder nicht in Einklang mit der nachhaltigen Unternehmenskultur der Hypoport AG stehen. Aus diesen Gründen besteht aus Sicht der Gesellschaft keine Notwendigkeit, die bestehenden Vorstandsanstellungsverträge zu ändern. Fortlaufend und insbesondere im Zusammenhang mit der Verlängerung bestehender Vorstandsanstellungsverträge wird der Aufsichtsrat der Hypoport AG jedoch eingehend und sachgerecht prüfen und entscheiden, ob zukünftig der Empfehlung von Ziffer 4.2.3 Abs. 2 des Deutschen Corporate Governance Kodex auch in Bezug auf die Festlegung einer betragsmäßigen Höchstgrenze entsprochen werden soll oder ob die bestehende Vergütungsstruktur ohne Festlegung einer betragsmäßigen Höchstgrenze beibehalten werden soll.

3. In Ziffer 5.1.2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex u. a., dass eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt werden soll. Eine entsprechende Empfehlung enthält Ziffer 5.4.1 in Bezug auf die Aufsichtsratsmitglieder. Bei der Hypoport AG ist eine Altersgrenze weder für Vorstandsmitglieder noch für Aufsichtsratsmitglieder festgelegt worden.

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

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. Entsprechend empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex in Ziffer 5.3.2 die Einrichtung eines Prüfungsausschusses und in Ziffer 5.3.3 die Bildung eines Nominierungsausschusses. Bei der Hypoport AG sind keine Ausschüsse des Aufsichtsrats gebildet worden.

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

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

Die Amtszeit der aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft endet turnusmäßig im Jahr 2015, da die aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft im Jahr 2010 gewählt worden sind. Bislang bestand und besteht daher aus Sicht des Aufsichtsrats keine Notwendigkeit, die durch Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Deutschen Corporate Governance Kodex vorgegebene Zielsetzung für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu benennen. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die derzeitige Zusammensetzung der unternehmensspezifischen Situation vollumfänglich und sachgerecht Rechnung trägt. Der Aufsichtsrat ist ferner der Auffassung, dass die Frage, ob die Benennung von konkreten Zielen für seine Zusammensetzung unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Besonderheiten, insbesondere der Größe der Gesellschaft und der Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats, erst dann abschließend erörtert und entschieden werden soll, wenn sich die Hypoport AG konkret mit den turnusmäßigen Wahlen zum Aufsichtsrat auseinandersetzt, die im Jahr 2015 anstehen. In diesem Zusammenhang wird der Aufsichtsrat aufgrund der dann tatsächlich bestehenden Gegebenheiten umfassend und sachgerecht beurteilen und entscheiden, ob die Empfehlung von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Deutschen Corporate Governance Kodex unter Berücksichtigung der unternehmensspezifischen Situation der Hypoport AG zukünftig berücksichtigt werden soll oder ob die Hypoport AG am bestehenden Modell festhält.

6. In Ziffer 5.4.6 Abs. 2 Satz 2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass, wenn den Mitgliedern des Aufsichtsrats eine erfolgsorientierte Vergütung zugesagt wird, diese auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet sein soll. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Hypoport AG erhalten seit dem Jahr 2010 aufgrund entsprechender Satzungsregelung eine aus einem festen und einem variablen Vergütungsbestandteil bestehende Aufsichtsratsvergütung. Die variable Vergütung beträgt dabei 0,1 % eines positiven Ergebnisses vor Steuern und Zinsen auf Grundlage des IFRS-Konzernabschlusses der Gesellschaft (EBIT), höchstens jedoch TEUR 5 für jedes volle Geschäftsjahr, wobei der Vorsitzende des Aufsichtsrats die Doppelte und der Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats die 1,5-fache Aufsichtsratsvergütung erhält. Da es sich bei der Anknüpfung an das EBIT um einen jährlichen Erfolgsparameter handelt, wurde und wird der Empfehlung der Ausrichtung auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung insoweit nicht entsprochen.

Die Hypoport AG ist der Auffassung, dass die derzeitige Vergütungsregelung für die Dauer der Amtszeit der amtierenden Aufsichtsratsmitglieder beibehalten werden kann. Trotz der insoweit bestehenden Abweichung von Ziffer 5.4.6 Abs. 2 Satz 2 des Deutschen Corporate Governance Kodex steht die Aufsichtsratsvergütung nach Auffassung der Hypoport AG insbesondere gleichwohl in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben der Aufsichtsratsmitglieder und der Lage der Gesellschaft. Obwohl der variable Vergütungsbestandteil nicht auf einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage fußt, ist die Aufsichtsratsvergütung in ihrer derzeitigen Form nach Auffassung der Gesellschaft praktikabel, angemessen und geeignet, den Unternehmensinteressen zu dienen. Insbesondere lässt diese Art der Vergütung aufgrund der konkreten Ausgestaltung und der höhenmäßigen Begrenzung nicht befürchten, dass hierdurch Anreize für nur kurzfristige Wertentwicklungen geschaffen werden. Dies gilt nicht zuletzt auch wegen des Verhältnisses der variablen zur festen Vergütungskomponente. Die zusätzliche variable Vergütungskomponente entspricht selbst bei Erreichen des Maximalbetrags weniger als 50 % der ebenfalls angemessenen festen Vergütungskomponente. Aus diesen Gründen besteht aus Sicht der Gesellschaft derzeit keine Notwendigkeit, die Empfehlung von Ziffer 5.4.6 Abs. 2 Satz 2 umzusetzen und der Hauptversammlung eine Satzungsänderung vorzuschlagen. Die Hypoport AG wird Art und Ausgestaltung der Aufsichtsratsvergütung fortlaufend auf Grundlage der jeweils bestehenden Gegebenheiten sachgerecht prüfen und in diesem Rahmen jeweils darüber entscheiden, ob zukünftig der Empfehlung von Ziffer 5.4.6 Abs. 2 Satz 2 des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprochen werden soll oder ob das bestehende Modell beibehalten wird.

### **Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung. Zu seinen Aufgaben zählen die Festlegung der Unternehmensziele und der strategischen Ausrichtung, die Steuerung und Überwachung der Geschäftstätigkeit sowie die Einrichtung und Überwachung eines effizienten Risikomanagements. Der Vorstand der Hypoport AG soll satzungsgemäß aus mindestens zwei Personen bestehen. Im Übrigen bestimmt der Aufsichtsrat die Zahl der Mitglieder des Vorstands. Das Gremium besteht zurzeit aus vier Mitgliedern. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung, die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage, die strategische Weiterentwicklung, das Risikomanagement, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle.

Der Aufsichtsrat der Hypoport AG besteht aus drei Mitgliedern. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird aus der Mitte des Aufsichtsratsgremiums gewählt. Die amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrats wurden in der Hauptversammlung 2010 für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2014 beschließt, gewählt. Der Aufsichtsrat der Hypoport AG hat sich bislang Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt.

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



### **Aktionäre und Hauptversammlung**

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

Organisation und Durchführung der jährlichen Hauptversammlung erfolgen bei Hypoport mit dem Ziel, sämtliche Aktionäre vor und während der Versammlung zügig, umfassend und effektiv zu informieren. Ziel ist es, den Aktionären die Teilnahme an der Hauptversammlung so leicht wie möglich zu machen. So werden alle zugänglich zu machenden Unterlagen entsprechend den gesetzlichen Regelungen auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Sollten Aktionäre an der Hauptversammlung nicht persönlich teilnehmen können, so besteht neben der Möglichkeit zur Bevollmächtigung eines Kreditinstituts, von Aktionärsvereinigungen oder anderen Personen, das Angebot, einen Mitarbeiter der Hypoport AG als von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter auf schriftlichem oder elektronischem Weg mit der weisungsgebundenen Ausübung des Stimmrechts zu beauftragen. Ferner ist der Vorstand ermächtigt, vorzusehen, dass Aktionäre ihre Stimme auch ohne an der Hauptversammlung teilzunehmen, schriftlich oder im Wege elektronischer Weg abgeben dürfen (Briefwahl).

### **Transparente Unternehmenskommunikation**

Eine offene, transparente Unternehmenskommunikation ist ein wesentlicher Bestandteil guter Corporate Governance. Neben klaren und verständlichen Inhalten erfordert dies insbesondere auch einen gleichberechtigten Zugang aller Zielgruppen zu den Informationen des Unternehmens. Die Hypoport AG misst einer einheitlichen, umfassenden und zeitnahen Informationserteilung daher einen hohen Stellenwert bei. Die Berichterstattung über die Geschäftslage und die Ergebnisse der Hypoport AG erfolgt im Geschäftsbericht, in den Quartalsberichten und im Halbjahresbericht. Darüber hinaus werden Informationen als Ad-hoc-Mitteilungen und Pressemitteilungen veröffentlicht. Ferner sind sämtliche Meldungen, Präsentationen und Mitteilungen dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft unter den Rubriken Presse bzw. Investor Relations zugänglich. Die geplanten Termine der wesentlichen wiederkehrenden Ereignisse, d. h. die Veröffentlichungstermine des Geschäftsberichts und der Zwischenberichte sowie der Termin der Hauptversammlung, sind in einem Finanzkalender zusammengestellt. Dieser wird mit ausreichend zeitlichem Vorlauf veröffentlicht und auf der Internetseite der Hypoport AG zugänglich gemacht.

Ferner führt die Hypoport AG ein Insiderverzeichnis in der von § 15b Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) vorgesehenen Weise. Die betreffenden Personen wurden über die gesetzlichen Pflichten und mögliche Sanktionen im Zusammenhang hiermit informiert.

### **Rechnungslegung und Abschlussprüfung**

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

Der Konzernabschluss wird innerhalb von 90 Tagen nach dem Geschäftsjahresende veröffentlicht. Mit dem Abschlussprüfer wurde vereinbart, dass der Vorsitzende des Aufsichtsrats über Ausschluss- oder Befreiungsgründe bzw. über Unrichtigkeiten der Entsprechenserklärung, die während der Prüfung auftreten, unverzüglich informiert wird. Der Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgabe des Aufsichtsrats wesentlichen Fragestellungen und Vorkommnisse, die sich während der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich an den Aufsichtsratsvorsitzenden.

### Aktienbesitz und Aktiengeschäfte von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat halten eine wesentliche Anzahl von Aktien der Hypoport AG. Zum 31. Dezember 2013 hielten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats Aktien der Hypoport AG (direkt oder indirekt) wie folgt:

		Anzahl der Aktien
Vorstand	Ronald Slabke	2.245.831
	Thilo Wiegand	30.000
	Stephan Gawarecki	187.800
	Hans Peter Trampe	144.960
Aufsichtsrat	Dr. Ottheinz Jung-Sensfelder	14.000
	Prof. Dr. Thomas Kretschmar	814.286
	Christian Schröder	19.000

Der genaue Anteilsbesitz der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats ist im Geschäftsbericht unter Ziffer 7.2 „Nahe stehende Personen und Unternehmen“ aufgeführt.

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

Eine Aufstellung aller Meldungen, die im Jahr 2013 veröffentlicht wurden, ist ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.hypoport.de/directors\\_dealings.html](http://www.hypoport.de/directors_dealings.html) zu finden.

### Die Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

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

Berlin, 14. März 2014  
Hypoport AG  
Vorstand und Aufsichtsrat



## 5. Die Aktie

### Aktienkursentwicklung

In der ersten Hälfte des Jahres 2013 entwickelte sich die Hypoport-Aktie zunächst seitwärts mit leichten Abwärtstendenzen von einem Anfangskurs von 7,93 Euro am 1. Januar 2013 auf 7,03 Euro am 30. Juni 2013. Ihren Jahrestiefkurs erreichte die Aktie am 7. Mai 2013 mit 7,00 Euro. Im dritten und vierten Quartal entwickelte sich die Hypoport-Aktie insgesamt positiv. Am 18. November 2013 erreichte die Aktie ihren Jahreshöchststand von 10,45 Euro. Am Jahresende lag der Kurs bei 9,65 Euro zum 31. Dezember 2013. Aufgrund der geringen Handelsaktivität wird der Kurs der Hypoport-Aktie stark von einzelnen Kaufs- bzw. Verkaufereignissen beeinflusst.



Kursentwicklung der Hypoport-Aktie Januar bis Dezember 2013 (Tagesschlusskurse, Börse Frankfurt)

### Ergebnis je Aktie

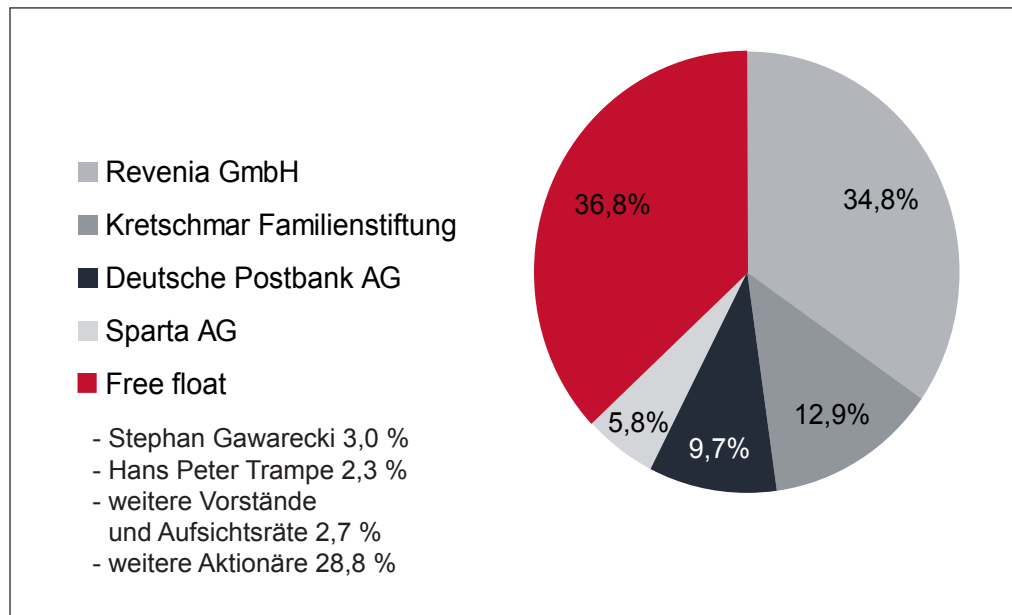
Im Geschäftsjahr 2013 belief sich der Gewinn je Aktie auf 0,51 € (Vorjahr: Verlust von 0,13 €). Dabei erwirtschafteten die fortgeführten Geschäftsbereiche einen Gewinn je Aktie von 0,51 € (Vorjahr: 0,32 €).

### Handelsvolumen

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie betrug im Jahr 2013 9.935,91 €. Am stärksten wurde die Aktie mit im Schnitt 1.721 Stück pro Tag im dritten Quartal umgeschlagen, gefolgt vom vierten Quartal mit 1.606 Stück. Schwächstes Quartal war das Erste, als nur durchschnittlich 475 Hypoport-Aktien den Besitzer wechselten. Im zweiten Quartal wurden im Schnitt 854 Aktien pro Tag umgeschlagen.

### Aktionärsstruktur

36,8 % der Hypoport-Aktien befinden sich im Streubesitz.



Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2013

### Research

Im Jahr 2013 veröffentlichten drei Analysten Research-Studien zur Hypoport-Aktie.

Analysten	Empfehlung	Kursziel	Datum
Montega	Kaufen	12,00 €	05.11.2013
CBS Research	Kaufen	13,00 €	04.11.2013
Montega	Kaufen	10,50 €	06.08.2013
CBS Research	Kaufen	11,00 €	05.08.2013
Montega	Kaufen	10,50 €	07.05.2013
CBS Research	Kaufen	11,00 €	06.05.2013
CBS Research	Kaufen	11,90 €	12.03.2013
Montega	Halten	9,80 €	12.03.2013
Montega	Halten	9,80 €	13.02.2013
Solventis	Kaufen	12,50 €	30.01.2013
Montega	Halten	9,80 €	28.01.2013

### Designated Sponsoring

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

### Ad-hoc-Mitteilungen

Als börsennotiertes Unternehmen sind wir verpflichtet, kursbeeinflussende Tatsachen ad hoc zu publizieren. Im Jahr 2013 wurde keine Ad-hoc-Mitteilung publiziert. Die Ad-hoc-Mitteilungen sind auf unserer Internetseite [www.hypoport.de](http://www.hypoport.de) abrufbar.

### Directors' Dealings-Meldungen

Im Jahr 2013 wurden folgende Directors' Dealings-Meldungen veröffentlicht:

Datum der Transaktion	Mitteilungspflichtiger	Transaktion	Börsenplatz	Anzahl der Aktien	Ausführungskurs
09.12.13	Hans Peter Trampe	Verkauf	außerbörslich	30.300	9,00
09.12.13	Daniela Trampe	Verkauf	außerbörslich	39.700	9,00
20.11.13	Christian Schröder	Verkauf	XETRA	1.000	10,15
08.11.13	Christian Schröder	Verkauf	Frankfurt	1.000	9,69
08.11.13	Christian Schröder	Verkauf	XETRA	1.000	9,72
04.11.13	Christian Schröder	Verkauf	XETRA	1.500	9,73

## Grunddaten zur Aktie

WKN	549 336
ISIN	DE 000 549 3365
Börsenkürzel	HYQ
Typ	Stückaktien
Rechnerischer Wert	1,00 €
Gezeichnetes Kapital	6.194.958,00 €
Börsenplätze	Frankfurt XETRA
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard
Indexzugehörigkeit	CDAX Classic All Share DAXsector All Financial Services DAXsubsector Diversified Financial GEX Prime All Share
Performance	
Kurs zum 1. Januar 2013	7,93 € (Frankfurt)
Kurs zum 31. Dezember 2013	9,65 € (Frankfurt)
Höchstkurs 2013	10,45 € (18. November 2013)
Tiefstkurs 2013	7,00 € (7. Mai 2013)
Marktkapitalisierung	59,8 Mio. € (31. Dezember 2013)
Handelsvolumen	9.935,91 € (Tagesdurchschnitt 2013)



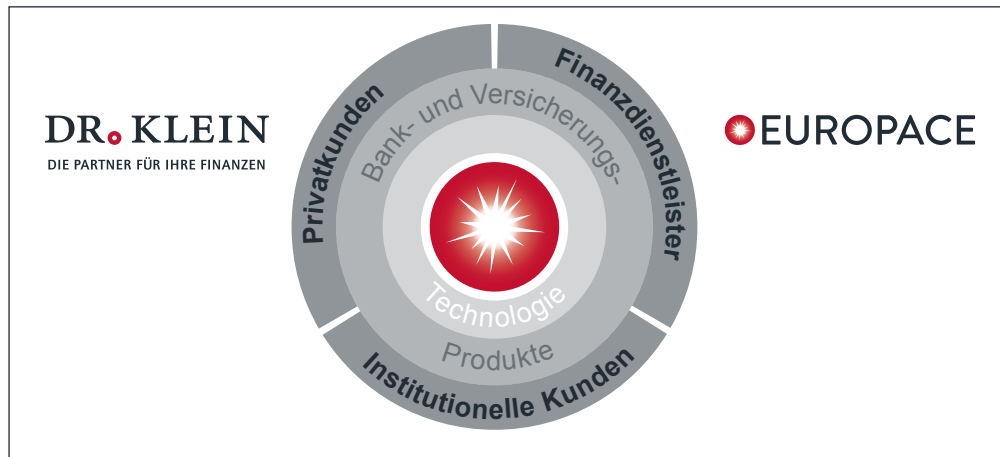
# 6. Der Lagebericht

## I. Wirtschaftsbericht

### 1. Geschäft und Rahmenbedingungen

#### Geschäftsmodell und Strategie

Der Hypoport-Konzern ist ein internetbasierter Finanzdienstleistungskonzern. Die Muttergesellschaft ist die Hypoport AG mit Sitz in Berlin. Das Geschäftsmodell des Konzerns basiert auf den drei voneinander profitierenden Geschäftsbereichen „Institutionelle Kunden“, „Privatkunden“ und „Finanzdienstleister“.



In allen drei Geschäftsbereichen befasst sich der Hypoport-Konzern mit dem Vertrieb von Finanzdienstleistungen, ermöglicht oder unterstützt durch Internettechnologie.

#### Geschäftsbereich Privatkunden

Über die Tochtergesellschaften Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft, Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH und Qualitypool GmbH (nachfolgend gemeinsam auch „Dr. Klein“) bietet der Hypoport-Konzern Privatkunden im Internet und auf Wunsch mit telefonischer oder persönlicher Beratung Bank- und Finanzprodukte an, vom Girokonto über Versicherungsleistungen bis hin zur Immobilienfinanzierung. Hierbei wählt Dr. Klein aus einem breiten Angebot von über 400 namhaften Bank- und Versicherungsunternehmen die für den Kunden besten Produkte aus. Durch die internetgestützten Prozesse werden Kostenvorteile generiert, die an den Privatkunden weitergegeben werden. Dies ermöglicht Dr. Klein, meist deutlich günstigere Konditionen als die einzelnen Banken, Sparkassen und Versicherungsagenturen anzubieten.

#### Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Schon seit 1954 ist die Dr. Klein & Co. AG wichtiger Finanzdienstleistungspartner der Wohnungswirtschaft, der Kommunen und von gewerblichen Immobilieninvestoren. Der Geschäftsbereich unterstützt seine Institutionellen Kunden in Deutschland und den Niederlanden ganzheitlich mit kompetenter Beratung und maßgeschneiderten Konzepten im Finanzierungsmanagement, in der Portfoliosteuerung und zu gewerblichen Versicherungen.



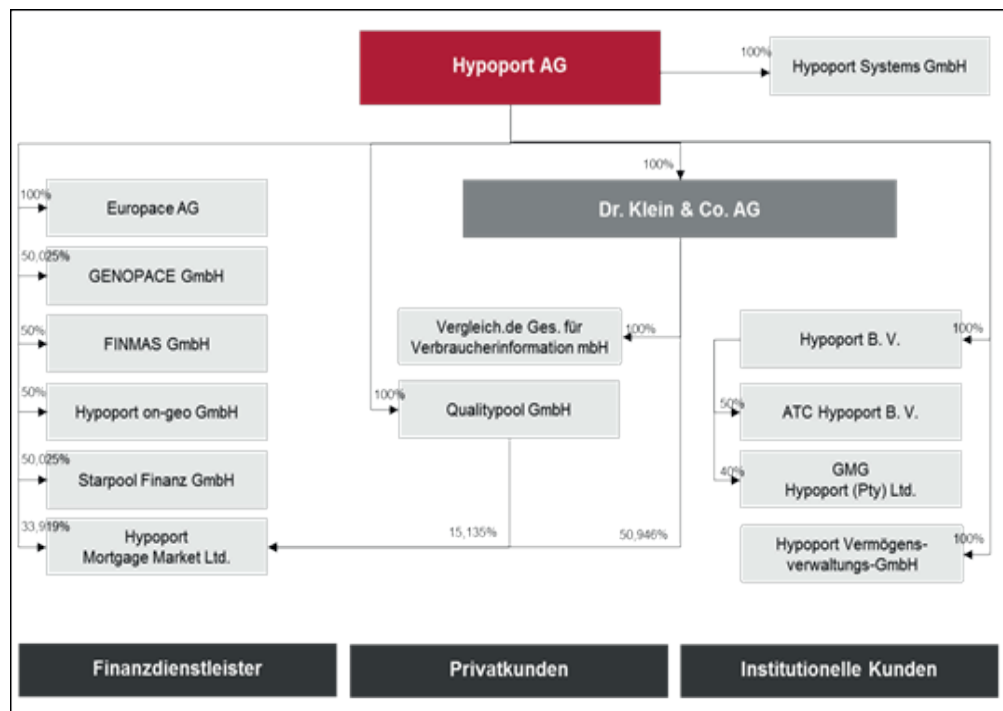
### Geschäftsbereich Finanzdienstleister

Mit dem B2B-Finanzmarktplatz EUROPACE betreibt der Hypoport-Konzern in den Tochtergesellschaften Hypoport Mortgage Market Ltd. (Immobilienkredite, Bausparen) und EUROPACE AG (Ratenkredite, Girokonten, Kreditversicherungen) die größte deutsche Online-Transaktionsplattform zum Abschluss von Bankprodukten. Ein voll integriertes System vernetzt ca. 250 Partner aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe mit mehreren tausend Finanzberatern und ermöglicht so den schnellen, direkten Vertragsabschluss. Die hoch automatisierten Prozesse der Plattform führen zu deutlichen Kostenvorteilen bei der Vermittlung von Finanzdienstleistungen. Bereits heute werden täglich mehrere hundert Finanzierungen über EUROPACE vermittelt.

Als interner Markt und zentraler Vermittlungskordinator für den genossenschaftlichen Bankensektor wurde im Jahr 2008 gemeinsam mit den Volksbanken Düsseldorf Neuss und Münster die GENOPACE GmbH initiiert. Zwischenzeitlich sind alle wichtigen zentralen Institute des genossenschaftlichen Lagers Gesellschafter von GENOPACE: Münchener Hypothekenbank eG, R+V Versicherung AG, WL BANK AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank und Bausparkasse Schwäbisch Hall AG.

Die FINMAS GmbH ist ein im Jahr 2009 gemeinsam mit dem Ostdeutschen Sparkassenverband gegründetes Tochterunternehmen, welches den Finanzmarkt für die Mitglieder der Sparkassen Finanzgruppe bildet.

Die Hypoport on-geo GmbH ist ein Joint Venture mit der on-geo GmbH und stellt Bankpartnern von EUROPACE Dienstleistungen rund um die Bewertung von Immobilien zur Verfügung.

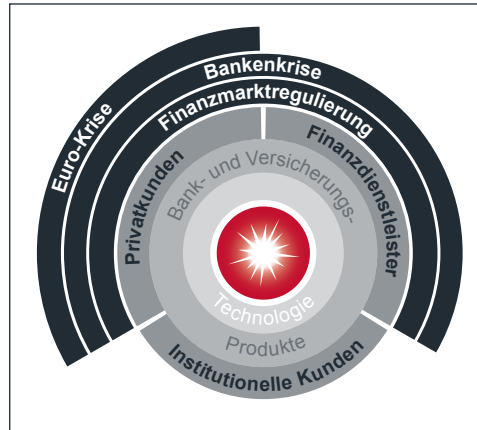


### Gesamtwirtschaftliche Situation

#### Weltwirtschaft weiter indifferent

Auch im Jahr 2013 kämpfte die Weltwirtschaft mit den Auswirkungen der globalen Finanz- und Schuldenkrise. Für ernsthaftere Störungen der Erholungsbemühungen sorgten beispielsweise das schwankende Marktvertrauen in Europa und die Fiskalklippe („fiscal cliff“) in den USA.

Nichtsdestotrotz zeigten globale Wirtschaftsindikatoren im Jahresverlauf wiederholt positive Tendenzen. Die Weltbank konstatierte für 2013 einen wirtschaftlichen Aufwärtstrend sowohl bei den Industriestaaten als auch den Entwicklungsländern, und das Bruttoinlandsprodukt wuchs nach aktuellen Angaben der Weltbank um insgesamt 2,4 Prozent.



Die wirtschaftlichen Aktivitäten verharrten allerdings auf einem vergleichsweise schwachen Niveau, auch das Potential für neuerliche Belastungen blieb hoch. Ein weiteres Mal musste daher eine Reihe von politischen und fiskalpolitischen Anstrengungen unternommen werden, um die globale Stabilisierung voranzutreiben und eine sichere Zukunft für die Weltwirtschaft in Aussicht zu stellen.

#### Europäische Wirtschaft kommt nur langsam in Fahrt

Die Weltbank geht aktuell davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt der Eurozone in 2013 um insgesamt 1,1 Prozent angewachsen ist. Die Konjunktur der Eurozone kam in 2013 erneut nur schleppend in Fahrt, obwohl die Europäische Zentralbank (EZB) den Wirtschaftsraum fiskalpolitisch unterstützte: Anfang November senkte die EZB den Leitzins zum zweiten Mal in einem Jahr ab, dieses Mal auf 0,25 Prozentpunkte, ein neues Allzeittief, um mit niedrigen Zinsen Kredite und Investitionen noch billiger und damit attraktiver zu machen.

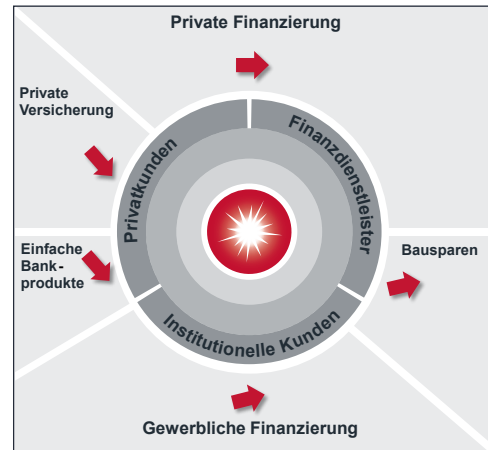
#### Gebremstes Wachstum in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft wuchs 2013 in einem schwächeren Maß als in den Vorjahren, das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamts um 0,4 Prozent. Die anhaltende Rezession innerhalb Europas und das langsamere Weltwirtschaftswachstum belasteten auch die deutsche Wirtschaft. Laut dem Statistischen Bundesamt konnte die Nachfrage im Inland diesen Nachfragerückgang nur bedingt kompensieren.

Der Konsum war wieder der maßgebliche Wachstumsfaktor, die Investitionen für Staat und Unternehmen im Inland reduzierten sich hingegen im Vergleich zum Vorjahr. Auch die Außenhandelsbilanz rutschte in den negativen Bereich. Der Arbeitsmarkt zeigte eine Erholung, die Zahl der Erwerbstätigen stieg 2013 auf 41,8 Millionen und markierte zum siebten Mal in Folge einen neuen Höchststand. Insgesamt also ein Jahr mit Licht und Schatten für die hiesige Wirtschaft, in dem sich die Finanzdienstleistungsbranche zusätzlich dazu neuen marktregulatorischen Herausforderungen stellen musste.

### Branchenentwicklung

Der Hypoport-Konzern bewegt sich mit seinen Segmenten in unterschiedlichen Teilmärkten für Finanzdienstleistungen. Die Geschäftsbereiche Privatkunden und Finanzdienstleister sind gemeinsam vom Branchenumfeld der Finanzdienstleistungen für Privatkunden betroffen. Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden adressiert Finanzdienstleistungsmärkte für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie deren Kreditgeber aus Bank- und Versicherungswirtschaft.



### Finanzdienstleistungen für Privatkunden in Deutschland

Auch das Geschäftsjahr 2013 war für Finanzvertriebe geprägt von einem andauernd niedrigen und impulslosen Zinsniveau. Im Vergleich zum langjährigen Durchschnittswert von 6,5 % markieren die langfristigen Zinsen weiter ein historisches Tief von leicht über 2 %. Finanzierungsprodukte wurden weiterhin stark nachgefragt, während der Absatz einer Reihe von Spar- und Versicherungsprodukten negativ von den Niedrigzinsen beeinflusst wurde.

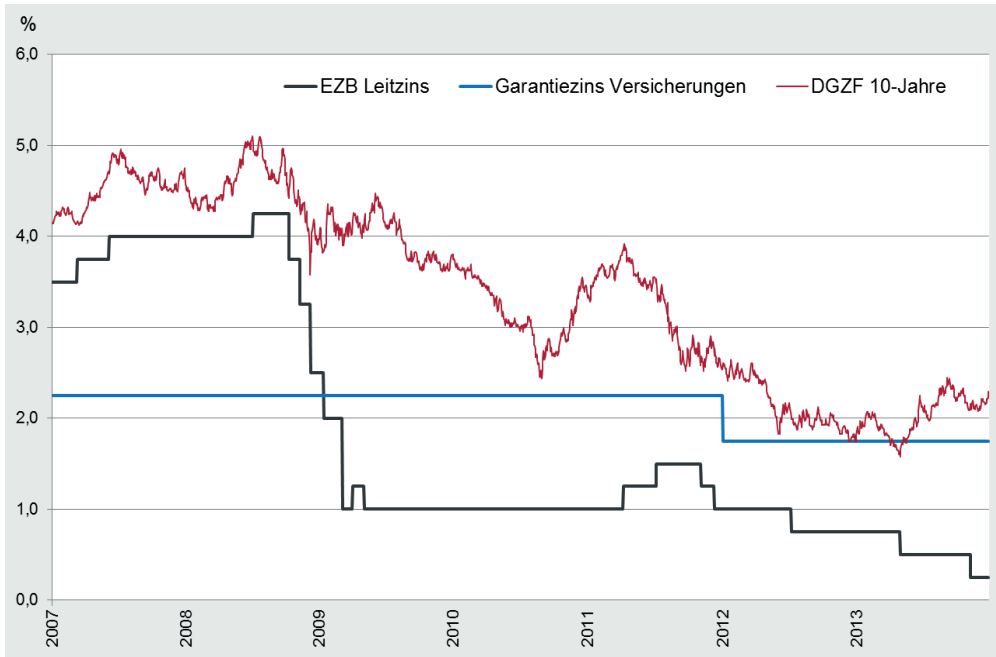


Der Hypoport-Konzern federt dank eines breiten Produktportfolios einseitige Zinsentwicklungen im Branchenvergleich gut ab. Nichtsdestotrotz mussten sich verschiedene Teilbereiche intensiv mit den ungünstigen Rahmenbedingungen auseinandersetzen. Hinzu kommt eine stärkere nationale, europäische und internationale Regulierung von Finanzdienstleistungsgeschäften durch die Politik, welche die Branche vor anspruchsvolle Herausforderungen stellt, wie etwa durch die Umsetzung von Basel III und Solvency II.

Seit dem Beginn der Finanz- und Schuldenkrise erhöht sich die Nachfrage der zunehmend kritischen Kunden im Privatkundenbereich nach einer unabhängigen und ganzheitlichen Beratung.

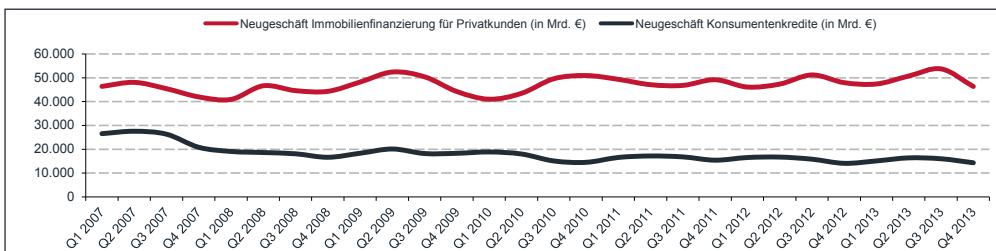
### Private Immobilienfinanzierung

Seit dem Frühjahr 2010 registrieren die deutschen Banken eine steigende Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten vonseiten privater Haushalte. Einer der maßgeblichen Gründe für die hohe Nachfrage ist das nach wie vor historisch niedrige Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen. Im Zeitraum von Januar bis Mai 2013 gingen die Zinsen kontinuierlich zurück und fielen auf ein neues Allzeittief. Ab Mai bis September drehten die Zinsen und bewegten sich leicht aufwärts. Bis auf den starken Zinsanstieg im Mai war das Jahr 2013 von einem lethargischen Zinsniveau geprägt.



Das nach wie vor begrenzte Angebot an Immobilien dämpft jedoch das Wachstum der Immobilienfinanzierungen.

Das Gesamtmarktvolumen für private Immobilienfinanzierungen stieg nach Angaben der Deutschen Bundesbank in 2013 auf 198,2 Milliarden €, eine Verbesserung von rund 3 % im Vergleich zum Vorjahr (2012: 192,6 Mrd. €).

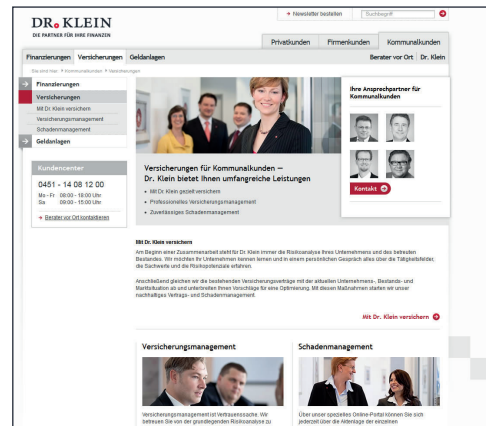


Gesamtmarktvolumen für private Immobilienfinanzierungen und Konsumentenkredite (Quelle: Deutsche Bundesbank)

### Versicherungsprodukte

Während der Baufinanzierungsbereich vom aktuell niedrigen Zinsniveau profitieren kann, wirken sich die schwachen Zinsen nachteilig auf das Versicherungsgeschäft, insbesondere auf die Kapitallebensversicherungen und Private Krankenversicherungen, aus.

Hinzu kamen 2013 herausfordernde politische Regulierungen für die Versicherungswirtschaft, etwa durch die Umsetzung der Eigenkapitalanforderungen von Solvency II, die außerdem den Umbau interner Prozesse in Versicherungsunternehmen nach sich zieht.



Darüber hinaus wurde in Brüssel über eine Reform der EU-Vermittlerrichtlinie (IMD2) verhandelt, die unter anderem ein generelles Provisionsannahmeverbot für unabhängige Beratungen zu Versicherungsprodukten enthalten hätte können. Inzwischen hat sich der Wirtschafts- und Währungsausschuss des Europäischen Parlaments (Econ) gegen ein allgemeingültiges Provisionsannahmeverbot entschieden.

Während der Erstellung des Geschäftsberichts hatte der GDV noch keine Gesamtdaten aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr der Versicherungsbranche veröffentlicht.

### Sonstige Bankprodukte

Niedrige Zinsen und eine üppige Liquidität blieben 2013 die Instrumente der Zentralbanken, um die Kreditwirtschaft anzukurbeln und das Finanzsystem funktionsfähiger zu machen. Dies schwächte die Motivation der Banken einfachen Geldanlageprodukte mit attraktiven Konditionen aufzulegen. Für den Verbraucher und die Vertriebe übertrug sich dies auf eine schwache Rendite bzw. Vergütung. Über alle Institutsgruppen hinweg erhöhte sich der Termin-, Sicht- und Spareinlagenstand zum 31. Dezember 2013 laut Statistik der Deutschen Bundesbank um 4,3 % auf 1.743,0 Mrd. € (31. Dezember 2012: 1.671,0 Mrd. €).



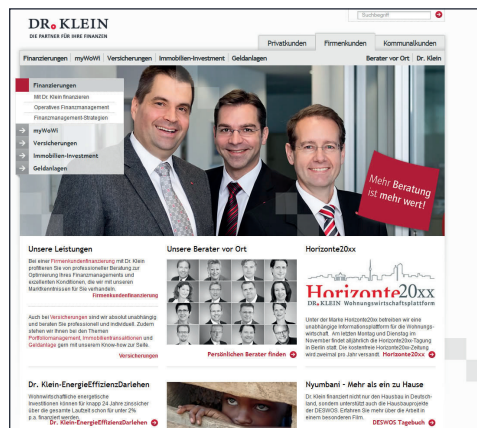
Das Interesse am Bausparen blieb auch in 2013 getragen von der Thematisierung der Immobilie als Altersvorsorge ungebrochen hoch. Die Deutsche Bundesbank zeigt in ihrer Statistik, dass in 2013 das Bausparvolumen gegenüber dem Vorjahr um 3,5 % auf 105,4 Mrd. € anstieg (2012: 101,8 Mrd. €).

Das Gesamtmarktvolumen für Ratenkredite betrug in 2013 61,8 Milliarden €, im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (2012: 63,1 Mrd. €) ein weiterer Rückgang um 2,1 Prozent. Der für Verbraucher lohnende Preiskampf der verschiedenen Anbieter ging weiter, dank hoher Konkurrenz auf Ratenkreditmarkt sowie niedrigen Refinanzierungszinsen.

### Finanzdienstleistungen für Institutionelle Kunden

In ihrem Geschäftsbereich „Institutionelle Kunden“ arrangiert die Hypoport AG großvolumige Finanzierungen für Unternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft, Kommunen und gewerbliche Immobilieninvestoren.

Mit den Themen „Wohnen“ und „Stadtentwicklung“ stand die Wohnungswirtschaft im vergangenen Jahr stark im politischen Diskurs, insbesondere auf den Höhepunkt des Bundestagswahlkampfes im Sommer und Frühherbst 2013. Nach Angaben des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist die Leerstandsquote bei den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen zuletzt gesunken, alles in allem sind die Investitionen der Branche stabil geblieben. Von dieser Kontinuität profitiert auch der Hypoport-Geschäftsbereich, der seinen Kunden gleichzeitig innovative Produkte an die Hand gibt. Ein Beispiel dafür ist das Dr. Klein EnergieEffizienzDarlehen, das passend zur laufenden Energiewende entworfen wurde und einen Bausparvertrag mit einem KfW-Darlehen kombiniert.

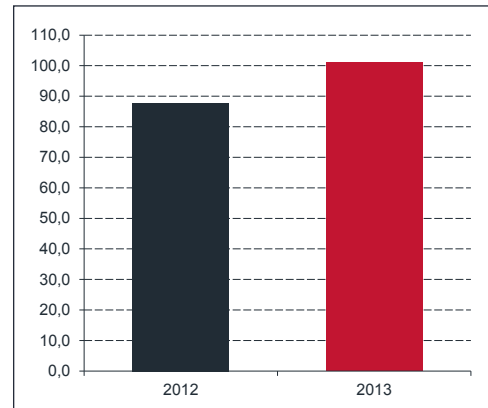


Der leichte Anstieg des Zinsniveaus für Immobilienfinanzierungen ab Mai erhöhte die Abschlussneigung institutioneller Kunden. In den Folgemonaten fehlten entsprechende Impulse. Insgesamt belief sich der Kreditbestand von Wohnungsbauunternehmen nach Informationen der Deutschen Bundesbank Ende des vierten Quartals 2013 auf 191,4 Mrd. € (2012: 184,6 Mrd. €).

Exakte Zahlen des GdW zu den Investitionen der im Bundesverband und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen im Gesamtjahr 2013 lagen zum Veröffentlichungszeitpunkt des Geschäftsberichts noch nicht vor. Die bisherigen Schätzungen gehen von einem Anstieg des Gesamtvolumens für Investitionen in den Wohnungsbestand und Neubau von Wohnungen um rund 10,7 % über die Zehn-Milliarden-Euro-Marke aus.

### Umsatzentwicklung

Im Geschäftsjahr 2013 konnte Hypoport erstmalig die Umsatzschwelle von 100 Mio. € überschreiten. Insgesamt erhöhte sich der Konzernumsatz gegenüber dem Vorjahr deutlich um 15,2 % von 87,8 Mio. € auf 101,1 Mio. €. Zum 1. April 2013 erfolgte eine Umstellung der Vertriebsprovisionsabrechnung im Maklerbereich der privaten Baufinanzierung. Hieraus resultieren zum 31. Dezember 2013 ein höherer Ausweis an Umsatzerlösen und Vertriebsprovisionen von jeweils 5,3 Mio. €. Ohne diese Neuerung würde der Umsatzanstieg im Jahresvergleich 9,1 % betragen. Die Anpassung hatte keinen Einfluss auf die Höhe des Rohertrages.



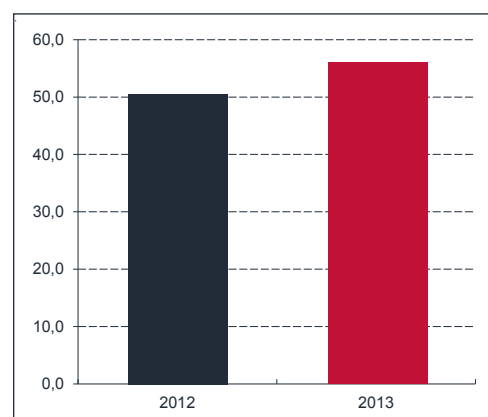
Umsatzerlöse Konzern in Mio. €

Aufgrund der leichten Verschiebung zwischen höher- und niedrigmargigen Erlösmodellen erhöhte sich der Rohertrag zweistellig um 10,9 % von 44,7 Mio. € auf 49,6 Mio. €.

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

### Geschäftsbereich Privatkunden

Im auf den internetbasierten Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten spezialisierten Geschäftsbereich Privatkunden stieg der Umsatz auf 56,09 Mio. € (Vorjahr: 50,55 Mio. €). Ohne die bei der Konzernumsatzentwicklung schon angesprochene Umstellung der Provisionsabrechnung im Maklervertrieb würde der Umsatzanstieg im Jahresvergleich 0,4 % betragen.



Umsatzerlöse Privatkunden in Mio. €

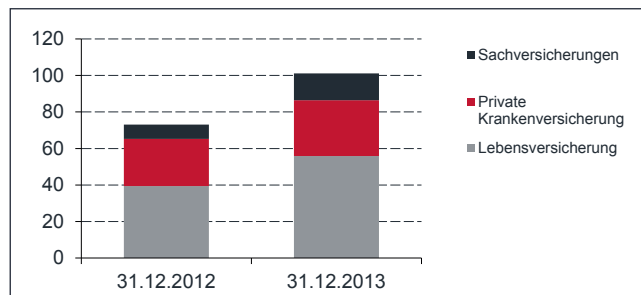
Der Produktbereich Immobilienfinanzierung konnte in einem stabilen Marktumfeld einen deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens um 18,1 % von 4,59 Mrd. € auf 5,42 Mrd. €

erreichen. Attraktive Konditionen sowie die persönliche Beratung und die bundesweite Präsenz von Dr. Klein führten zu einem deutlich stärkeren Wachstum als der Gesamtmarkt.

Im Produktsegment Versicherung sank in einem herausfordernden Marktumfeld das Transaktionsvolumen um 8,6 % von 23,77 Mio. € Jahresprämie auf 21,72 Mio. €. Wie schon im „Branchenumfeld“ Versicherungen beschrieben waren die Neuabschlüsse von mit hohen Abschlussprovisionen versehenen Kranken- und Lebensversicherungen spürbar rückläufig, während die kontinuierlich vergüteten Sachversicherungen einen deutlichen Anstieg im Transaktionsvolumen verzeichneten.

	2013	2012
Transaktionsvolumen Finanzierungen (Mrd. €)	5,42	4,59
Transaktionsvolumen Versicherungen (Mio. €)	21,72	23,77
davon Lebensversicherung	11,80	13,26
davon Private Krankenversicherung	3,87	7,34
davon Sachversicherungen	6,05	3,17

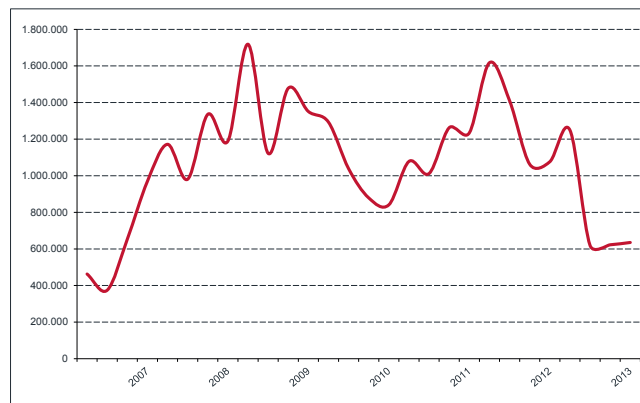
Neben dem Neugeschäft wird der verwaltete Versicherungsbestand von Dr. Klein durch Bestandsübertragungen neu gewonnener Vertriebspartner gespeist. Auf der anderen Seite führen Vertragskündigungen durch Versicherungsnehmer und Abgänge von Vertriebspartnern zu einem Bestandsrückgang.



Versicherungsbestand / Jahresprämien in Mio. €

Im Geschäftsjahr 2013 stieg gestützt von einem Wachstum unseres Beraternetzwerkes und dem Fokus unserer Berater auf die ganzheitliche Kundenbetreuung unser Vertragsbestand deutlich an: im Lebensversicherungsbereich um 41,6 % von 39,44 Mio. € auf 55,83 Mio. € Jahresprämie, bei Privaten Krankenversicherungen um 18,8 % von 25,76 Mio. € Jahresprämie auf 30,60 Mio. € und bei Sachversicherungen um 86,2 % von 7,90 Mio. € Jahresprämie auf 14,71 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr. Somit erreichte der verwaltete Bestand an Versicherungsgeschäft mit 101,14 Mio. € Jahresprämie einen neuen Höchststand – nach 73,1 Mio. € zum 31. Dezember 2012.

Die für die Entwicklung des Absatzes von einfachen Bankprodukten maßgebliche Anzahl der gewonnenen Leads verringerte sich in 2013 gegenüber dem Vorjahr deutlich auf 3,1 Mio. (Vorjahr: 5,2 Mio.). Hier spüren wir die Zurückhaltung der Verbraucher bei einfachen Geldanlageprodukten wie Tages- und Festgeld aufgrund des äußerst niedrigen und damit für die Mehrheit der Verbraucher unattraktiven Zinsniveaus. Entsprechend geringer sind hieraus für uns die Erlöspotenziale.



Anzahl Leads in Stück



### Vertriebskosten, Rohertrag und EBIT

Die Vertriebskosten des Geschäftsbereichs Privatkunden entfallen auf Provisionszahlungen an Vertriebspartner (z.B. Franchisenehmer in den Produktbereichen Immobilienfinanzierung und Versicherungen) und Leadgewinnungskosten. Der Rohertrag stellt die Differenz zwischen den Provisionszahlungen der Produkthanbieter und diesen Vertriebskosten dar.

Während sich der Rohertrag im Produktsegment Immobilienfinanzierung erfreulich entwickelt hat, ist die Rohertragsmarge des Geschäftsbereichs auch im Jahr 2013 weiterhin durch den Verdrängungswettbewerb im Versicherungsvertriebsmarkt, der mangels anderer Differenzierungsmerkmale von vielen mittelständischen Wettbewerbern über nicht mehr profitable Provisionszusagen ausgeht, unter Druck.

Im Produktsegment der einfachen Bankprodukte führte die Ausweitung auf weitere Produkte und das intensiver werdende Wettbewerbsumfeld aufgrund des schrumpfenden Gesamtmarktes ebenfalls zu einem deutlichen Margenrückgang.

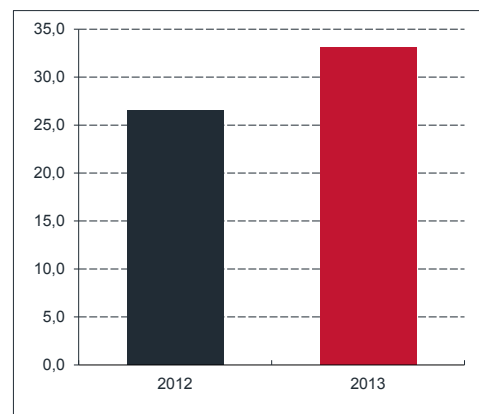
Insgesamt erhöhte sich der erwirtschaftete Rohertrag des Geschäftsbereichs um 12,4 % von 15,55 Mio. € auf 17,48 Mio. €. Bedingt durch im Wesentlichen geringere aktivierte Eigenleistungen sowie gestiegene Personalkosten und höhere Abschreibungen auf aktivierte Eigenleistungen reduzierte sich das EBIT des Geschäftsbereichs erneut von minus 1,1 Mio. € auf minus 1,6 Mio. €

Privatkunden	2013	2012
Umsatzerlöse (Mio. €)	56,1	50,5
Vertriebskosten (Mio. €)	38,6	35,0
Rohertrag (Mio. €)	17,5	15,5
EBIT (Mio. €)	-1,6	-1,1

### Geschäftsbereich Finanzdienstleister

Der zweitgrößte Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte in 2013 in Bezug auf das Transaktionsvolumen das erfolgreichste Geschäftsjahr seit Bestehen des Finanzmarktplatzes EUROPACE feiern.

Das Transaktionsvolumen des Finanzmarktplatzes EUROPACE erreichte in 2013 mit 31,6 Mrd. € einen neuen Rekordwert, ein Plus von 9,3 % gegenüber dem Vorjahr (2012: 28,9 Mrd. €). Nach dem soliden Jahresauftakt erhöhte sich das Transaktionsvolumen über alle Produktbereiche insbesondere im zweiten und dritten Quartal deutlich. Das nach wie vor niedrige Zinsniveau, optimierte Vertriebsprozesse und der Ausbau der Partnerbasis von 200 auf mittlerweile knapp 250 Vertragspartner trugen auf Jahresbasis zu diesem guten Ergebnis bei. Der Gesamtmarkt für Immobilienfinanzierungen erzielte nach aktuellen Zahlen der Deutschen

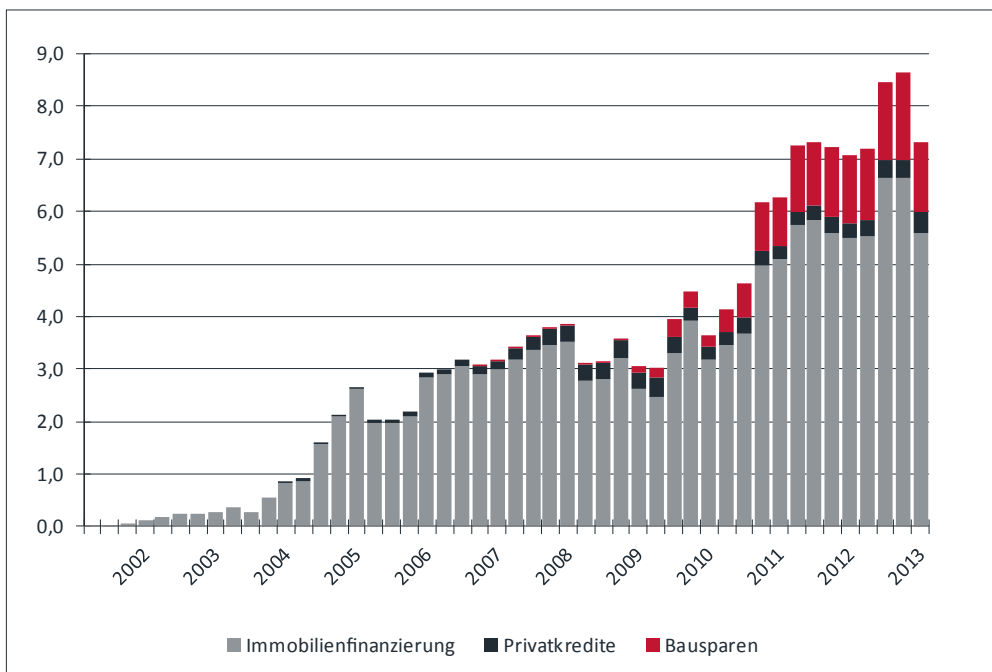


Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €

Bundesbank nur ein leichtes Wachstum. Die steigenden Transaktionszahlen auf EUROPACE resultieren insofern aus einer zunehmenden Automatisierung der Geschäftsprozesse in Deutschland. Der durch Basel III und Soveny II ausgelöste Veränderungsdruck lässt die Attraktivität einer flexiblen Marktplatzlösung auch bei immer mehr Banken und Sparkassen deutlich ansteigen.

Das Transaktionsvolumen für Immobilienfinanzierungen stieg in 2013 um 8,0 % auf 24,4 Mrd. € (Vorjahr: 22,6 Mrd. €).

Das über EUROPACE vermittelte Bausparvolumen konnte um 13,7 % auf 5,8 Mrd. € (Vorjahr: 5,1 Mrd. €) gesteigert werden. Hier wirken sich insbesondere die attraktiven Bausparkonditionen aus. Erfreulich entwickelte sich auch das Transaktionsvolumen für Privatkredite. Hier konnte die Vergleichszahl des Vorjahres um 16,7 % auf 1,4 Mrd. € (2012: 1,2 Mrd. €) gesteigert werden.



Transaktionsvolumen auf EUROPACE in Mrd. €

Aufgrund des höheren Transaktionsvolumens und einer Ausweitung der niedrigmargigen Kooperations- und Packagerdienstleistungen konnten die Umsatzerlöse deutlich um 24,6 % auf 33,06 Mio. € (Vorjahr: 26,54 Mio. €) gesteigert werden. Der erwirtschaftete Rohertrag stieg annähernd proportional zum Wachstum des Transaktionsvolumens um 11,6 % auf 19,89 Mio. € (Vorjahr: 17,82 Mio. €).

Der Ausbau des Kooperations- und Packagergeschäftes dient der weiteren Steigerung der Attraktivität des Finanzmarktplatzes EUROPACE und stellt vielfach eine „Enabler“-Unterstützung für die Nutzung von EUROPACE dar.

Bei einer annähernd identischen Summe der sonstigen Erträge und Kosten erhöhte sich das EBIT des Geschäftsbereichs deutlich um 55,0 % von 3,9 Mio. € auf 6,0 Mio. €.

EUROPACE	2013	2012
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	31,6	28,9
davon Immobilienfinanzierung	24,4	22,6
davon Privatkredite	1,4	1,2
davon Bausparen	5,8	5,1
Umsatzerlöse (Mio. €)	33,1	26,5
Vertriebskosten (Mio. €)	13,2	8,7
Rohertrag (Mio. €)	19,9	17,8
EBIT (Mio. €)	6,0	3,9

### Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

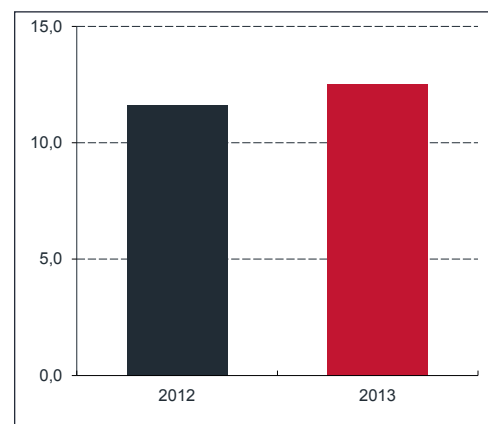
Eine zentrale Erlösquelle des Geschäftsbereichs ist die Arrangierung großvolumiger Finanzierung für Unternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft, Kommunen und gewerbliche Immobilieninvestoren. Der Geschäftsbereich profitierte weiterhin von seiner außerordentlichen Marktposition als der zentrale Makler für innovative Immobilienfinanzierungen sowie seiner kompetenten Beratung in der Portfoliosteuerung und zu gewerblichen Finanzierungen.

Bei einem deutlichen Rückgang des vermittelten Finanzierungsvolumen im Geschäftsjahr 2013 um 24 % gegenüber dem Vorjahr gelang es dem Geschäftsbereich seine Umsatzerlöse um 7,6 % von 11,63 Mio. € auf 12,51 Mio. € zu steigern.

Hierbei zeigt sich eindrucksvoll die strategisch erfolgreiche Weiterentwicklung des Geschäftsbereichs im Jahr 2013. Der erfolgreiche Ausbau der Consultingleistungen und die Einführung von Produktinnovationen konnten die Abhängigkeit von wenigen großen niedrigmargigen Einzelfinanzierungstransaktionen im Jahresverlauf gut kompensieren.

Die Umsatzerlöse verteilen sich im Geschäftsjahr 2013 auf Maklertätigkeit für Finanzierungen und Versicherungen mit 8,0 Mio. € (Vorjahr: 7,8 Mio. €) und auf Consultingleistungen mit 4,5 Mio. € (Vorjahr: 3,8 Mio. €).

Aufgrund hauptsächlich gestiegener Personalkosten und sonstiger betrieblicher Aufwendungen erzielte der Geschäftsbereich ein EBIT auf Vorjahresniveau in Höhe von 3,8 Mio. €.



Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €

Institutionelle Kunden	2013	2012
Finanzierungsvermittlung		
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	1.158	1.350
Prolongationsvolumen (Mio. €)	306	577
Umsatzerlöse (Mio. €)	12,5	11,6
Vertriebskosten (Mio. €)	0,5	0,3
Rohhertrag (Mio. €)	12,0	11,3
EBIT (Mio. €)	3,8	3,8

## 2. Ertragslage

	2013	Vorjahr	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Umsatzerlöse	101.058	87.753	13.305	15,2
Vertriebskosten	-51.479	-43.034	-8.445	19,6
<b>Rohhertrag</b>	<b>49.579</b>	<b>44.719</b>	<b>4.860</b>	<b>10,9</b>
Aktivierete Eigenleistungen	4.248	4.180	68	1,6
Sonstige betriebliche Erträge	2.776	2.376	400	16,8
Personalaufwand	-32.831	-29.937	-2.894	9,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.616	-13.207	-2.409	18,2
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>8.156</b>	<b>8.131</b>	<b>25</b>	<b>0,3</b>
Abschreibungen	-4.190	-4.934	744	-15,1
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>3.966</b>	<b>3.197</b>	<b>769</b>	<b>24,1</b>
Finanzergebnis	-876	-859	-17	2,0
<b>Geschäftsergebnis (EBT)</b>	<b>3.090</b>	<b>2.338</b>	<b>752</b>	<b>32,2</b>
laufende Ertragsteuern	-1.173	-841	-332	39,5
Latente Steuern	1.258	447	811	181,4
<b>Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>3.175</b>	<b>1.944</b>	<b>1.231</b>	<b>63,3</b>
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-2.759	2.759	-100,0
<b>Konzernergebnis</b>	<b>3.175</b>	<b>-815</b>	<b>3.990</b>	<b>489,6</b>

Die stark gestiegenen Erträge der Geschäftsbereiche Finanzdienstleister und Institutionelle Kunden in einem normalen volatilen Marktumfeld konnten den negativen Ergebnisbeitrag des Geschäftsbereiches Privatkunden sowie die Kosten für die Bereiche Administration und Informationstechnologie deutlich überkompensieren.

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhte sich das EBITDA aus fortzuführenden Geschäftsbereichen auf 8,2 Mio. € (Vorjahr: 8,1 Mio. €) und das EBIT aus fortzuführenden Geschäftsbereichen auf 4,0 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio.). Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag stieg entsprechend von 7,1 % auf 8,0 %.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 630 T€ (Vorjahr: 525 T€), der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 532 T€ (Vorjahr: 408 T€) und periodenfremden Erträgen in Höhe von 420 T€ (Vorjahr: 119 T€).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt von 524 auf 562.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrifft im Wesentlichen die Verwaltungsaufwendungen mit 5.564 T€ (Vorjahr: 3.659 T€) und die sonstigen Aufwendungen mit 999 T€ (Vorjahr: 604 T€). Gegenläufig entwickelten sich die sonstigen Personalaufwendungen mit 683 T€ (Vorjahr: 826 T€).

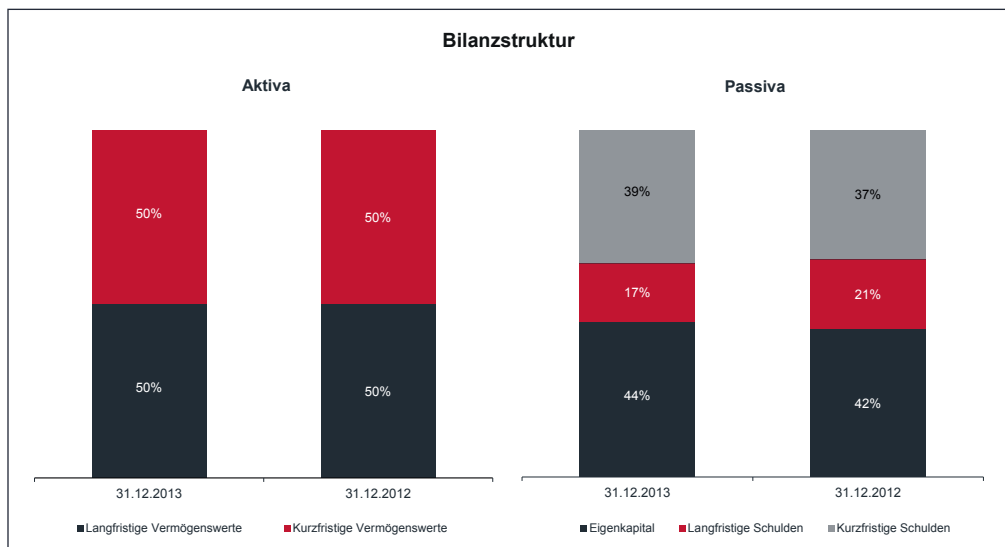
Das Finanzergebnis enthält im Wesentlichen Zinsaufwendungen in Höhe von 616 T€ (Vorjahr: 869 T€), die aus Bankdarlehen in Höhe von 16,4 Mio. € (Vorjahr: 17,8 Mio. €) resultieren.

### **3. Vermögenslage**

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau des Hypoport-Konzerns am 31. Dezember 2013 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	2013		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	29.568	39,6	27.684	39,2	1.884	6,8
Sachanlagen	2.279	3,1	2.618	3,7	-339	-12,9
Finanzielle Vermögenswerte	69	0,1	115	0,2	-46	-40
Kundenforderungen	4.344	5,8	4.640	6,6	-296	-6,4
Sonstige Vermögenswerte	713	1,0	23	0,0	690	>100,0
Latente Steueransprüche	412	0,6	384	0,5	28	7,3
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>37.385</b>	<b>50,1</b>	<b>35.464</b>	<b>50,2</b>	<b>1.921</b>	<b>5,4</b>
Kundenforderungen	20.624	27,7	21.082	29,8	-458	-2,2
Sonstige Vermögenswerte	4.849	6,5	4.687	6,6	162	3,5
Ertragsteuererstattungsansprüche	5	0,0	959	1,4	-954	-99,5
Flüssige Mittel	11.538	15,5	8.555	12,1	2.983	34,9
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>37.016</b>	<b>49,9</b>	<b>35.283</b>	<b>49,8</b>	<b>1.733</b>	<b>4,9</b>
<b>Vermögen insgesamt</b>	<b>74.401</b>	<b>100,0</b>	<b>70.747</b>	<b>100,0</b>	<b>3.654</b>	<b>5,2</b>
<b>KAPITAL</b>						
Gezeichnetes Kapital	6.195	8,3	6.195	8,8	0	0,0
Eigene Anteile	-57	-0,1	-61	-0,1	4	-6,6
Rücklagen	26.659	35,8	23.480	33,3	3.179	13,5
	32.797	44,1	29.614	41,9	3.183	10,7
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	256	0,3	230	0,3	26	11,3
<b>Eigenkapital</b>	<b>33.053</b>	<b>44,4</b>	<b>29.844</b>	<b>42,2</b>	<b>3.209</b>	<b>10,8</b>
Finanzverbindlichkeiten	12.061	16,2	12.935	18,3	-874	-6,8
Rückstellungen	105	0,1	241	0,3	-136	-56,4
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10	0,0	10	0,0	0	-
Latente Steuerschulden	409	0,5	1.639	2,3	-1.230	-75,0
<b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>	<b>12.585</b>	<b>16,9</b>	<b>14.825</b>	<b>21,0</b>	<b>-2.240</b>	<b>-15,1</b>
Rückstellungen	59	0,1	78	0,1	-19	-24,4
Finanzverbindlichkeiten	4.758	6,4	5.365	7,6	-607	-11,3
Lieferantenschulden	15.875	21,2	14.070	19,8	1.805	12,8
Ertragsteuerschulden	325	0,4	116	0,2	209	180,2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.746	10,4	6.449	9,1	1.297	20,1
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>28.763</b>	<b>38,7</b>	<b>26.078</b>	<b>36,8</b>	<b>2.685</b>	<b>10,3</b>
<b>Kapital insgesamt</b>	<b>74.401</b>	<b>100,0</b>	<b>70.747</b>	<b>100,0</b>	<b>3.654</b>	<b>5,2</b>

Zum 31. Dezember 2013 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 74,4 Mio. € und liegt damit 5,2 % über dem Niveau vom 31. Dezember 2012 (70,7 Mio. €).



Die langfristigen Vermögenswerte betragen 37,4 Mio. € (Vorjahr: 35,5 Mio. €). Darin enthalten ist der Geschäfts- oder Firmenwert, der unverändert mit 14,8 Mio. € weiterhin die größte Bilanzposition bei den langfristigen Vermögenswerten darstellt.

Die kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Provisionsvorauszahlungen an Vertriebspartner in Höhe von 3.758 T€ (Vorjahr: 3.881 T€).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2013 erhöhte sich um 10,7 % bzw. 3,2 Mio. € auf 32,8 Mio. €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich entsprechend von 42,2 % auf 44,4 %. Über die unmittelbaren betrieblichen Notwendigkeiten hinaus ist diese solide Eigenkapitalquote Ausdruck der finanziellen Stärke des Konzerns, was Vertrauen bei Kunden und Geschäftspartnern schafft. Zudem gibt die hohe Eigenkapitalausstattung Raum für weiteres Wachstum.

Der Rückgang der langfristigen Schulden um 2,2 Mio. € auf 12,6 Mio. € resultiert hauptsächlich aus geringeren latenten Steuerschulden mit 1,2 Mio. € und geringeren Finanzverbindlichkeiten mit 0,9 Mio. €.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich erhaltene Provisionsvorschüsse mit 2,8 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €) und Tantiemeverpflichtungen mit 2,2 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €).

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich im Wesentlichen aus dem Saldo von planmäßigen Tilgungen und der Aufnahme von Darlehen um 1,5 Mio. € auf 16,8 Mio. €.

#### 4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2013 TEUR	31.12.2012 TEUR	Veränderung TEUR
Kurzfristig fällige Fremdmittel	28.763	26.078	2.685
Flüssige Mittel	11.538	8.555	2.983
	17.225	17.523	-298
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	25.478	26.728	-1.250
<b>Überdeckung</b>	<b>8.253</b>	<b>9.205</b>	<b>-952</b>

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

	31.12.2013 TEUR	31.12.2012 TEUR	Veränderung TEUR
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	37.385	35.464	1.921
Eigenkapital	33.053	29.844	3.209
	4.332	5.620	-1.288
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	12.585	14.825	-2.240
<b>Überdeckung</b>	<b>8.253</b>	<b>9.205</b>	<b>-952</b>

Die kurzfristig fälligen Mittel von 28.763 T€ (Vorjahr: 26.078 T€) sind zu 129 % (Vorjahr: 135 %) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 88 % (Vorjahr: 84 %) durch das Eigenkapital finanziert.

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

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Return on Investment</b> = EBIT / (Eigenkapital + mittel- und langfristiges Fremdkapital)	8,7%	7,2%
<b>Cash Flow (CF) Eigenkapitalrendite</b> = CF aus operativer Geschäftstätigkeit / Eigenkapital	30,6%	26,0%
<b>EBIT-Marge</b> = EBIT / Rohertrag	8,0%	7,1%
<b>Liquidität 1. Grades</b> = Flüssige Mittel / kurzfristiges Fremdkapital	40,1%	32,8%
<b>Eigenkapitalquote</b> = Eigenkapital / Gesamtkapital	44,4%	42,2%
<b>Fremdkapitalquote</b> = Fremdkapital / Gesamtkapital	55,6%	57,8%
<b>Deckungsgrad I</b> = Eigenkapital / (Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen)	103,8%	98,5%

Zur Darstellung von Herkunft und Verwendung der Finanzmittel sowie zur Offenlegung der Entwicklung der finanziellen Lage während des abgelaufenen Geschäftsjahres haben wir die Kapitalflussrechnung herangezogen. Die im Konzernabschluss dargestellte Kapitalflussrechnung zeigt



Mittelzufluss und -abfluss nach Art der Tätigkeit (Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit). Positive Beträge (+) bedeuten Mittelzufluss, negative Beträge (-) stehen für Mittelabfluss.

Im Berichtszeitraum verringerte sich der Cashflow um 0,3 Mio. € auf 6,2 Mio. € (Vorjahr: 6,5 Mio. €). Insgesamt wurde zum 31. Dezember 2013 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 10,1 Mio. € (Vorjahr: 7,8 Mio. €) generiert. Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert hauptsächlich aus der Abnahme der Mittelbindung des Working Capital in Höhe von 2,7 Mio. € auf 3,9 Mio. € (Vorjahr: Anstieg um 5,6 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 5,7 Mio. € (Vorjahr: 6,5 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 5,0 Mio. € (Vorjahr: 5,4 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 1,4 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €) betrifft die planmäßige Tilgung mit 5,3 Mio. € (Vorjahr: 10,7 Mio. €) und die Aufnahme mit 3,9 Mio. € (Vorjahr: 11,1 Mio. €) von Darlehen.

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 11,5 Mio. € zum 31. Dezember 2013 um 3,0 Mio. € höher als zum Anfang des Jahres.

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

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet-, Leasing- und Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt 11.760 T€ (Vorjahr: 13.974 T€). Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 3.449 T€ (Vorjahr: 3.476 T€) innerhalb eines Jahres, 6.524 T€ (Vorjahr: 7.771 T€) im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren und 1.787 T€ (Vorjahr: 2.727 T€) in mehr als 5 Jahren fällig.

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

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

#### **5. Investitionen und Finanzierung**

Die wesentlichen Investitionen des Geschäftsjahres 2013 waren der Ausbau und die Weiterentwicklung der Finanzmarktplätze EUROPACE, GENOPACE und FINMAS.

Zusätzlich wurde auch noch wesentlich in neue Beratungssysteme für Endkunden und Vertriebe investiert.

Die Investitionen wurden teilweise aus Darlehensaufnahmen finanziert.

## 6. Nicht bilanziertes Vermögen

Ein nur im geringen Maß bilanzierter Vermögenswert stellt die selbst geschaffene Software dar, die über ein integriertes System im Internet die Teilnehmer der EUROPACE-Finanzmarktplätze vernetzt und EUROPACE zum zentralen Mittler im deutschen Immobilienfinanzierungsmarkt macht.

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

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

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

## 7. Beschaffung und Vertrieb Geschäftsbereich Privatkunden

Der systematische Aufbau des franchisebasierten Filialvertriebs wurde auch in 2013 mit großem Erfolg fortgesetzt. Unserem strategischen Ziel, in die Top5 der deutschen Finanzvertriebe vorzustoßen, sind wir auch in diesem Jahr wieder einen Schritt näher gekommen.

Die rechte Karte veranschaulicht eindrucksvoll die erreichte Flächendeckung der über 200 Filialen unserer Franchisepartner in Deutschland und unserer in den Ballungszentren platzierten eigenen Niederlassungen, in denen insgesamt per 31. Dezember 2013 612 aktiven Berater tätig (gegenüber 509 Ende 2012) waren.

Parallel stieg auch die Anzahl der in unserem Maklervertrieb angebotenen aktiven Berater auf zwischenzeitlich 676. Neben der Auslastung unserer Infrastruktur stellen diese nur lose mit uns verbundenen Partner ein erhebliches Potenzial für zukünftige Geschäftsausweitungen dar.



Entwicklung Vertriebskraft	31.12.2013	31.12.2012
Aktive Vermittler Filialvertrieb	612	509
Aktive Vermittler Maklervertrieb	676	666

Auf der Seite der Produkthanbieter wurden auch in 2013 einige neue Partnerbanken und Versicherungsgesellschaften angebotnen. Mit der offerierten Breite in der Produktpalette von mehr als 400 Partnern setzt Dr. Klein klare Maßstäbe im Vergleich mit anderen Finanzvertrieben. Darüber hinaus trägt das steigende Vertriebsvolumen zur schrittweise weiteren Verbesserung der Einkaufskonditionen bei, was die Wettbewerbsfähigkeit von Dr. Klein nachhaltig gestärkt hat.

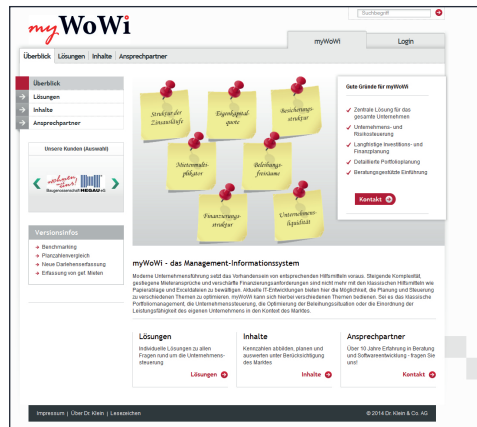
Die in 2013 getätigten Investitionen in den Online-Ratenkreditmarkt und die Fokussierung auf die Gewinnung hochwertiger Leads sind wichtige Grundlagen für ein zukünftiges Wachstum im Online-Vertrieb.

### Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Die als Reaktion auf die Finanzmarktkrise aufgelegten Reformen für die Bankenregulierung Basel III und für die Solvabilitätsvorschriften für die Eigenmittelausstattung von Versicherungsunternehmen Solvency II haben weiterhin Auswirkungen auf den Produzentenmarkt. Aufgrund der vorsichtigen Kreditvergabe von Banken und um das Risiko einer Abhängigkeit von einzelnen Produkthanbietern

deutlich zu minimieren, arbeiteten wir auch in 2013 intensiv mit Versicherungsgesellschaften, Versorgungswerken und Bausparkassen zusammen. Insgesamt wurden mit 32 (Vorjahr: 32) Darlehensgebern und 162 (Vorjahr: 168) Finanzierungskunden Neugeschäftsabschlüsse getätigt. Die verschiedenen Partner ermöglichen Dr. Klein seinen Kunden ein breites Spektrum an darstellbaren Produktvariationen anzubieten.

Unsere Beratungsprodukte Darlehens- und Sicherheitsanalysen sowie unser Portfoliomanagementsystem myWoWi erfreuen sich aufgrund zunehmender Transparenzanforderungen der Kreditwirtschaft insgesamt einer regen Nachfrage. Durch diese Produkte erlangen wir eine höhere Kundenbindung und eine wichtige Unterstützung im Rahmen der Akquisition von Finanzierungen.



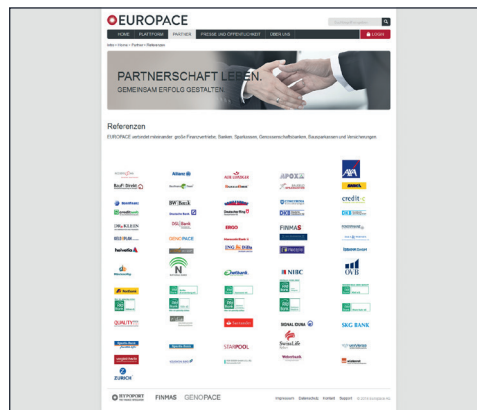
Wir erweitern ständig unser Versicherungsproduktangebot für die Immobilienwirtschaft. Neben den gängigen Versicherungsarten bietet Dr. Klein regelmäßig spezielle Informationen zu aktuellen und zukünftigen Themen der Immobilienwirtschaft an. Die Anzahl der Versicherungskunden steigt kontinuierlich. So konnten im Geschäftsjahr 2013 34 (Vorjahr: 30) Kunden betreut werden.

Unsere IT-gestützte Beratungsdienstleistung für Kreditgeber wird durch unsere Tochtergesellschaft Hypoport B.V. weiterhin erfolgreich angeboten. Neben den Stammkunden in den Niederlanden konnten Projekte für Kunden in Belgien, Deutschland, Großbritannien, Griechenland und Südafrika bearbeitet werden.

### Geschäftsbereich Finanzdienstleister

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

Wichtigste Voraussetzung für ein Florieren unseres Marktplatzes EUROPACE ist die Gewinnung neuer und die Intensivierung der laufenden Geschäftsbeziehungen mit bestehenden Vertriebspartnern und Produkthanbietern. Insgesamt konnte die Zahl der Plattformpartner von EUROPACE zum 31. Dezember 2013 auf 242, nach 199 Partnern zum 31. Dezember 2012, gesteigert werden. Diese Organisationen, zu denen die größten Banken, Bausparkassen und Finanzvertriebe Deutschlands gehören, ermöglichen mehreren tausend Nutzern den vollständig integrierten Abschluss von Finanzdienstleistungen über EUROPACE.



Bei der im August stattgefundenen 22. EUROPACE-Konferenz hatten sich mehr als 275 Teilnehmer eingefunden – ein neuer Teilnehmerrekord. Drei Themenfelder standen dabei besonders im Fokus: Der deutsche Wohnungsmarkt im Niedrigzinsumfeld und die Zinssicherheit durch bauparunterlegte Baufinanzierung sowie die Neuentwicklungen rund um EUROPACE 2.

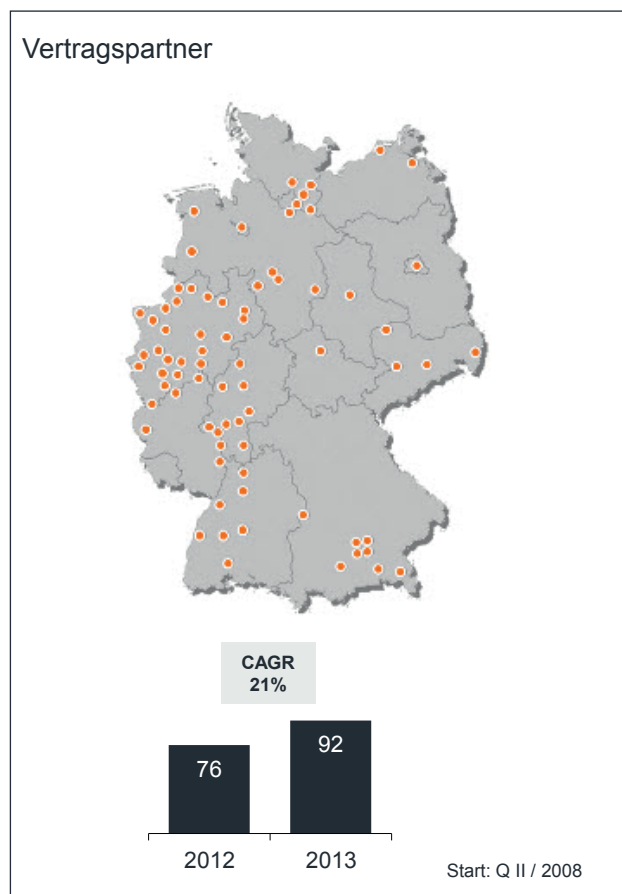
Durch die stetig wachsende Anzahl bedeutender Partner auf beiden Seiten (Vertriebe und Produktanbieter) steigt die Attraktivität des Marktplatzes für neue Partner weiter an. Dieser Netzwerkeffekt hat auch im Jahr 2013 zu einer fortschreitenden Belegung der Nachfrage nach dem Zugang zum Marktplatz geführt und die herausragende Stellung von EUROPACE im Markt gefestigt.

Um die Leistungsfähigkeit der Plattform und die Menge der abwickelbaren Transaktionen zu steigern, wurden auch in 2013 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.

### GENOPACE

Im Mai konnte GENOPACE sein Marktplatzangebot um Bausparprodukte der Schwäbisch Hall komplettieren. Alle angebotenen Volks- und Raiffeisenbanken können damit die Bauspartarife „Fuchs Bau“ und „Fuchs Langzeit“ der größten deutschen Bausparkasse als Tilgungersatzprodukt oder zur Zinssicherung nach Ablauf der Sollzinsbindung ihrer Kunden anbieten. Mit dem integrierten Bausparen gewinnt GENOPACE neue Wachstumsfelder und darüber hinaus wird die erweiterte Produktpalette zur Anbindung neuer Banken an GENOPACE führen.

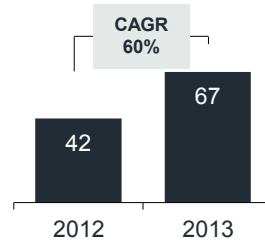
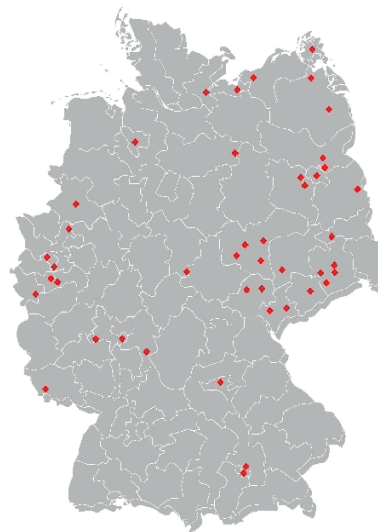
13 der Top25 Volks- und Raiffeisenbanken konnten als Partner von GENOPACE gewonnen werden. Die Zahl der Vertragspartner auf GENOPACE steigt kontinuierlich und beträgt zum 31. Dezember 2013 92 Partner (31. Dezember 2012: 76 Partner).



### FINMAS

Auf unserem jüngsten partner-spezifischen Finanzmarktplatz FINMAS wurde Anfang des Jahres die erste Milliarde Euro an kumulierten Transaktionsvolumen überschritten. Zwischenzeitlich sind 67 Vertragspartner (31.12.2012: 42 Partner) angebunden, dabei konnte FINMAS 12 der Top25 Sparkassen als Partner gewinnen.

### Vertragspartner



Start: Q IV / 2009

### 8. Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten hat sich gegenüber dem Jahresende 2012 leicht um 1 % auf 553 Mitarbeiter (31.12.2012: 546 Mitarbeiter) erhöht. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in 2013 betrug 562 und damit 7 % mehr als im Vorjahr (2012: 524 Mitarbeiter).

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

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Finanzvertrieb Privatkunden	196	36	177	33	19	11
Finanzvertrieb Institutionelle Kunden	68	12	57	10	11	19
B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	104	19	124	23	-20	-16
Informationstechnologie	96	17	101	18	-5	-5
Administration	89	16	87	16	2	2
	553		546		7	1

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

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

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

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

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

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

## **9. Marketing**

Alle Marketing-Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, langfristige Kundenbeziehungen aufzubauen und zu pflegen. Entsprechend des jeweiligen Zielmarktes werden die Elemente des Marketing-Mix individuell auf die Bedürfnisse unserer Kunden ausgerichtet. Dabei haben neben der Produkt-, Preis- und Distributionspolitik die Promotions-Maßnahmen einen Großteil der Aktivitäten ausgemacht. Im

Sinne eines integrierten Marketing-/Kommunikations-Mix wurden alle relevanten Aktivitäten der Pressearbeit, der Anzeigenschaltung, der Printmedien, des Direkt-Marketings, der Sales-Promotion sowie der Messeauftritte erweitert.

### **10. Vergütungsbericht**

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

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2013 setzen sich aus einem Grundgehalt, einem Leistungsgehalt, einer variablen Jahresabschlussvergütung und Sachbezügen zusammen.

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

Die Bestimmung der Grundgehaltsänderung und der Höhe der variablen Gehaltsbestandteile erfolgt mittels Bemessungsbasis, Bemessungsgrundlage und KonzernEBIT. Das KonzernEBIT entspricht dem EBIT gemäß IFRS-Konzernabschluss des Hypoport-Konzerns ohne Berücksichtigung von variablen Jahresabschlussvergütungen für Mitglieder des Konzernvorstandes. Die Bemessungsgrundlage entspricht dem KonzernEBIT des jeweils abgeschlossenen Geschäftsjahres reduziert um die Bemessungsbasis. Die Bemessungsbasis wird jährlich neu bestimmt und entspricht dem Mittelwert des KonzernEBIT der jeweils letzten drei Jahre. Die Bemessungsbasis beträgt in jedem Fall mindestens 5,0 Mio. €.

Bei einer Veränderung der Bemessungsbasis wird das jährliche Grundgehalt prozentual um die Hälfte der prozentualen Veränderung der Bemessungsbasis gegenüber dem Vorjahr erhöht bzw. reduziert. Im Falle der Reduzierung kann das jährliche Grundgehalt jedoch nie geringer als 180.000,00 € werden. Unterschreitet das KonzernEBIT 3,0 Mio. €, so beträgt das jährliche Grundgehalt, unabhängig von vorherigen Anhebungen, erneut 180.000,00 €.

Das Leistungsgehalt wird zu 100 % ausbezahlt, wenn das KonzernEBIT des Vorjahres über 3,0 Mio. € liegt. Liegt das KonzernEBIT unter 3,0 Mio. €, wird das Leistungsgehalt entsprechend anteilig gewährt. Bei einer Erhöhung der Bemessungsbasis gegenüber dem Vorjahr wird das jährliche Leistungsgehalt prozentual um die Hälfte der prozentualen Erhöhung der Bemessungsbasis erhöht. Eine Absenkung des Leistungsgehaltes erfolgt nicht.

Die variable Jahresabschlussvergütung betrug anfänglich 5 % (nachfolgend auch „Bonussatz“) der Bemessungsgrundlage. Ab dem Geschäftsjahr 2012 wird bei einer Veränderung der Bemessungsbasis der Bonussatz prozentual um die Hälfte der prozentualen Erhöhung bzw. Minderung der Bemessungsbasis gegenüber dem Vorjahr verringert bzw. erhöht. Der Bonussatz beträgt stets höchstens 5 %. Die Jahresabschlussvergütung beträgt maximal die Summe aus jährlichem Grundgehalt und Leistungsgehalt.



Die Veränderungen des Festgehaltes, des Leistungsgehaltes und der Jahresabschlussvergütung werden auf Basis des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat festgelegt. Änderungen finden jeweils rückwirkend zum 1. Januar statt.

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots. Zum 31. Dezember 2013 waren keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

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

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

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

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2013 betragen insgesamt 896 T€ und verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Festvergütung*		variable Vergütung		Sonstige Bezüge		Gesamtbezüge	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Ronald Slabke	204	204	0	0	11	11	215	215
Thilo Wiegand	204	204	0	0	13	13	217	217
Hans Peter Trampe	204	204	0	0	11	10	215	214
Stephan Gawarecki	204	204	0	0	45	45	249	249
Insgesamt	816	816	0	0	80	79	896	895

\* In der Festvergütung ist auch der garantierte Bonus bzw. das Leistungsgehalt 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 4. Juni 2010 geändert und besteht aus drei Komponenten: einer jährlichen festen Vergütung, Sondervergütungen für den Aufsichtsratsvorsitzenden und den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden sowie einem erfolgsabhängigen Teil.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten gemäß § 12 der Satzung außer dem Ersatz ihrer Auslagen für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von 12.000,00 €. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine variable Vergütung in Höhe von 0,1 % des positiven Ergebnisses vor Steuern und Zinsen gemäß IFRS-Konzernabschluss der Gesellschaft (EBIT), höchstens jedoch 5.000,00 €. Die feste und variable Vergütung sind zahlbar mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vorausgegangene Geschäftsjahr beschließt, es sei denn, die Hauptversammlung beschließt etwas anderes. Der Vorsitzende erhält den doppelten, der Stellvertreter den 1,5-fachen Betrag der festen und variablen Vergütung.

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

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2013 betragen insgesamt 76 T€ und verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Festvergütung		variable Vergütung		Sonstige Bezüge		Gesamtbezüge	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	24	24	8	3	2	2	34	29
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	18	18	6	2	0	0	24	20
Christian Schröder	12	12	4	1	2	2	18	15
Insgesamt	54	54	18	6	4	4	76	64

### 11. Übernahmerechtliche Annahmen

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

#### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

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

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

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

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

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

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

Ronald Slabke, Berlin, hält 36,25 % der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 34,77 % der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Lübeck, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Kretschmar Familienstiftung, Potsdam, bei der Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar Vorstand ist, hält 12,91 % der Hypoport Aktien. Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Potsdam, hält 0,23 % der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 0,23 % der Stimmrechtsanteile der Kretschmar Research GmbH, Potsdam, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche Gesellschaftsanteile der Kretschmar Research GmbH werden von Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Mitglied des Aufsichtsrats der Hypoport AG, gehalten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2012 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 1. Juni 2007 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 31. Mai 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 3.097.479,00 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

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

Das von der Hauptversammlung am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital besteht nicht mehr.

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

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

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

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

### **12. Erklärung zur Unternehmensführung**

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

## II. Risiko- und Chancenbericht

Unternehmerisches Handeln ist untrennbar mit der Übernahme von Risiken verbunden. Risiko bedeutet für Hypoport die Gefahr möglicher Verluste oder entgangener Gewinne. Diese Gefahr kann durch interne oder externe Faktoren ausgelöst werden. Die Risikopolitik der Hypoport orientiert sich an dem Ziel, den Wert des Unternehmens stetig und nachhaltig zu steigern, die mittelfristigen finanziellen Ziele zu erreichen und den Fortbestand des Unternehmens langfristig zu sichern. Wir sehen Risikomanagement daher primär als unternehmerische Aufgabe, die darin besteht, Chancen rechtzeitig zu nutzen und die Risiken, die daraus erwachsen, so früh wie möglich zu identifizieren sowie verantwortungsbewusst und wertorientiert gegeneinander abzuwägen. Aufgabe des Managements und aller Mitarbeiter ist es, die Eintrittswahrscheinlichkeiten beider Faktoren im Sinne des Unternehmens zu optimieren.

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

### 1. Integriertes Risikomanagementsystem Internes Überwachungssystem

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

Die Prüftätigkeit und die Erstellung der Prüfberichte der Internen Revision erfolgen in Abstimmung und auf Verlangen des Aufsichtsrats der Hypoport AG. Die mittelfristige Revisionsplanung bis 2013-2015 wurde vom Aufsichtsrat im Januar 2013 beschlossen. Des Weiteren kann die Interne Revision der Hypoport AG beim Auftreten von Risiken kurzfristige Sonderprüfungen durchzuführen. Zusätzlich ist der Konzern als Dienstleister mit der EUROPACE-Plattform verpflichtet, Vorkehrungen zu treffen, die die Kontinuität und Qualität der ausgelagerten Prozesse unserer Partner gewährleisten. Dazu gehört auch, dass Hypoport den aufsichtsrechtlichen Anforderungen der Partner sowie deren Auskunft-, Einsichts-, Prüfungs- und Zutrittsrechten nachkommt.

Als Unternehmen dessen Geschäft auf Vertrauen basiert, hat bei uns der Datenschutz eine besondere Priorität. Unser Datenschutzteam, aber auch regelmäßige Prüfungen durch Partner und den TÜV SÜD, stellen unser hohes Datenschutzniveau sicher. Zu den weiteren Aufgaben im Bereich Datenschutz gehören die Etablierung und Überwachung datenschutzrechtlich konformer Prozesse und die Bearbeitung von Anfragen von Kunden, Partnern und Mitarbeitern.

### Controlling und Steuerungssysteme

Ein effizienter Controllingprozess unterstützt die Früherkennung bestandsgefährdender Risiken mit Hilfe einer Unternehmensplanung und eines internen Berichtswesens.

Im Rahmen der Unternehmensplanung schätzt Hypoport die potenziellen Risiken im Vorfeld wesentlicher Geschäftsentscheidungen ein. 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. Das Berichtswesen ermöglicht eine angemessene Überwachung solcher Risiken im Rahmen der Geschäftstätigkeit.

### **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. Gesamtwirtschaftliche Risiken**

Das Hypoport Geschäftsumfeld wird durch Veränderungen in den ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Wir beobachten daher fortwährend die politischen, ökonomischen, regulatorischen und konjunkturellen Entwicklungen in den Märkten, in denen wir uns bewegen. Management und Vertrieb nutzen bei der Einschätzung der Zielmärkte permanent die jeweils verfügbaren internen und externen Informationsquellen, um die bevorstehenden Veränderungen auf den Märkten möglichst frühzeitig identifizieren zu können sowie die strategische und operative Ausrichtung vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen entsprechend anzupassen.

Angesichts der besonderen Risiken aus der nach wie vor unsicheren konjunkturellen Entwicklung im Zuge der Staatsschuldenkrise wirkt die Verteilung der Geschäftstätigkeit auf eine Vielzahl von Kundengruppen und auf verschiedenste Produkte zumindest in einzelnen Teilmärkten tendenziell risikomindernd.

## **3. Branchen- und Umfeldrisiken**

Branchentypische Risiken für den Hypoport-Konzern ergeben sich insbesondere im Zusammenhang mit Veränderungen der Märkte für Finanzierungen, Altersvorsorge, Gesundheitsvorsorge und Geldanlage. Dabei spielen steuer- und sozialpolitische Rahmenbedingungen, Einflüsse des Kapitalmarktes und regulatorische Anforderungen an die Vermittlertätigkeit eine wesentliche Rolle.

Wichtigstes Umfeldrisiko ist weiterhin eine Abschwächung der Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen, da 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 abgesehen von lokalen Besonderheiten in einem Seitwärtstrend. Staatliche Maßnahmen führten regelmäßig zu temporären Ausschlägen. Die stabilen Bevölkerungszahlen, der

leicht steigende Pro-Kopf-Bedarf an Wohnraum sowie die aufgrund des hohen Wettbewerbs stabilen Baupreise führen nach unserer Einschätzung auch in den nächsten Jahren zu einem weiterhin 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 Finanzvertriebs Dr. Klein als auch des Finanzmarktplatzes EUROPACE haben. Stark steigende langfristige Zinsen könnten die vorhandene Nachfrage nach Finanzierungen dämpfen, sinkende Zinssätze könnten sie beleben. Bei dem nach wie vor schwierigen Konjunkturmilieu gehen wir von einem weiterhin niedrigen Zinsniveau aus. Die aktuelle Entwicklung im Jahr 2014 bestätigt diese Annahme.

Sollten wichtige Produkthanbieter dem Hypoport-Konzern keine wettbewerbsfähigen Konditionen oder Produkte anbieten, ihre Zusammenarbeit beenden oder die Vergütung kürzen sowie einer oder mehrere Vertriebspartner die Zusammenarbeit mit dem Konzern einschränken oder beenden, könnte dies zu einem Umsatzrückgang führen. Durch die hohe Anzahl und Verschiedenartigkeit der Produkthanbieter und Vertriebspartner ist die Abhängigkeit von einzelnen und damit auch das Risiko für den Hypoport-Konzern begrenzt. Insgesamt verfügt der Hypoport-Konzern über eine breite Palette leistungsstarker Partner. Wir vermitteln Finanzprodukte von über 400 Versicherungen, Banken und Bausparkassen.

Die mit der Produktauswahl verbundenen Risiken werden durch die Zusammenarbeit mit renommierten Produkthanbietern auf Basis einer langfristig angelegten Partnerschaft begrenzt. Durch eine umfassende Marktbeobachtung identifiziert der Hypoport-Konzern Kundenbedürfnisse und Markttrends, die sie in Zusammenarbeit mit den Produktpartnern mit wettbewerbsfähigen, auf die Kundenwünsche zugeschnittenen Produkten bedient. Im ständigen Dialog mit den Partnern stellt Hypoport die Qualität und Wettbewerbsfähigkeit des Produktportfolios sicher.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Internets durch den Finanzvertrieb als Akquisitionsmedium und die Finanzmarktplätze als Kommunikations- und Transaktionsmedium ist der Hypoport-Konzern im Besonderen auf die Akzeptanz und Verfügbarkeit des Internet durch seine Kunden und Partner angewiesen. Eine Beeinträchtigung der Akzeptanz oder technischen Verfügbarkeit des Internets könnte erhebliche Folgen für den Erfolg mehrerer Tochtergesellschaften haben. Die immer wiederkehrende kritische Diskussion über die Sicherheit des Internets und der transportierten Daten konnte in der Vergangenheit der positiven Entwicklung der Internetnutzung 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.

Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen sind mit neuen Anforderungen und gegebenenfalls Risiken verbunden. Alle Bestrebungen, um eine weitergehende Regulierung des Finanzdienstleistungsmarktes in Deutschland, die insbesondere das Ziel eines erhöhten Anlegerschutzes verfolgen, beobachtet der Hypoport-Konzern laufend und analysiert frühzeitig deren Auswirkungen auf das Geschäftsmodell sowie auf die strategische Positionierung in den Märkten. Den gestiege-

nen Anforderungen, verbunden mit einer zunehmenden Überwachung durch die Aufsichtsbehörden, wird Hypoport insbesondere mit einer systematischen Weiterentwicklung der Aus- und Fortbildungsmaßnahmen sowie der Weiterentwicklung des Risiko- und Compliance-Managements.

Die immer restriktiver werdende gesetzliche Anforderungen in der Finanzberatung und bei den Finanzprodukten sowie technische Neuerungen erfordern effiziente Unternehmensgrößen. Der Finanzdienstleistungsmarkt befindet sich in einem Konsolidierungs- und Konzentrationsprozess. Um die „kritische Größe“ zu erreichen, ist der Markt heute von Fusionen und Übernahmen geprägt. Eine feindliche Übernahme ist angesichts der heutigen Aktionärsstruktur ausgeschlossen. Gleichwohl wird die Aktionärsstruktur zeitnah und aufmerksam auf eventuelle Verschiebungen überprüft. Ebenfalls zugenommen hat der Wettbewerb um qualifizierte Finanzberater. Hypoport ist für die anstehenden Veränderungen gut gerüstet. Die Qualität unserer Beratung und unsere Unabhängigkeit geben uns eine sehr gute Marktposition.

#### **4. Operative Risiken**

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

Zur Begrenzung der IT-Risiken verfolgt Hypoport daher eine konzernweite IT-Strategie. Bei der Auswahl unserer IT-Systeme entscheiden wir uns überwiegend für Standardsoftware namhafter Anbieter. Konzernspezifische Eigenentwicklungen zur Ergänzung standardisierter Softwarelösungen unterliegen einer fortlaufenden Qualitätskontrolle. Zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion unterziehen wir jedes IT-System vor Inbetriebnahme umfangreichen Tests. Moderne Rechenzentren mit ausgelagerten Notfallbetriebsstätten, Back-Up-Systeme und Spiegeldatenbanken zielen auf die Sicherung der Datenbestände des Hypoport-Konzerns. Vor unberechtigten Zugriffen werden die IT-Systeme des Hypoport-Konzerns durch spezielle Zugangs- und Berechtigungskonzepte geschützt, die Datenschutzbeauftragte überwachen. Die IT-Systeme sind zudem durch einen umfangreichen Virenschutz und eine wirksame IT-Security 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. Qualitative hochstehende Aus- und Weiterbildungsangebote, interessante Karriereperspektiven, angemessene Sozialleistungen und attraktive Entlohnungsmodelle fördern die Mitarbeiterbindung.

Eine zeitgerechte und qualitativ hochwertige Produktentwicklung ist das Rückgrat eines Dienstleistungs- und Technologieunternehmens. Der Hypoport-Konzern vermittelt Finanzprodukte etablierter Produkthersteller. Dies sind im Wesentlichen Banken, Versicherungen und Bausparkassen. Im Beratungsprozess werden die einzelnen Produkte und Tarife zu individuellen Lösungskonzepten zusammengestellt, die am persönlichen Bedarf der Kunden ausgerichtet sind. Risiken aus einer



rückläufigen Attraktivität und Qualität einzelner Produkte begegnet der Hypoport-Konzern mit der kontinuierlichen Überprüfung seines Produktportfolios. Zudem haben wir 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.

Mit dem Abschluss von Versicherungen für mögliche Haftungsrisiken und Schadensfälle stellt Hypoport sicher, dass die operativen Risiken des Konzerns abgesichert und begrenzt werden. Der Versicherungsumfang wird regelmäßig überprüft und im Bedarfsfall an veränderte Rahmenbedingungen angepasst.

## **5. Finanzrisiken**

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

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

Die Liquiditätssteuerung ist eine Kernfunktion des Bereichs Konzernfinanzen. Zur Liquiditätssteuerung und zur Anlage von Liquiditätsüberschüssen betreibt der Hypoport-Konzern ein zentrales Cash-Management unter Einbindung aller wesentlichen Konzerngesellschaften. In Ergänzung verfügt der Hypoport-Konzern über Kreditlinien der Partnerbanken.

Provisionen sind die wichtigste Quelle der Erträge und des Cashflows des Hypoport-Konzerns. In den Controllingbereichen werden die Auswirkungen potenzieller Veränderungen der geltenden Provisionsmodelle sowie der regulatorischen und steuergesetzlichen Rahmenbedingungen auf die vermittelten Produkte laufend analysiert.

Ein weiterer Aspekt der Finanzrisiken sind Kreditrisiken aus Forderungen. Die Zulässigkeit von Kreditgewährungen im Rahmen des operativen Geschäftes wird hierbei durch den Vorstand zentral vorgegeben und ist im elektronischen Unternehmenshandbuch dokumentiert. Forderungen des Hypoport-Konzerns bestehen überwiegend gegenüber mittleren und großen Finanzdienstleistern. Ausfallrisiken resultieren vorrangig aus Provisionsforderungen gegenüber Produktpartnern sowie aus der Gewährung von Provisionsvorschüssen an Vertriebspartnern. In der Natur des Vermittlungsge-

schäfts liegt ein zum Teil mehrwöchiger Zeitraum bis zur Zahlung durch die Produkthersteller. Daher werden in Einzelfällen erwirtschaftete, aber noch nicht vereinnahmte Provisionen vorab an den Vertriebspartner ausgezahlt. Der Hypoport-Konzern begegnet diesen Risiken durch ein umfassendes Forderungsmanagement und durch strenge Kriterien bei der Auswahl ihrer Geschäftspartner. Auf Forderungen, die aus heutiger Sicht risikobehaftet sind, werden entsprechende Wertberichtigungen gebildet. Diese berücksichtigen zeitnahe Informationen über die Bonität der Schuldner, zu erwartende Provisionseinnahmen sowie die Altersstruktur der Forderungen.

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

Ein transparentes Reporting und eine stabile Bilanzstruktur tragen zusätzlich dazu bei, Finanzierungsrisiken zu begrenzen. Dies wird unterstützt durch ein Früherkennungssystem in Form einer Konzernplanung 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. Strategische Risiken resultieren zudem aus unerwarteten Veränderungen der Markt- und Umfeldbedingungen mit negativen Auswirkungen auf die Ertragslage.

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

Im Rahmen unserer langfristigen Planung überprüft der Konzernvorstand regelmäßig die festgelegte Strategie des Hypoport-Konzerns. Unternehmens- und Bereichsstrategien bilden den Ausgangspunkt für die Weiterentwicklung des Vierjahresplans sowie des Budgets für das kommende Geschäftsjahr. Zu diesem Zweck erfolgen eine laufende Beobachtung des politischen, ökonomischen und rechtlich-regulatorischen Umfeldes sowie die permanente Überprüfung unserer eigenen strategischen Positionierung. Alle wesentlichen Werttreiber des Hypoport-Geschäftsmodells werden durch ein umfassendes zentrales und dezentrales Controlling laufend analysiert und gesteuert.

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.

Unabhängige Beratung und Finanzoptimierung für Privat- und Firmenkunden sind ein wesentlicher Kern des Hypoport-Konzern Geschäftsmodells. Eine breite Angebotspalette ist eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung einer am Kundenbedarf orientierten Beratung. Das Risiko des Verlusts der operativen Unabhängigkeit durch die Umsatzdominanz eines Produktanbieters überwacht der Hypoport-Konzern durch die stetige Überprüfung der Produktgruppenverteilung.

### **7. Sonstige Risiken**

Das Reputationsrisiko ist jenes Risiko, das aus einem Ansehensverlust der gesamten Branche, des Hypoport-Konzerns oder einer oder mehrerer operativer Einheiten bei Kunden, Mitarbeitern, Geschäftspartnern oder der Öffentlichkeit erwächst. Wir sind insbesondere der Gefahr ausgesetzt, dass durch die öffentliche Berichterstattung über eine Transaktion oder eine Geschäftspraxis, an der ein Kunde beteiligt ist, das öffentliche Vertrauen in unseren Konzern negativ beeinflusst wird. Wir minimieren potenzielle Beratungsrisiken durch die Sicherstellung einer fortlaufend hohen Beraterqualität, die wir unter anderem durch IT-gestützte Beratungstools sicherstellen. Eine umfassende Dokumentation der Beratungsgespräche sowie strenge Auswahlkriterien für die Aufnahme neuer Produktgeber und Produkte unterstützen diese Zielsetzung.

Rechtliche Risiken begrenzt der Hypoport-Konzern durch die Inanspruchnahme interner und bei Bedarf externer Beratungsleistungen. Die Rechtsbereiche begleiten und bewerten laufende Rechtsfälle und unterstützen Vorstand und Geschäftsführungen bei unternehmenspolitischen Entscheidungen. Fortlaufend beobachtet Hypoport die Entwicklungen im Steuerrecht und analysiert sie hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf den Konzern. Die Erfüllung steuerrechtlicher Anforderungen überwachen interne und externe Experten in Übereinstimmung mit den steuerlichen Regelungen und den von den Finanzverwaltungen veröffentlichten Verwaltungsanweisungen.

Die Geschäfte von Dienstleistungsunternehmen wie der Hypoport-Konzern belasten die Umwelt nur geringfügig. Nennenswerte Umweltrisiken aus der operativen Tätigkeit des Hypoport-Konzerns bestehen nicht.

Neben den genannten Risiken bestehen allgemeine Risiken, die nicht vorhersehbar und damit auch kaum beherrschbar sind. Dazu zählen beispielsweise politische Veränderungen und Risikofaktoren wie Naturkatastrophen oder Terroranschläge. Solche Einflüsse können negative Effekte auf die konjunkturelle Lage haben und mittelbar die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Hypoport-Konzerns beeinträchtigen.

### **8. Gesamtrisiko**

Hypoport unterhält ein Risikomanagement-System, um die für unser Unternehmen relevanten Risiken angemessen zu adressieren. Wir überprüfen die Struktur des Risikomanagementsystems in jährlichem Rhythmus, um auf geänderte Risikolagen und neue Gesetzgebung zeitnah reagieren zu können. 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. Für die Zukunft ist trotz eines bewährten Risikomanagementsystems nicht vollständig auszuschließen, dass sich bisher nicht erkannte oder als unwesentlich eingestufte Risiken konkretisieren und wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erlangen.

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

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

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

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

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

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

Zur Vermeidung von dolosen Handlungen und Missbrauch sind die Funktionen der im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess wesentlich beteiligten Bereiche Accounting, Controlling und Financial Reporting klar getrennt. Die Verantwortungsbereiche sind klar zugeordnet.

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

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

Ein adäquates Richtlinienwesen (z.B. Bilanzierungsrichtlinien, Zahlungsrichtlinien, Reisekostenrichtlinien etc.) ist eingerichtet und wird laufend aktualisiert. Ergänzend stehen Prozessbeschreibungen sowie diverse Checklisten zur Verfügung.

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

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

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

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

Die klar definierten Arbeitsprozesse sowie die Dokumentation und Nachverfolgung sämtlicher buchungspflichtiger Sachverhalte begründen eine vollständige und sachlich geprüfte Erfassung in der Buchhaltung.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem stellt sicher, dass Buchungsbelege auf rechnerische und sachliche Richtigkeit geprüft werden.

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

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

Durch den Bereich Financial Reporting, der als direkter Ansprechpartner für den Vorstand und die Vorstände/Geschäftsführer der Tochtergesellschaften für das Reporting und die Jahresabschlüsse des Konzerns fungiert, erfolgt die Vorbereitung und Erstellung des Konzernabschlusses nach IFRS. Für Sonderthemen in der Gruppe, wie spezielle Bilanzierungsfragen etc., fungiert der Bereich Financial Reporting auf Konzernebene ebenfalls als zentraler Ansprechpartner. Unterjährige Sonderauswertungen auf Anforderung des Vorstands werden ebenfalls vom Bereich Financial Reporting sowie dem Bereich Controlling durchgeführt.

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

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

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

Die im Bereich Rechnungslegung verwendeten EDV-Systeme sind durch spezielle Sicherheitseinrichtungen gegen unbefugte Zugriffe gesichert, um zu gewährleisten, dass rechnungslegungsbezogene Daten vor nicht genehmigtem Zugriff, Verwendung und Veränderung geschützt sind. Zugriffsbe-

rechtigungen werden funktionsbezogen vergeben. Lediglich die für die Abbildung der Geschäftsvorfälle verantwortlichen Bereiche sind mit sogenanntem Schreibzugriff ausgestattet. Bereiche, die Informationen weiterverarbeiten, verwenden einen Lesezugriff.

Wir steuern und überwachen unsere relevanten IT-Systeme im Rechnungslegungsprozess auf zentraler Ebene und führen regelmäßige Systemsicherungen durch, um Datenverluste und Systemausfälle möglichst zu vermeiden.

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

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

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

Zur Bewertung von Risiken werden deren Eintrittswahrscheinlichkeit und die mögliche Schadenshöhe in Beziehung gesetzt und die Ergebnisse der Einzelrisiken zu einem Risikoportfolio verdichtet. Teil des Risikomanagementsystems sind quartalsweise einzureichende Berichte zu allen Bereichen, inklusive des Bereichs Rechnungslegung, sowie ein Verfahren zur schnellen Reaktion auf plötzlich auftretende negative Entwicklungen. Maßnahmen zur Abwehr bzw. Minimierung der Risiken sind definiert und kategorisiert.

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

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

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

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

#### **10. Einschränkende Hinweise**

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

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

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

#### **11. Chancen**

Der Hypoport-Konzern profitiert seit Jahren von seinem diversifizierten Geschäftsmodell. Das versetzt uns in die Lage, temporär schwierige Teilmärkte mit steigenden Erlösen in anderen Geschäftsfeldern zu kompensieren. Deshalb ist Hypoport mit Blick auf den weiterhin sehr heterogenen und von großem Wettbewerbsdruck geprägten Finanzdienstleistungsmarkt gut aufgestellt. Dies ermöglicht es dem Konzern, eine sehr gute Ausgangssituation für die nächste Wachstumsphase einzunehmen, die dann einsetzen wird, sobald sich die Märkte wieder erholt haben.

Auf allen Ebenen des Konzerns bewerten und nutzen wir die Chancen, die sich uns für unser Geschäft bieten. Wir beobachten die Trends und Entwicklungen in unseren Produktfeldern und identifizieren operative Chancen.

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

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

Der langfristige Trend einer steigenden Nachfrage nach finanzieller Vorsorge wird sich aufgrund der zunehmenden Lebenserwartung und der sinkenden Geburtenrate fortsetzen. Private finanzierte Vorsorgekonzepte werden vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen der Staaten und ihrer Regierungen in der Bewältigung der aktuellen Wirtschaftskrise weiter an Bedeutung gewinnen. Es ist zwar davon auszugehen, dass sich auch im Jahr 2014 die Niedrigzinsphase mit ihren negativen Auswirkungen für private Vorsorge und Geldanlage fortsetzen wird, jedoch bietet das niedrige Zinsniveau auch weiterhin Chancen, die wir konsequent im Bereich Baufinanzierung und Bausparen nutzen werden.

Weitere Chancen ergeben sich im Vertrieb, wenn es uns stärker als geplant gelingt, die Anzahl unserer Berater zu steigern oder deren Produktivität zu erhöhen. Zur Steigerung der Produktivität unserer Berater haben wir in den vergangenen Jahren insbesondere die Vertriebsunterstützung durch IT deutlich verbessert. Mit durchgängig elektronisch unterstützten Prozessen über unsere gesamte Wertschöpfungskette sollte es uns in Zukunft gelingen, die Produktivität unserer Berater zu steigern, die Stückkosten zu senken und unsere Attraktivität als Partnerunternehmen zu erhöhen.

Die Bedeutung von innovativen, professionellen Finanzvertrieben, die eine unabhängige Beratung anbieten und den Kunden das für ihn beste Produkt auswählen lassen, wird weiter zunehmen. Hierbei steigt für alle Marktteilnehmer die Komplexität des erfolgreichen Vertriebs von Finanzdienstleistungen, was automatisierte, technologisch unterlegte Unterstützung, wie wir diese durch EUROPACE anbieten, für alle Marktteilnehmer immer notwendiger macht.

Die zunehmenden Regulierungen der Finanzdienstleistungsbranche eröffnen uns die Chance zu Akquisitionen und damit zu externem Wachstum. Der stark fragmentierte Markt für Finanzberater in Deutschland wird sich durch die eingeführten Mindeststandards in Bezug auf Ausbildung, Transparenz und Dokumentationspflichten weiterhin konsolidieren. Insbesondere kleinere unabhängige Vermittler haben zunehmend Schwierigkeiten, die neuen Anforderungen in einem betriebswirtschaftlich sinnvollen Rahmen umzusetzen, und suchen größere und leistungsstärkere Partner. Mit unserer qualitativ hochwertigen Beratung und unserer Unabhängigkeit verfügen wir über eine sehr gute Marktposition.

### **III. Nachtragsbericht**

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



#### **IV. Prognosebericht**

##### **Wirtschaftswachstum - aber zu welchem Risiko?**

Die Weltbank hat 2014 zum Jahr des Wachstums erklärt. Eine höhere Wirtschaftsleistung der Industriestaaten sollte laut Weltbank-Präsident Jim Yong Kim in den nächsten Monaten ein stärkeres Wachstum in den Entwicklungsländern befördern. Gleichzeitig gibt die Weltbank aber zu bedenken, dass die prognostizierten Fortschritte im globalen Wachstum anfällig gegenüber Volatilitäten der Kapitalströme und weltweit steigenden Zinsen bleiben, während die us-amerikanische Federal Reserve Bank damit beginnt, ihren massiven monetären Stimulus aus dem Markt abzuschöpfen.

Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht in seiner Prognose für die Entwicklung der Weltwirtschaft von einer Beschleunigung des globalen Wachstums auf 3,7 % aus. Für die Eurozone warnt der IWF angesichts des nachlassenden Preisdrucks vor der Möglichkeit einer Deflation, nachdem der Wendepunkt von der Rezession in eine Erholungsphase geschafft wurde. Die Industrieländer sollten die geldpolitischen Zügel nicht zu früh anziehen und die Phase des billigen Geldes vorschnell beenden. Für die deutsche Wirtschaft rechnet der Internationale Währungsfonds für 2014 mit einem Wachstum von 1,6 %.

Das ifo-Institut rechnet mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts in Deutschland um 1,9 % in 2014. Die konjunkturelle Expansion wird wahrscheinlich von der Binnenwirtschaft vorangetrieben werden. Die gesamtwirtschaftliche Produktion soll an Fahrt aufnehmen, nachdem die Unsicherheit der Unternehmen in den letzten Monaten abgenommen hat und zur gleichen Zeit Auslandsanlagen weiter riskanter erscheinen als Investitionen in die hiesige Wirtschaft.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) sieht für 2014 und die folgenden Jahre ein hohes Potenzial für die Sanierung von Wohngebäuden. Ohne verstärkte Sanierungsmaßnahmen sei die Energiewende sonst kaum zu schaffen. Nach Berechnungen des DIW müssten rund 35 Millionen Quadratmeter pro Jahr mehr modernisiert werden als aktuell. Die Experten des Instituts für Wirtschaftsforschung sprechen sich deshalb für eine realistische Diskussion um die Ausweitung der allgemeinen Investitionstätigkeit für energetische Sanierungen aus. Eine Diskussion, die sich positiv auf die Ertragssituation verschiedener Hypoport-Geschäftsbereiche auswirken kann.

Insgesamt gesehen wird die deutsche Bauwirtschaft im laufenden Jahr die deutsche Konjunktur stützen. Das DIW rechnet mit einer nominalen Steigerung des Bauvolumens um 6 %, real soll das Volumen um 4 % zulegen. Die Wohnungsbaukonjunktur soll dank des niedrigen Zinsniveaus weiter rege bleiben und der öffentliche Bau das Niveau vor der Krise erreichen.

Gleichzeitig wird weiter davon ausgegangen, dass kurzfristige Geldanlagen und ein Teil der Versicherungsprodukte, wie etwa Lebensversicherungen, weiter negativ von den Niedrigzinsen auf dem Kapitalmarkt beeinflusst werden. Der hohe Preisdruck und harte Wettbewerb in diesen Geschäftsbereichen wird dementsprechend auch im Jahr 2014 fortbestehen. Vorteilhaft für Hypoport bleiben die steigende Akzeptanz und Nutzung des Internet sowie ein grundsätzlich hoher Bedarf an qualitativ hochwertigen Vorsorge-, Versicherungs- und Altersvorsorgeprodukten.

Der Geschäftsbereich Privatkunden scheint in den nächsten Monaten weiter von der Thematisierung der Immobilie als Altersvorsorge und Instrument der Zinsabsicherung profitieren zu können.

Darüber hinaus wird der Ausbau von Geschäftsmodellen in alternativen Produktbereichen fortgesetzt, um unabhängiger von Geldanlage- und Versicherungsprodukten zu werden, deren Ertragszahlen negativ vom niedrigen Zinsniveau beeinträchtigt werden. Wir erwarten für das nächste Jahr ein prozentual niedriges zweistelliges Umsatzwachstum und verbunden mit den eingeleiteten Effizienzmaßnahmen im Versicherungsbereich eine stark steigende EBIT-Entwicklung.

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden bleibt 2014 seiner erfolgreichen Strategie, die sich aus engen und langfristigen Kundenbeziehungen mit den Vertretern der Wohnungswirtschaft und innovativen Produktmodellen zusammensetzt, treu. In einem soliden Marktumfeld erwarten wir im nächsten Jahr ein leichtes Umsatz- und Ertragswachstum.

Der Geschäftsbereich Finanzdienstleister plant, weitere Anbieter im genossenschaftlichen und öffentlichen Bankensektor hinzuzugewinnen und die Markt- und Plattformentwicklung voranzutreiben. Branchentrends wie Drittvermittlungen und der verstärkte Einsatz von Multi-Lender-Finanzierungen gehören zu den Zielvorgaben für das neue Geschäftsjahr. Aufgrund der zwischenzeitlich erreichten Größe erwarten wir für das nächste Jahr ein geringfügiges Umsatzwachstum und aufgrund des Wegfalls von Sondererträgen im Packagerumfeld ein Ergebnis auf Vorjahresniveau.

Im Prognosebericht 2012 hatten wir eine zweistellige Steigerung des Konzernumsatzes im Geschäftsjahr 2013 prognostiziert und das EBIT im Geschäftsjahr 2013 des Hypoport-Konzerns sollte an das Niveau der bisherigen Rekordjahre anknüpfen. Die durch Skaleneffekte deutlich gestiegenen Erträge des Geschäftsbereiches Finanzdienstleister und der solide Ergebnisbeitrag des Geschäftsbereiches Institutionelle Kunden in einem normalen volatilen Marktumfeld konnten den erneuten Ergebnisrückgang des Geschäftsbereiches Privatkunden aufgrund des Einbruchs des Marktes für Kapitallebensversicherungen und Private Krankenversicherungen sowie des anspruchsvollen Marktumfeldes im Bereich der einfachen Bankprodukte nicht kompensieren. Die tatsächliche Entwicklung der Umsatzerlöse des Hypoport-Konzerns im Geschäftsjahr 2013 entsprach unseren Erwartungen. Der Umsatz des Konzerns nahm um 15 % gegenüber dem Vorjahr zu.

Für 2014 ist der Gesamtkonzern mit seinem Leistungsportfolio gut im Markt positioniert. Unter der Annahme, dass sich Europa und die deutsche Wirtschaft solide entwickelt gehen wir für im nächsten Jahr von einem prozentual niedrigen zweistelligen Umsatzwachstum und einem stark steigenden EBIT oberhalb der bisherigen Rekordjahre aus.

Aufgrund der bereits getroffenen Investitionsentscheidungen und geplanter Projekte erwarten wir im Hypoport-Konzern für das Geschäftsjahr 2014 einen Finanzmittelbedarf von rund 6,0 Mio. €. Der überwiegende Teil ist für den Ausbau und die Weiterentwicklung der Finanzmarktplätze EUROPACE, GENOPACE und FINMAS vorgesehen. Unter Berücksichtigung des erwarteten operativen Cashflows wird sich das Nettofremdkapital des Hypoport-Konzerns im Geschäftsjahr 2014 voraussichtlich stabil entwickeln.

Dieser Lagebericht enthält Aussagen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Hypoport-Konzerns sowie auf wirtschaftliche und politische Entwicklungen beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis aller uns zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder weitere Risiken eintreten, so könnten die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Berlin, 7. März 2014

Hypoport AG - Der Vorstand



Ronald Slabke



Thilo Wiegand



Stephan Gawarecki



Hans Peter Trampe

## 7. Konzernabschluss

### Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2013 TEUR</b>	<b>31.12.2012 TEUR</b>	<b>Anhang</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	29.568	27.684	(4.1)
Sachanlagen	2.279	2.618	(4.1)
Finanzielle Vermögenswerte	69	115	(4.2)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.344	4.640	(4.3)
Sonstige Vermögenswerte	713	23	(4.4)
Latente Steueransprüche	412	384	(4.5)
	<b>37.385</b>	<b>35.464</b>	
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.624	21.082	(4.3)
Sonstige Vermögenswerte	4.849	4.687	(4.4)
Laufende Ertragsteueransprüche	5	959	(4.4)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.538	8.555	(4.6)
	<b>37.016</b>	<b>35.283</b>	
	<b>74.401</b>	<b>70.747</b>	
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	6.195	6.195	(4.7)
Eigene Anteile	-57	-61	(4.10)
Rücklagen	26.659	23.480	(4.11)
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	256	230	(4.12)
	<b>33.053</b>	<b>29.844</b>	
<b>Langfristige Schulden</b>			
Finanzverbindlichkeiten	12.061	12.935	(4.13)
Rückstellungen	105	241	(4.15)
Sonstige Verbindlichkeiten	10	10	(4.14)
Latente Steuerverbindlichkeiten	409	1.639	(4.5)
	<b>12.585</b>	<b>14.825</b>	
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	59	78	(4.15)
Finanzverbindlichkeiten	4.758	5.365	(4.13)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.875	14.070	
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	325	116	
Sonstige Verbindlichkeiten	7.746	6.449	(4.14)
	<b>28.763</b>	<b>26.078</b>	
	<b>74.401</b>	<b>70.747</b>	

## Konzern Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013

	2013 TEUR	2012 TEUR	Anhang
Umsatzerlöse	101.058	87.753	(3.1)
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	- 51.479	- 43.034	(3.2)
<b>Rohhertrag</b>	<b>49.579</b>	<b>44.719</b>	
Aktivierete Eigenleistungen	4.248	4.180	(3.3)
Sonstige betriebliche Erträge	2.776	2.376	(3.4)
Personalaufwand	- 32.831	- 29.937	(3.5)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 15.616	- 13.207	(3.7)
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>8.156</b>	<b>8.131</b>	
Abschreibungen	- 4.190	- 4.934	(3.6)
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>3.966</b>	<b>3.197</b>	
Finanzerträge	111	179	(3.8)
Finanzaufwendungen	- 987	- 1.038	(3.8)
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>3.090</b>	<b>2.338</b>	
Ertragsteuern und latente Steuern	85	- 394	(3.9)
<b>Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>3.175</b>	<b>1.944</b>	
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>0</b>	<b>- 2.759</b>	<b>(7.9)</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>3.175</b>	<b>- 815</b>	
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	26	10	(2.1)
davon fortzuführenden Geschäftsbereichen	26	10	(2.1)
davon aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0	(2.1)
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend</b>	<b>3.149</b>	<b>- 825</b>	<b>(2.1)</b>
davon fortzuführenden Geschäftsbereichen	3.149	1.934	(2.1)
davon aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	- 2.759	(2.1)
Ergebnis je Aktie in EUR	0,51	-0,13	(3.10)
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,51	0,32	(3.10)
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,00	-0,45	(3.10)

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013

	2013 TEUR	2012 TEUR
Konzernergebnis	3.175	-815
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0
Gesamtergebnis	3.175	-815
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	26	10
davon fortzuführenden Geschäftsbereichen	26	10
davon aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	3.149	-825
davon fortzuführenden Geschäftsbereichen	3.149	1.934
davon aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-2.759

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

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2012 und 2013

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Eigenkapital zum 01.01.2012	6.194	2.052	22.803	31.049	220	31.269
Verkauf eigener Aktien	0	0	1	1	0	1
Kauf eigener Aktien	-60	0	-551	-611	0	-611
Gesamtergebnis	0	0	-825	-825	10	-815
Eigenkapital zum 31.12.2012	6.134	2.052	21.428	29.614	230	29.844
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Eigenkapital zum 01.01.2013	6.134	2.052	21.428	29.614	230	29.844
Verkauf eigener Aktien	4	5	25	34	0	34
Gesamtergebnis	0	0	3.149	3.149	26	3.175
Eigenkapital zum 31.12.2013	6.138	2.057	24.602	32.797	256	33.053

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013

	2013 TEUR	2012 TEUR
Konzernjahresergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	3.966	1.246
davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	3.966	3.197
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-1.951
zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+)	-555	256
Zinseinnahmen (+)	25	179
Zinsausgaben (-)	-638	-946
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	-837	-737
Einzahlungen aus Ertragsteuern (+)	0	0
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.190	6.533
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	27	1
<b>Cashflow</b>	<b>6.178</b>	<b>6.532</b>
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	-19	-203
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	856	1.555
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.085	-118
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>3.922</b>	<b>1.234</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.100</b>	<b>7.766</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	101
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-5.762	-6.517
Endkonsolidierung von Gemeinschaftsunternehmen (-)	0	-15
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	38	63
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	-2	-6
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.726</b>	<b>-6.475</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-268
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	0	0
Erwerb eigener Aktien (-)	0	-611
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	3.900	11.100
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-5.291	-10.743
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.391</b>	<b>-254</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.983	1.037
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.555	7.518
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>11.538</b>	<b>8.555</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0



# Konzernanhang

<b>1 Grundlagen der Konzernrechnungslegung.....</b>	<b>74</b>
1.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse .....	74
1.2 Anwendung der IFRS .....	75
1.3 Konsolidierungskreis .....	80
1.4 Konsolidierungsgrundsätze.....	81
1.5 Währungsumrechnung.....	83
1.6 Verwendung von Annahmen und Schätzungen .....	83
<b>2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....</b>	<b>84</b>
2.1 Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte.....	84
2.2 Immaterielle Vermögenswerte.....	84
2.3 Sachanlagen.....	85
2.4 Fremdkapitalkosten.....	86
2.5 Finanzielle Vermögenswerte.....	86
2.6 Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte.....	86
2.7 Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern .....	87
2.8 Leasing .....	87
2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte .....	88
2.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.....	88
2.11 Eigene Anteile.....	88
2.12 Rückstellungen.....	88
2.13 Finanzielle Verbindlichkeiten.....	89
2.14 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten ....	89
2.15 Eventualverbindlichkeiten .....	89
2.16 Leistungen an Arbeitnehmer .....	89
2.17 Aufwands- und Ertragsrealisierung .....	90
2.18 Ertragsteuern und latente Steuern .....	91
2.19 Aufgegebene Geschäftsbereiche (Discontinued Operations).....	91
<b>3 Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung .....</b>	<b>92</b>
3.1 Umsatzerlöse .....	92
3.2 Vertriebskosten .....	92
3.3 Aktivierte Eigenleistungen.....	92
3.4 Sonstige betriebliche Erträge.....	92
3.5 Personalaufwand .....	93
3.6 Abschreibungen .....	93
3.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	93
3.8 Finanzergebnis.....	94
3.9 Ertragsteuern und latente Steuern.....	94



<b>4 Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz .....</b>	<b>96</b>
4.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen .....	96
4.2 Finanzielle Vermögenswerte.....	97
4.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	98
4.4 Laufende Ertragsteueransprüche und Sonstige Vermögenswerte.....	99
4.5 Latente Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten.....	100
4.6 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente .....	100
4.7 Gezeichnetes Kapital.....	100
4.8 Genehmigtes Kapital.....	101
4.9 Bedingtes Kapital .....	101
4.10 Eigene Anteile .....	101
4.11 Rücklagen.....	101
4.12 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter.....	102
4.13 Finanzverbindlichkeiten.....	102
4.14 Sonstige Verbindlichkeiten .....	104
4.15 Rückstellungen.....	105
<b>5 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung.....</b>	<b>105</b>
<b>6 Segmentberichterstattung .....</b>	<b>106</b>
<b>7 Sonstige Angaben .....</b>	<b>109</b>
7.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen .....	109
7.2 Nahe stehende Personen und Unternehmen.....	109
7.3 Vorstand.....	111
7.4 Aufsichtsrat.....	111
7.5 Beteiligung nach § 21 Abs. 1 WpHG.....	111
7.6 Aktienbasierte Vergütung .....	112
7.7 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers.....	112
7.8 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer..	112
7.9 Aufgegebene Geschäftsbereiche .....	113
7.10 Finanzrisikomanagement .....	114
7.11 Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten.....	116
7.12 Kapitalrisikomanagement.....	118
7.13 Verzicht auf Offenlegung nach § 264 Abs. 3 HGB .....	119
7.14 Entsprechungserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex.....	119
7.15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag .....	119

## 1 Grundlagen der Konzernrechnungslegung

### 1.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

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

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

Der IFRS-Konzernabschluss 2013 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Darüber hinaus wurde der IFRS-Konzernabschluss entsprechend den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) um einen Konzernlagebericht erweitert. Der IFRS-Konzernabschluss besteht aus der Konzerngewinn- und -verlustrechnung, der Konzernbilanz, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung sowie dem Konzernanhang. Die nach § 315a Abs. 1 HGB erforderlichen Angaben wurden im Konzernanhang und im Vergütungsbericht, der Bestandteil des Konzernlageberichtes ist, dargestellt. Die Aufstellung wurde am 6. März 2014 abgeschlossen und wird voraussichtlich am 14. März 2014 dem Aufsichtsrat zur Freigabe der Veröffentlichung vorgelegt.

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

Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren dargestellt.

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

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

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

Geschäftsjahr aller Konzerngesellschaften ist das Kalenderjahr.

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

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

### 1.2 Anwendung der IFRS

Alle zum 31. Dezember 2013 verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) wurden berücksichtigt. Die zum Bilanzstichtag geltenden Grundsätze des Framework, die geltenden Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) und die früheren Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) fanden Anwendung.

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2013 waren folgende durch das IASB überarbeitete bzw. neu herausgegebene Standards verpflichtend anzuwenden:

- IAS 1: „Darstellung des Abschlusses – Sonstiges Ergebnis“
- IAS 12: „Latente Steuern – Realisierung von zugrundeliegenden Vermögenswerten“
- IAS 19: „Leistungen an Arbeitnehmer“
- IFRS 1: „Erstmalige Anwendung der IFRS: Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten für Erstanwender“
- IFRS 1: „Darlehen der öffentlichen Hand“
- IFRS 7: „Finanzinstrumente – Angaben: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten“
- IFRS 13: „Bemessung des beizulegenden Zeitwertes“
- IFRIC 20: „Abraunkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine“
- Diverse: „Jährliches Verbesserungsprojekt (2009 – 2011)“

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

Die Änderungen betreffen die Darstellung der Posten des sonstigen Gesamtergebnisses. Demnach werden diejenigen Posten des sonstigen Ergebnisses, die bei der späteren Ausbuchung aus dem sonstigen Gesamtergebnis erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen sind („Recycling“), getrennt von den Posten ausgewiesen, deren zukünftige Ausbuchung erfolgsneutral erfolgt. Die Steuern im Zusammenhang mit den Posten, die vor Steuern dargestellt werden, werden für diese beiden Gruppen getrennt dargestellt. Die Änderungen haben derzeit keine Relevanz für den Hypoport-Konzern.

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

Die Änderungen des IAS 12 bieten eine praktische Lösung zur Frage, ob der Buchwert eines Vermögenswertes durch Nutzung oder durch Veräußerung realisiert wird. Die Bewertung von latenten Steuern ist auf Basis der steuerlichen Konsequenzen vorzunehmen, die sich aus der Art und Weise der beabsichtigten Nutzung eines Vermögenswertes ergeben. Für Unternehmen mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, ist es jedoch möglicherweise problematisch, abzuschätzen, welcher Betrag des Buchwertes durch Mieteinnah-

men (d. h. durch Nutzung) und wie viel durch Veräußerung realisiert werden kann. Daher wird nun für Zwecke latenter Steuern widerlegbar vermutet, dass bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die nach IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, der gesamte Buchwert im Normalfall durch Veräußerung realisiert wird. Die Änderungen haben keine Relevanz für den Hypoport-Konzern.

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

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

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

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

#### **IFRS 1: „Darlehen der öffentlichen Hand“**

Diese Änderungen des IFRS 1 regeln den Ansatz und die Bewertung von unterverzinslichen Darlehen der öffentlichen Hand bei der Umstellung auf IFRS. Die Änderungen ermöglichen es Erstanwendern, solche Darlehen in der IFRS-Eröffnungsbilanz zunächst zum fortgeführten Buchwert anzusetzen und prospektiv zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die Änderungen haben keine Relevanz für den Hypoport-Konzern.

#### **IFRS 7: „Finanzinstrumente – Angaben: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten“**

Die Änderungen des IFRS 7 erweitern die bestehenden quantitativen Angabepflichten im Anhang zu erfassten Finanzinstrumenten, die in der Bilanz gegeneinander aufgerechnet wurden. Daneben beinhalten sie zusätzliche Angabepflichten für Finanzinstrumente, die Aufrechnungsvereinbarungen unterliegen, und zwar ungeachtet dessen, ob sie nach IAS 32 tatsächlich saldiert wurden. Die Änderungen haben keine Relevanz für den Hypoport-Konzern.

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

Der im Mai 2011 veröffentlichte Standard vereinheitlicht die bisher in einzelnen Standards unterschiedlich geregelten Maßstäbe zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts. Der beizulegende Zeitwert wird nach IFRS 13 neu definiert als der Verkaufs- bzw. Übertragungspreis (exit price), welcher zwischen den Marktteilnehmern im Rahmen einer geordneten Transaktion zum Bewertungstag erhalten bzw. gezahlt werden müsste. Daneben werden die Anhangangaben im Zusammenhang

mit Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert standardübergreifend erweitert. Die Änderungen haben gegebenenfalls nur zusätzliche Anhangangaben zur Folge.

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

Die im Oktober 2011 veröffentlichte Interpretation stellt klar, unter welchen Voraussetzungen Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine einen Vermögenswert darstellen und wie dieser Vermögenswert zu bewerten ist. Diese Interpretation hat keine Relevanz für den Hypoport Konzernabschluss.

#### **Jährliches Verbesserungsprojekt 2009 – 2011**

Im Mai 2012 wurden Regelungen aus dem jährlichen Verbesserungsprojekt veröffentlicht, die Änderungen an fünf Standards enthalten. Die Vorschriften betreffen neben geringfügigen inhaltlichen Änderungen im Wesentlichen Klarstellungen zum Ansatz, zum Ausweis und zur Bewertung.

Aus der Anwendung der vorstehenden Änderungen der IFRS-Vorschrift ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Anhangangaben des vorliegenden Konzernabschlusses.

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 27: „Einzelabschlüsse“ (anzuwenden ab Geschäftsjahr, die am oder nach dem 01. Januar 2014 beginnen)
- IAS 28: „Anteile an assoziierte Unternehmen und Joint Ventures“ (01. Januar 2014)
- IAS 32: „Finanzinstrumente – Darstellung: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten“ (01. Januar 2014)
- IAS 36: „Wertminderung von Vermögenswerten: Angaben zum erzielbaren Betrag bei nicht-finanziellen Vermögenswerten“ (01. Januar 2014)
- IAS 39: „Finanzinstrumente – Ansatz und Bewertung: Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften“ (01. Januar 2014)
- IFRS 10: „Konzernabschlüsse“ (01. Januar 2014)
- IFRS 11: „Gemeinsame Vereinbarungen (Joint Arrangements)“ (01. Januar 2014)
- IFRS 12: „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“ (01. Januar 2014)
- Diverse: „Übergangsvorschriften zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12“ (01. Januar 2013)
- Diverse: „Investmentgesellschaften (Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27)“ (01. Januar 2014)

#### **IAS 27: „Einzelabschlüsse“**

Die Neufassung des IAS 27 regelt ausschließlich die Bilanzierung von Anteilen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Joint Ventures sowie die dazugehörigen Anhangangaben im Einzelabschluss des Anteilseigners. Die zuvor enthaltenen Regelungen zur Konsolidierung finden sich nun im neu veröffentlichten IFRS 10. Außer redaktionellen Änderungen gab es keine materiellen Veränderungen der Vorschriften für den Einzelabschluss.

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

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

#### **IAS 32: „Finanzinstrumente – Darstellung: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten“**

Die im Dezember 2011 veröffentlichten Änderungen an IAS 32 stellen klar, dass eine Aufrechnung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten in der Bilanz nur dann erfolgen darf, wenn der gegenwärtige Anspruch auf Saldierung nicht von einem Ereignis in der Zukunft abhängig und sowohl im ordentlichen Geschäftsverlauf als auch bei Ausfall, Insolvenz oder Zahlungsunfähigkeit einer Vertragspartei rechtlich durchsetzbar ist. Des Weiteren wird bestimmt, dass Bruttoaufrechnungsmechanismen einer Nettoaufrechnung gleichzusetzen sind, wenn keine Kredit- und Liquiditätsrisiken verbleiben und die Forderungen und Verbindlichkeiten in einem Abrechnungsprozess verarbeitet werden.

#### **IAS 36: „Wertminderung von Vermögenswerten: Angaben zum erzielbaren Betrag bei nicht-finanziellen Vermögenswerten“**

Mit dem ab dem 1. Januar 2013 anzuwendenden IFRS 13 wird in IAS 36 eine Vorschrift eingeführt, den erzielbaren Betrag jeder zahlungsmittelgenerierenden Einheit im Anhang anzugeben, der entweder ein bedeutender Geschäfts- oder Firmenwert oder bedeutende immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer zugeordnet sind. Diese Angabepflicht besteht unabhängig davon, ob im Berichtsjahr eine Wertminderung oder Wertaufholung vorgenommen wurde. Mit den im Mai 2013 veröffentlichten Änderungen wird klargestellt, dass diese Angabepflicht nur für solche zahlungsmittelgenerierende Einheiten besteht, für die in der Berichtsperiode eine Wertminderung oder Wertaufholung erfasst wurde und deren erzielbarer Betrag auf dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der Kosten der Veräußerung basiert. Daneben werden bei Vorliegen einer Wertminderung bzw. Wertaufholung zusätzliche Angabepflichten für solche nicht-finanzielle Vermögenswerte eingeführt, deren erzielbarer Betrag auf Grundlage des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Kosten der Veräußerung ermittelt wurde. Mit Ausnahme erweiterter Angabepflichten im Falle von Wertminderungen und Wertaufholungen nicht-finanzieller Vermögenswerte im Anwendungsbereich der Vorschrift erwartet die Hypoport keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### **IAS 39: „Finanzinstrumente – Ansatz und Bewertung: Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften“**

Eine Novation eines Sicherungsinstruments auf eine zentrale Gegenpartei aufgrund gesetzlicher Anforderungen führt nicht zu einer Auflösung der Sicherungsbeziehung, wenn die Novation infolge eines neuen Gesetzes oder der Einführung eines Gesetzes vorgeschrieben wird, eine zentrale Gegenpartei infolge der Novation der Vertragspartner aller Parteien des Derivatevertrags wird, und es – abgesehen von den Änderungen, die notwendige Folge der Novation sind – keine Änderungen an den ursprünglichen Vertragsbedingungen des Derivatevertrags gibt. Der Hypoport-Konzern erwartet derzeit keine Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

#### **IFRS 10: „Konzernabschlüsse“**

Mit dem IFRS 10 werden die konzernabschlussrelevanten Vorschriften des IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“ sowie des SIC-12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“ durch ein einheitliches Modell zur Abgrenzung des Konsolidierungskreises ersetzt, welches auf die Beherrschung des Tochterunternehmens durch das Mutterunternehmen abstellt. Beherrschung liegt nach IFRS 10 vor, wenn ein Unternehmen Verfügungsmacht über ein Beteiligungsunternehmen hat, variablen Rückflüssen ausgesetzt ist und infolge der Verfügungsmacht die Höhe der variablen Rückflüsse beeinflussen kann.

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

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

Durch den Wegfall der Quotenkonsolidierung werden ab dem 1. Januar 2014 die Konzerngesellschaften Hypoport on-geo GmbH, FINMAS GmbH und ATC Hypoport B.V. nicht mehr wie bisher quotaal sondern at-equity bilanziert. Hierdurch entfällt deren Anteil an Einkommen und Aufwendungen, Vermögenswerten und Schulden sowie Cashflows des Konzerns. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sind minimal. Der Anteil der Aktiva der Gemeinschaftsunternehmen am Konzernvermögen betrug zum 31. Dezember 2013 1,6 %, der Anteil der Passiva an den Konzernschulden 2,2 % und der Anteil der Umsatzerlöse an den Konzern Erlösen 2,9 %.

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

In diesem neuen Standard werden die Angabepflichten bezüglich gehaltener Anteile an Tochterunternehmen, assoziierte Unternehmen, gemeinschaftlichen Vereinbarungen (Joint Arrangements) sowie nicht konsolidierte strukturierte Einheiten geregelt. Die von IFRS 12 geforderten Angaben gehen zum Teil deutlich über die bisherigen Angabepflichten hinaus. Insbesondere sollen das Wesen der Beteiligung, die damit verbundenen Risiken sowie die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns deutlich werden.

#### **Übergangsvorschriften zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12**

Die im Juni 2012 veröffentlichten Übergangsvorschriften enthalten Erleichterungen bei der erstmaligen Anwendung der neuen Standards. Angepasste Vergleichsinformationen sind nunmehr lediglich für die direkt vorangegangene Vergleichsperiode anzugeben. Die Pflicht zur Angabe von Vergleichsinformationen bei nicht konsolidierten, strukturierten Gesellschaften für Perioden vor der erstmaligen Anwendung des IFRS 12 entfällt.

### Änderungen der IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27: Investmentgesellschaften

Mit den im Oktober 2012 veröffentlichten Änderungen werden viele Investmentgesellschaften künftig von der Verpflichtung befreit, die von ihnen beherrschten Tochterunternehmen in ihren Konzernabschluss zu konsolidieren. Stattdessen bewerten sie die zu Investitionszwecken gehaltenen Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert. Daneben werden neue Angabepflichten für Investmentgesellschaften vorgeschrieben. Die Änderungen haben keine Relevanz für den Hypoport-Konzern.

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

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

### 1.3 Konsolidierungskreis

Der IFRS-Konzernabschluss umfasst neben der Hypoport AG als Muttergesellschaft 10 (Vorjahr: 9) in- und ausländische Tochtergesellschaften, bei denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte hält sowie 3 (Vorjahr: 3) Gemeinschaftsunternehmen.

Gegenüber dem Vorjahr wurde die Hypoport Vermögensverwaltungs-GmbH, Berlin, neu in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Der Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000,00 € und ist voll eingezahlt.

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

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



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

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

	2013 TEUR	2012 TEUR
Vermögen	1.209	746
<b>davon langfristig</b>	69	58
Schulden	920	500
<b>davon langfristig</b>	0	0
Umsatzerlöse	2.967	718
Personalaufwand	-147	-136
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-386	-117
Ertragsteuern und latente Steuern	-18	-26

#### 1.4 Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

zeitpunkt angesetzt. Spätere Abweichungen von diesem Wert werden erfolgswirksam erfasst. Transaktionskosten werden gemäß IFRS 3 sofort erfolgswirksam erfasst. Passive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden sofort ertragswirksam erfasst.

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

Die Konsolidierung der Anteile des Hypoport-Konzerns an gemeinschaftlich geführten Unternehmen erfolgt nach der Quotenkonsolidierung. IAS 31 bietet ein Wahlrecht zwischen der Equity-Methode und der Quotenkonsolidierung im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses. Dieses ist konzerneinheitlich auszuüben. Die Hypoport hält die Abbildung von Gemeinschaftsunternehmen in Form der Quotenkonsolidierung für die geeignete Darstellungsform, da hierdurch der Anteil der Gruppe an der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gemeinschaftsunternehmen für den Bilanzleser leichter verständlich wird. Der Konzern aggregiert postenweise den quotalen Anteil an deren Einkommen und Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie Cashflows mit ähnlichen Posten des Konzerns.

Ab dem 1. Januar 2014 werden aufgrund der Änderungen von IFRS 11 Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode konsolidiert. Bei Beteiligungen, die at-equity in den Konzernabschluss einbezogen sind, wird der Buchwert jährlich um die dem Hypoport-Kapitalanteil entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert. Bei der erstmaligen Einbeziehung von Beteiligungen nach der Equity-Methode werden Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung entsprechend den Grundsätzen der Vollkonsolidierung behandelt. Die erfolgswirksamen Veränderungen des anteiligen Eigenkapitals werden einschließlich außerplanmäßiger Abschreibungen eines Geschäfts- oder Firmenwerts im Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen berücksichtigt.

Beteiligungen, deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Einzelnen und insgesamt unwesentlich ist, werden zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen in den Konzernabschluss einbezogen.

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

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

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

Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen werden eliminiert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse werden vollständig (bzw. bei Quotenkonsolidierung anteilig), sofern sie wesentlich sind, storniert.

Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital und am Ergebnis von Gesellschaften, die vom Mutterunternehmen kontrolliert werden, sind im Konzernabschluss gesondert ausgewiesen.

Für Konsolidierungsvorgänge werden die erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen.

### **1.5 Währungsumrechnung**

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

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

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

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

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

## 2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 2.1 Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte

Zum 1. April 2013 erfolgte eine Umstellung der Vertriebsprovisionsabrechnung im Maklerbereich der privaten Baufinanzierung. Hieraus resultieren zum 31. Dezember 2013 ein höherer Ausweis an Umsatzerlösen und Vertriebsprovisionen von jeweils 5,3 Mio. €. Das Konzernergebnis sowie das Ergebnis je Aktie haben sich durch diese Bilanzierung nicht verändert.

### 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.

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

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

Eine Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag wird auf Grundlage des beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten bestimmt. Der beizulegende Zeitwert wird mithilfe des Discounted-Cashflow-Verfahrens ermittelt. Die Cashflows werden aus der vierjährigen Unternehmensplanung abgeleitet. Die Planung basiert auf der Grundlage von in der Vergangenheit erlangten Sachkenntnissen, den aktuellen wirtschaftlichen Ergebnissen sowie auf der verabschiedeten strategischen Planung. Dabei werden angemessene Annahmen zu branchenspezifischen und makroökonomischen Trends (wie z.B. Entwicklung Immobilienmarkt, Zinsentwicklung, Finanzmarktregulierungen, Entwicklung staatlicher Alters- und Gesundheitsvorsorgesysteme etc.) sowie historische Entwicklungen berücksichtigt. Die Jahrespläne werden unter Verwendung von bestimmten konzern einheitlichen Annahmen „von unten nach oben“ („bottom up“-Methode) ermittelt. Bestimmte Cashflow-Parameter (Abschreibungen, Steuern etc.) werden auf Basis definierter Einflussfaktoren bestimmt. Cashflows für Zeiträume nach den Planungsperioden sind mit der Methode der ewigen Rente mit einer Wachstumsrate von null Prozent ermittelt. Die Abzinsung auf den Bilanzstichtag erfolgt unter Anwendung eines risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes. Der Diskontierungssatz basiert auf einer gewichteten durchschnittlichen Kapitalkostenberechnung (Weighted Average

Cost of Capital, „WACC“). Dabei handelt es sich um einen Zinssatz, der die gegenwärtige Markteinschätzung des Zinseffektes sowie die speziellen Risiken der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (Cash-Generating Unit) widerspiegelt. In Übereinstimmung mit IAS 36 bestimmt die Gesellschaft den anzuwendenden WACC anhand von Marktinformationen, die auf der Grundlage einer Vergleichsgruppe von Hypoport ermittelt werden. Bei den Marktinformationen handelt es sich um die Betafaktoren, Verschuldungsgrade sowie Marktzinsen für Kredite.

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

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

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

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

### **2.3 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 Nutzungsdauern zwischen 3 und 15 Jahren angewendet. 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**

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

#### **2.5 Finanzielle Vermögenswerte**

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

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 Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Konzernergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert werden. Die Zinseffekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode werden ebenfalls erfolgswirksam erfasst.

Dividenden werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfolgswirksam erfasst.

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

#### **2.6 Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte**

Zu jedem Bilanzstichtag werden die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte 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.

### **2.7 Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern**

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

Auf Basis dieser Überprüfung bilanziert die Gesellschaft zum 31. Dezember 2013 412 T€ (31. Dezember 2012: 384 T€) aktive latente Steuern. Im Berichtsjahr wurden keine Wertberichtigungen (Vorjahr: Wertberichtigungen in Höhe von 701 T€) auf aktive latente Steuern vorgenommen.

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

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

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

Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse angesetzt, sofern der Zinseffekt wesentlich ist. Als Zinssatz für die Barwertermittlung verwendet die Gesellschaft einen



risikoäquivalenten Zinssatz, der die aktuellen Markterwartungen im Hinblick auf den Zinssatz widerspiegelt. Bei der Abschätzung der künftigen wirtschaftlichen Belastung werden gegebenenfalls Preissteigerungsannahmen berücksichtigt. Drohverlustrückstellungen bewertet die Gesellschaft mit dem niedrigeren Wert aus den erwarteten Kosten bei Erfüllung oder bei Beendigung des Vertrages. Zuführungen zu Rückstellungen erfolgen grundsätzlich erfolgswirksam.

Abgegrenzte Schulden (accruals) werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Erstattungsansprüche gegenüber Dritten werden getrennt von den Rückstellungen aktiviert, wenn ihre Realisation nahezu sicher ist.

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

### **2.13 Finanzielle Verbindlichkeiten**

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

### **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 zwölf 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. Zusätzlich zahlt das Unternehmen im Rahmen eines beitragsorientierten Altersversorgungssystemen aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen bzw. auf freiwilliger Basis Beiträge an private Rentenversicherungsträger. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für das Unternehmen keine weiteren

Leistungsverpflichtungen. Die laufenden Beitragszahlungen sind als Aufwand des jeweiligen Jahres im operativen Ergebnis (EBIT) ausgewiesen.

### **2.17 Aufwands- und Ertragsrealisierung**

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

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

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

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

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst.

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

Dividenden aus Beteiligungen werden mit Entstehen des Rechtsanspruchs ertragswirksam vereinahmt.

Ertragsteuern werden entsprechend den lokalrechtlichen Vorschriften bei der jeweiligen Gesellschaft 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 Vermögenswerts oder einer Schuld in der Bilanz und deren Steuerwert wider. Latente Steuern werden auf zeitliche Unterschiede zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden in IFRS-Konzernbilanz und Steuerbilanz aus Konsolidierungsvorgängen (mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts) sowie auf realisierbare Verlustvorträge ermittelt.

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

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

Bei der Bemessung der latenten Steuern werden gemäß IAS 12 die Steuersätze angewandt, die nach der derzeitigen Rechtslage zum Zeitpunkt des Ausgleichs der Differenzen zu erwarten sind. Die Auswirkungen von Steuergesetzänderungen auf latente Steuern werden in der Periode des 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 steuerlichen Vorschriften, die eine Verlustnutzung in den einzelnen Gesellschaften einschränken, berücksichtigt.

### 2.19 Aufgegebene Geschäftsbereiche (Discontinued Operations)

Der Konzern weist das Ergebnis eines Geschäftsbereichs als aufgegebenen Geschäftsbereich aus, wenn diese einen wesentlichen Geschäftszweig repräsentiert oder sämtliche Aktivitäten einer geografischen Region beinhaltet. Ergebnisse aus aufgegebenen Geschäftsbereichen werden in der Periode berücksichtigt, in der sie anfallen, und gesondert in der Gewinn- und Verlustrechnung als „aufgegebener Geschäftsbereich (nach Steuern)“ ausgewiesen. Die Gewinn- und Verlustrechnung der Vorperiode wird entsprechend angepasst, indem die Ergebnisse der Geschäftsbereiche des Kon-

zerns in den aufgegebenen Geschäftsbereichen ausgewiesen werden. In der Kapitalflussrechnung werden die Cashflows der aufgegebenen Geschäftsbereichen als davon-Vermerke dargestellt und der Ausweis der Vorperiode wird entsprechend angepasst. Um die Ergebnisanteile der aufgegebenen Geschäftsbereiche darzustellen, werden die aus konzerninternen Transaktionen stammenden Umsätze und Aufwendungen berücksichtigt, sofern diese nach dem Abgang der aufgegebenen Geschäftsbereiche nicht weiterhin anfallen werden.

### 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:

	2013 Mio. EUR	2012 Mio. EUR
Finanzvertrieb Institutionelle Kunden	12,5	11,6
Finanzvertrieb Privatkunden	56,0	50,5
B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	32,4	25,6
Sonstige	0,2	0,1
	101,1	87,8

#### 3.2 Vertriebskosten

Die Vertriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Provisionen	42.559	33.100
Leadkosten	8.920	9.934
	51.479	43.034

In den Provisionsaufwendungen sind Forderungsverluste aus Versicherungsprovisionen in Höhe von 572 T€ (Vorjahr: 808 T€) und Wertberichtigungen auf ausgezahlte Vorschüsse für Versicherungsprovisionen in Höhe von 225 T€ (Vorjahr: 644 T€) enthalten.

#### 3.3 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen von 4.248 T€ (Vorjahr: 4.180 T€) beinhalten Leistungen für die Entwicklung und Erweiterung selbst erstellter Finanzmarktplätze. Damit wurden im Berichtsjahr von den gesamten Entwicklungskosten in Höhe von 6.979 T€ (Vorjahr: 6.947 T€) 2.731 T€ (Vorjahr: 2.499 T€) direkt im Aufwand erfasst.

#### 3.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 630 T€ (Vorjahr: 525 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten in Höhe von 532 T€ (Vorjahr: 408 T€) sowie aus periodenfremden Erträgen in Höhe von 420 T€ (Vorjahr: 119 T€),

### 3.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Löhne und Gehälter	28.212	25.618
Soziale Abgaben	4.490	4.214
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	129	105
	32.831	29.937

Die Aufwendungen für beitragsorientierte Altersversorgungssysteme betragen 2.121 T€ (Vorjahr: 2.023 T€).

### 3.6 Abschreibungen

Von den Abschreibungen in Höhe von 4.190 T€ (Vorjahr: 4.934 T€) entfallen 3.120 T€ (Vorjahr: 3.996 T€) auf immaterielle Vermögenswerte und 1.070 T€ (Vorjahr: 938 T€) auf Sachanlagen. Die Reduzierung der Abschreibungen für die immateriellen Vermögenswerte betrifft im Wesentlichen die im Vorjahr ausgelaufenen Abschreibungen für den Finanzmarktplatz EUROPACE classic.

### 3.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Betriebsaufwendungen	5.621	5.321
Vertriebsaufwendungen	2.749	2.797
Verwaltungsaufwendungen	5.564	3.659
Sonstige Personalaufwendungen	683	826
Sonstige Aufwendungen	999	604
	15.616	13.207

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 1.918 T€ (Vorjahr: 1.885 T€) und Fahrzeugkosten von 1.514 T€ (Vorjahr: 1.435 T€). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten in Höhe von 2.749 T€ (Vorjahr: 2.797 T€). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 2.723 T€ (Vorjahr: 1.155 T€) sowie Rechts- und Beratungskosten von 701 T€ (Vorjahr: 778 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 491 T€ (Vorjahr: 621 T€).

### 3.8 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2013 TEUR	2012 TEUR
<b>Finanzerträge</b>		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	106	176
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5	3
	111	179
<b>Finanzaufwendungen</b>		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	987	1.038
	-876	-859

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 616 T€ (Vorjahr: 869 T€) sowie Abzinsungen langfristiger Forderungen und langfristiger sonstige Vermögenswerte in Höhe von 324 T€ (Vorjahr: 190 T€).

### 3.9 Ertragsteuern und latente Steuern

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

	2013 TEUR	2012 TEUR
Den fortzuführenden Geschäftsbereichen zuzurechnenden Ertragsteuern und latenten Steuern	-85	394
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.173	841
davon latente Steuern	-1.258	-447
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	-165	294
hiervon aus Verlustvorträgen	-1.093	-741
Den aufgegebenen Geschäftsbereichen zuzurechnenden Ertragsteuern und latenten Steuern	0	701
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0
davon latente Steuern	0	701
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	0	43
hiervon aus Verlustvorträgen	0	658
	-85	1.095

Die laufenden Ertragsteuern betreffen mit 63 T€ Steueraufwand für Vorjahre (Vorjahr: 34 T€). Die Ermittlung erfolgte nach den für die einzelnen Gesellschaften maßgeblichen Steuervorschriften.

Der Gesamtbestand der körperschaft- bzw. gewerbsteuerlichen Verlustvorträge beträgt zum Abschlussstichtag 6.391 T€ (Vorjahr: 2.582 T€) bzw. 5.913 T€ (Vorjahr: 2.671 T€). Die Verlustvorträge sind in Deutschland unbegrenzt vortragsfähig.

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

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

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

	2013 TEUR	2012 TEUR
Ergebnis vor Steuern aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	3.090	2.338
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-2.049
	3.090	289
Anzuwendender Steuersatz	30,0%	30,0%
Erwarteter Steueraufwand	-927	-87
Effekt aus nichtabzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreie Erträge	-197	-189
Effekt aus abweichenden Steuersätzen	1.184	-70
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	-63	-34
Wertberichtigungen aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	0	-658
Wertberichtigungen aktive latente Steuern	0	-43
Sonstige Steuereffekte	88	-14
Tatsächlicher Steueraufwand	85	-1.095
Konzernsteuerquote	-2,8%	378,8%

### 3.10 Ergebnis je Aktie

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

Weder in der aktuellen Berichtsperiode noch im Vorjahresvergleichszeitraum war ein Verwässerungseffekt zu berücksichtigen. Die Ermittlung des gewichteten Bestandes der ausgegebenen Aktien erfolgte auf Tagesbasis.

	2013	2012
Konzernergebnis in TEUR	3.175	-815
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	3.149	-825
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	3.149	1.944
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-2.759
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd.	6.137	6.162
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>0,51</b>	<b>-0,13</b>
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,51	0,32
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,00	-0,45

Aufgrund des Verkaufs eigener Aktien hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum Vorjahr (6.134.302) um 4.081 Aktien auf 6.138.383 zum 31. Dezember 2013 erhöht.

## 4 Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

### 4.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

Die Zugänge zu den selbst geschaffenen Finanzmarktplätzen beinhalten 17 T€ (Vorjahr: 69 T€) an Fremdkapitalkosten zu einem Durchschnittsfinanzierungssatz von 3,45 % (Vorjahr: 3,45 %). Die wesentlichen immateriellen Vermögenswerte betreffen mit einem Buchwert von 13,6 Mio. € (Vorjahr: 11,8 Mio. €) die selbst geschaffenen Finanzmarktplätze. Die Restnutzungsdauer beträgt zwischen einem und acht Jahren.

Die Buchwerte der Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31. Dezember 2013 betreffen unverändert aktive Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung einbezogener Tochterunternehmen. Zur Überprüfung der Werthaltigkeit wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte den folgenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, die den Segmenten des Konzerns entsprechen, zugeordnet:

in TEUR	Institutionelle Kunden	Privatkunden	Finanzdienstleister	Summe
Anschaffungskosten zum 1. Januar 2013	6.943	7.653	230	14.826
Zugänge	0	0	0	0
Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2013	6.943	7.653	230	14.826



Die der Discounted-Cashflow-Ermittlung zu Grunde liegenden Wachstumsraten im Detailplanungszeitraum 2014 - 2017 der Umsatzerlöse liegen für das Segment Immobilienfirmenkunden zwischen 4,6 % und 11,7 % (Vorjahr: 2,0 % bis 13,2 %), für das Segment Privatkunden zwischen 9,6 % und 18,1 % (Vorjahr: 14,2 % und 40,1 %) und für das Segment Finanzdienstleister zwischen 0,2 % und 5,1 % (Vorjahr: 6,4 % bis 10,3 %). Für die Cashflows nach dem Planungszeitraum wird eine Wachstumsrate von null Prozent berücksichtigt.

Die Diskontierung erfolgte unter Berücksichtigung eines einheitlichen risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes von 7,46 % (Vorjahr: 6,79 %).

Durch Sensitivitätsanalysen haben wir festgestellt, dass auch bei innerhalb eines realistischen Rahmens abweichenden wesentlichen Annahmen kein Wertminderungsbedarf bei Geschäfts- oder Firmenwerten vorliegt. Bei der Quantifizierung der Sensitivitätsanalyse wurden eine Minderung der zukünftigen Roherträge 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.

Die durchgeführten Impairment-Tests haben keinerlei Hinweise auf einen Wertberichtigungsbedarf ergeben.

#### 4.2 Finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Darlehen Mitarbeiter	45	84
Darlehen Dritte	15	22
sonstige Beteiligungen	9	9
	69	115

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

Die Position der sonstigen Beteiligungen umfasst Anteile an dem assoziierten Unternehmen GMG Hypoport Ltd, Kapstadt, Südafrika (Anteil 40 %, Eigenkapital 2012: 10 T€, Jahresverlust 2012: 5 T€).

Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von 11 T€ (Vorjahr: 20 T€) vorgenommen. Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.

#### 4.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	2013 TEUR	2012 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen		
Dritte	24.812	25.666
Gemeinschaftsunternehmen	156	56
	24.968	25.722

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Buchwert abzüglich Wertminderungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Der Wertminderungsbestand auf Forderungen entwickelte sich wie folgt:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Stand 1. Januar	62	139
Zuführung zur Wertminderung auf Forderungen	29	10
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Forderungen	55	87
Stand 31. Dezember	36	62

Wertberichtigungen in Höhe von 329 T€ (Vorjahr: 147 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:

	2013 TEUR	2012 TEUR
1 - 90 Tage	88	144
90 - 180 Tage	35	89
180 - 360 Tage	14	79
mehr als 360 Tage	54	78
Summe	191	390

#### 4.4 Laufende Ertragsteueransprüche und Sonstige Vermögenswerte

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

<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>		
Überzahlungen Lieferanten	180	0
	180	0
<b>nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Provisionsvorauszahlungen	3.758	3.881
Anzahlungen	95	92
aktive Rechnungsabgrenzung	553	442
Laufende Ertragsteueransprüche	5	959
Umsatzsteuerguthaben	150	222
Sonstige	113	50
	4.674	5.646
	<b>4.854</b>	<b>5.646</b>

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

<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Provisionsvorauszahlungen	690	0
Mietkautionen	22	23
	<b>712</b>	<b>23</b>

Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von 526 T€ (Vorjahr: 1.843 T€) vorgenommen. Die Verbüchungen betrafen im Berichtsjahr 1.316 T€ (Vorjahr: Zuführungen in Höhe von 1.381 T€). Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.

#### 4.5 Latente Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten

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

<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
aus steuerlichen Verlustvorträgen	1.866	772
Rückstellungen	43	100
Konsolidierung	392	376
Saldierung	1.889	864
	<b>412</b>	<b>384</b>

<b>Passive latente Steuern</b>	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Immaterielle Vermögenswerte	1.373	1.178
Sachanlagen	24	27
Forderungen	866	1.269
sonstige temporäre Differenzen	33	28
Rückstellungen	2	1
Saldierung	1.889	864
	<b>409</b>	<b>1.639</b>

#### 4.6 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

	<b>2013 TEUR</b>	<b>2012 TEUR</b>
Guthaben bei Kreditinstituten	11.536	8.553
Kassenbestand	2	2
	<b>11.538</b>	<b>8.555</b>

#### 4.7 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert 6.194.958,00 € (Vorjahr: 6.194.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.194.958 (31.12.2012: 6.194.958) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Juni 2013 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 19.135.440,51 € auf neue Rechnung vorgetragen.

#### 4.8 Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2012 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 1. Juni 2007 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 31. Mai 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt 3.097.479,00 € 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 von der Hauptversammlung am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital besteht nicht mehr.

#### 4.10 Eigene Anteile

Hypoport hält zum 31. Dezember 2013 56.575 eigene Aktien (entspricht 56.575,00 € bzw. 0,91 % Anteil am Grundkapital der Hypoport AG), die zur Weitergabe an Mitarbeiter vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2013 sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2013	Stückzahl Aktien	Anteil am Grundkapital in %	Anschaffungskosten in €	Veräußerungspreis in €	Veräußerungsergebnis in €
Anfangsbestand 01.01.2013	60.656	0,979	611.823,20	-	-
Verkauf Januar 2013	20	0,000	25,00	163,00	138,00
Verkauf April 2013	2.883	0,047	24.701,84	23.064,00	-1.637,84
Verkauf Mai 2013	495	0,008	5.306,40	3.950,10	-1.356,30
Verkauf Juli 2013	258	0,004	2.765,76	2.141,40	-624,36
Verkauf Dezember 2013	425	0,007	4.532,12	4.139,50	-392,62
Stand 31.12.2013	56.575	0,913	-	-	-

Der Verkauf eigener Aktien wurde erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

#### 4.11 Rücklagen

Die Zusammensetzung der Rücklagen kann der beigefügten Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden.

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400 T€), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 - 2009 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (1.187 T€), Beträge in Höhe des Nennwerts der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (125 T€, davon im Geschäftsjahr 2013: 4 T€).

Die Gewinnrücklagen enthalten die vor der Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2004 erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf und Verluste aus dem Einzug eigener Aktien sowie drei passive Unterschiedsbeträge aus Unternehmenszusammenschlüssen. Der Ausweis dieser Unterschiedsbeträge erfolgt unter den Gewinnrücklagen, da nach dem Erwerb aber vor dem Stichtag der Erstkonsolidierung Gewinne thesauriert worden sind. Ferner werden hier alle restlichen erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IFRS zum 1. Januar 2004 sowie eine gesetzliche Rücklage in Höhe 7 T€ (Vorjahr: 7 T€) ausgewiesen.

#### 4.12 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter

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

#### 4.13 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	2013 TEUR	2012 TEUR
<b>langfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	11.733	12.517
Sonstige Verbindlichkeiten		
Mietverpflichtungen	328	418
	<b>12.061</b>	<b>12.935</b>
<b>kurzfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	4.683	5.291
Sonstige Verbindlichkeiten		
Mietverpflichtungen	75	74
	<b>4.758</b>	<b>5.365</b>
	<b>16.819</b>	<b>18.300</b>

Von den ausgewiesenen Darlehensverbindlichkeiten sind 500 T€ nachrangig (Vorjahr: 1.500 T€).

Die Finanzverbindlichkeiten sind teilweise festverzinslich, teilweise handelt es sich um variable Verzinsung, die von der Entwicklung des EURIBOR zuzüglich einer Bankmarge abhängt. Die Zinssätze variieren zwischen 3,45 % und 5,25 % (Vorjahr: 3,45 % und 5,95 %). Diese Zinssätze entsprechen den marktüblichen Zinssätzen für die jeweiligen Finanzverbindlichkeiten und Gesellschaften.

Der Konzern verfügt über diverse Kreditlinien bei nationalen Bankinstituten. Die gesamten Kontokorrent-Kreditlinien und deren Inanspruchnahme haben sich wie folgt entwickelt:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Kreditlinie	1.500	2.000
Inanspruchnahme	0	0
<b>Verfügbare Kreditlinie</b>	<b>1.500</b>	<b>2.000</b>

Der durchschnittliche Zinssatz für die Inanspruchnahme der Kreditlinien betrug 4,47 % (Vorjahr: 4,84 %).

Zusätzlich verfügt die Gesellschaft über offene Auszahlungsansprüche aus langfristigen Darlehen von 4,0 Mio. € (Vorjahr: 3,9 Mio. €).

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

	2013 TEUR	2012 TEUR
6 Monate oder kürzer	2.715	3.407
6 - 12 Monate	1.968	1.884
1 - 5 Jahre	11.733	12.517
Über 5 Jahre	0	0
	<b>16.416</b>	<b>17.808</b>

Die Restlaufzeit langfristiger Finanzschulden beträgt:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Zwischen 1 und 2 Jahren	3.975	4.774
Zwischen 2 und 5 Jahren	7.926	8.058
Über 5 Jahre	160	103
	<b>12.061</b>	<b>12.935</b>

Die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden lauten:

in TEUR	Buchwerte		Beizulegender Zeitwert	
	2013	2012	2013	2012
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.733	12.517	12.924	12.924
Mietverpflichtungen	328	418	328	418
	<b>12.061</b>	<b>12.935</b>	<b>13.252</b>	<b>13.342</b>

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

Die ausgewiesenen Buchwerte kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten entsprechen annähernd den beizulegenden Zeitwerten.

#### 4.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	2013 TEUR	2012 TEUR
<b>Steuerverbindlichkeiten</b>		
Umsatzsteuer	214	158
Lohn- und Kirchensteuer	397	395
	<b>611</b>	<b>553</b>
<b>Personal</b>		
<b>davon finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Tantiemen	2.248	1.888
Urlaubsguthaben	467	556
Lohn- und Gehalt	376	288
<b>nicht finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Berufsgenossenschaft	122	100
Schwerbehindertenabgabe	43	33
Sozialabgaben	36	100
Altersteilzeit	47	33
	<b>3.339</b>	<b>2.998</b>
<b>sonstige</b>		
<b>davon finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Ausstehende Rechnungen	370	492
Weiterzuleitende Provisionen	89	88
Jahresabschlusskosten	99	126
<b>nicht finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Provisionsvorauszahlungen	2.844	1.818
abgegrenzter Ertrag	303	327
übrige	91	47
	<b>3.796</b>	<b>2.898</b>
	<b>7.746</b>	<b>6.449</b>



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

Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	2013 TEUR	2012 TEUR
Mietkautionen	10	10
	10	10

#### 4.15 Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

	01.01.2013 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	31.12.2013 TEUR
<b>langfristige Rückstellungen</b>					
Stornierung	77	77	0	77	77
Mietverpflichtungen	164	136	0	0	28
	241	213	0	77	105
<b>kurzfristige Rückstellungen</b>					
Stornierung	78	78	0	53	53
Übrige	0	0	0	6	6
	78	78	0	59	59

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

## 5 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

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

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

## 6 Segmentberichterstattung

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

Der Geschäftsbereich Finanzvertrieb Institutionelle Kunden beinhaltet die finanzwirtschaftliche Betreuung von Wohnungsunternehmen, die Beschaffung von Fremdkapital, betriebswirtschaftliche Beratung sowie Betreuung bei Immobilientransaktionen und des Versicherungsportfolios. Des Weiteren unterstützt dieser Bereich Emittenten durch Serviceleistung und Informationstechnologie. Der Geschäftsbereich Finanzvertrieb Privatkunden bietet über drei Vertriebskanäle (Online-, Filial- und Maklervertrieb) Baufinanzierungen, Privatkredite, Versicherungen, Giro- und Tagesgeldkonten an.

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

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

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

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

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

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

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

Von den ausgewiesenen Umsatzerlösen in Höhe von 101,1 Mio. € (Vorjahr: 87,8 Mio. €) werden 4,1 Mio. € (Vorjahr: 3,6 Mio. €) mit Kunden mit Sitz im europäischen Ausland und die übrigen Umsatzerlöse mit Kunden in Deutschland erzielt. Im Konzern werden mit zwei Produktpartnern Umsatzerlöse in Höhe von 22,8 Mio. € und 12,0 Mio. € (Vorjahr: ein Produktpartner in Höhe von 17,9 Mio. €) erzielt.

Im Geschäftssegment Institutionelle Kunden wurde im Vorjahr mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 1,9 Mio. € getätigt. Im Geschäftssegment Privatkunden werden mit zwei Produktpartnern Umsatzerlöse in Höhe von 10,1 Mio. € und 7,8 Mio. € (Vorjahr: ein Produktpartner in Höhe von 8,1 Mio. €) getätigt. Im Geschäftssegment Finanzdienstleister werden mit zwei Produktpartnern Umsatzerlöse in Höhe von 12,7 Mio. € und 4,1 Mio. € (Vorjahr: 9,7 Mio. € und 3,6 Mio. €) getätigt.

Die Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr stellt sich wie folgt dar:

2013 in TEUR	Institutionelle Kunden	Privatkunden	Finanzdienstleister	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>	<b>12.511</b>	<b>55.984</b>	<b>32.388</b>	<b>175</b>	<b>101.058</b>
Vorjahr	11.632	50.461	25.579	131	87.803
<b>davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>12.511</b>	<b>55.984</b>	<b>32.388</b>	<b>175</b>	<b>101.058</b>
Vorjahr	11.632	50.461	25.529	131	87.753
<b>davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vorjahr	0	0	50	0	50
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>	<b>0</b>	<b>108</b>	<b>675</b>	<b>-783</b>	<b>0</b>
Vorjahr	0	88	956	-1.044	0
<b>davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>0</b>	<b>108</b>	<b>675</b>	<b>-783</b>	<b>0</b>
Vorjahr	0	88	956	-1.044	0
<b>davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vorjahr	0	0	0	0	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>	<b>12.511</b>	<b>56.092</b>	<b>33.063</b>	<b>-608</b>	<b>101.058</b>
Vorjahr	11.632	50.549	26.535	-913	87.803
<b>davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>12.511</b>	<b>56.092</b>	<b>33.063</b>	<b>-608</b>	<b>101.058</b>
Vorjahr	11.632	50.549	26.485	-913	87.753
<b>davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vorjahr	0	0	50	0	50

2013 in TEUR	Institutionelle Kunden	Privatkunden	Finanz-Dienstleister	Überleitung	Konzern
<b>Rohertag</b>	12.056	17.475	19.890	158	49.579
Vorjahr	11.291	15.548	17.820	110	44.769
<b>davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	12.056	17.475	19.890	158	49.529
Vorjahr	11.291	15.548	17.770	110	44.719
<b>davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	0	0	0	0	50
Vorjahr	0	0	50	0	50
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	4.302	-917	8.085	-3.314	8.156
Vorjahr	4.321	-955	6.935	-2.522	7.779
<b>davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	4.302	-917	8.085	-3.314	8.156
Vorjahr	4.321	-955	7.287	-2.522	8.131
<b>davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	0	0	0	0	0
Vorjahr	0	0	-352	0	-352
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	3.757	-1.624	5.999	-4.166	3.966
Vorjahr	3.798	-1.053	1.919	-3.418	1.246
<b>davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	3.757	-1.624	5.999	-4.166	3.966
Vorjahr	3.798	-1.053	3.870	-3.418	3.197
<b>davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	0	0	0	0	0
Vorjahr	0	0	-1.951	0	-1.951
<b>Segmentvermögen</b>	21.825	20.719	29.626	2.231	74.401
Vorjahr	22.276	20.053	25.434	2.984	70.747
<b>Segmentsschulden</b>	2.456	9.302	11.935	17.655	41.348
Vorjahr	2.043	7.135	10.602	21.123	40.903
<b>Segmentinvestitionen</b>	625	578	3.899	660	5.762
Vorjahr	869	1.351	3.537	760	6.517
<b>Segmentabschreibungen</b>	545	707	2.086	852	4.190
Vorjahr	523	98	5.016	896	6.533
<b>davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	545	707	2.086	852	4.190
Vorjahr	523	98	3.417	896	4.934
<b>davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	0	0	0	0	0
Vorjahr	0	0	1.599	0	1.599
davon außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	1.068	0	1.068
<b>wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen</b>	819	2.384	6.682	60	9.945
Vorjahr	955	2.065	7.022	69	10.111

Von den langfristigen Vermögenswerten von insgesamt 37.385 T€ (Vorjahr: 35.464 T€) sind 10.072 T€ (Vorjahr: 8.878 T€) im europäischen Ausland gelegen, davon 9.368 T€ (Vorjahr: 8.285 T€) in Irland. Die langfristigen Vermögenswerte im Inland betragen 27.313 T€ (Vorjahr: 26.586 T€).

## **7 Sonstige Angaben**

### **7.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen unkündbaren Miet-, Leasing- und Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt 11.760 T€ (Vorjahr: 13.974 T€). Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 3.449 T€ (Vorjahr: 3.476 T€) innerhalb eines Jahres, 6.524 T€ (Vorjahr: 7.771 T€) im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren und 1.787 T€ (Vorjahr: 2.727 T€) in mehr als 5 Jahren fällig. Im Berichtsjahr betragen die Miet- und Leasingaufwendungen (Mindestleasing) 2.810 T€ (Vorjahr: 2.794 T€). Es wurden durch Untervermietung Mieteinnahmen in Höhe von 401 T€ (Vorjahr: 369 T€) erzielt.

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

### **7.2 Nahe stehende Personen und Unternehmen**

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

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

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

Geschäfte mit nahe stehenden Personen werden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Konzernvorstands betragen für das Geschäftsjahr 2013 896 T€ (Vorjahr: 895 T€); die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen 76 T€ (Vorjahr: 64 T€). Es handelt sich jeweils vollständig um kurzfristig fällige Leistungen.

Die Mitglieder des Konzernvorstands und des Aufsichtsrats mit direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport AG 31. Dezember 2013 geht aus folgender Übersicht hervor:

		Aktien in Stück 31.12.2013	Aktien in Stück 31.12.2012
Konzernvorstand	Ronald Slabke	2.245.831	2.245.831
	Thilo Wiegand	30.000	28.000
	Stephan Gawarecki	187.800	187.800
	Hans Peter Trampe	144.690	174.990
Aufsichtsrat	Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	14.000	14.000
	Prof. Dr. Thomas Kretschmar	814.286	814.286
	Christian Schröder	19.000	23.500

Herr Ronald Slabke, Berlin, hält 36,25 % der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 34,77 % der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Lübeck, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche Gesellschaftsanteile der Revenia GmbH werden von Herrn Ronald Slabke, Vorsitzender des Vorstands der Hypoport AG, gehalten.

Die Kretschmar Familienstiftung, Potsdam, bei der Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar Vorstand ist, hält 12,91 % der Hypoport Aktien. Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Potsdam, hält 0,23 % der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 0,23 % der Stimmrechtsanteile der Kretschmar Research GmbH, Potsdam, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Sämtliche Gesellschaftsanteile der Kretschmar Research GmbH werden von Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Mitglied des Aufsichtsrats der Hypoport AG, gehalten.

Herr Peter Trampe, Stahnsdorf, hält 2,34 % der Hypoport Aktien.

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

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

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 183 T€ (Vorjahr: 566 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 31. Dezember 2013 156 T€ (Vorjahr: 56 T€) und die Verbindlichkeiten 10 T€ (Vorjahr: 7 T€).

### 7.3 Vorstand

Dem Vorstand gehörten folgende Personen an:

- Ronald Slabke (Vorsitzender des Vorstands), Diplom-Betriebswirt, Berlin, verantwortlich für die Bereiche Personalwesen, Informationstechnologie, Finanzen und Verwaltung, Neue Märkte und strategische Beteiligungen, Mitglied des Aufsichtsrates der Dr. Klein & Co. AG und EUROPACE AG
- Thilo Wiegand, Bankbetriebswirt, Großalmerode, verantwortlich für den Bereich Finanzdienstleister, Mitglied des Aufsichtsrates der Dr. Klein & Co. AG
- Hans Peter Trampe, Diplom-Kaufmann, Stahnsdorf, verantwortlich für die Bereiche Immobilienfirmenkunden und Institutionelle Kunden, Mitglied des Aufsichtsrates der EUROPACE AG
- Stephan Gawarecki, Diplom-Betriebswirt, Preetz, verantwortlich für die Bereiche Privatkunden und Marketing, Mitglied des Aufsichtsrates der EUROPACE AG

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2013 896 T€ (Vorjahr: 895 T€), darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht im Konzernlagebericht (I.10) verwiesen.

### 7.4 Aufsichtsrat

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

- Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder (Aufsichtsratsvorsitzender), Rechtsanwalt, Fürth, externe Mandate: Aufsichtsratsvorsitzender der BRANDAD Systems AG, Fürth
- Prof. Dr. Thomas Kretschmar (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Vorstand Kretschmar Familienstiftung, Potsdam, Mitglied des Aufsichtsrates der Dr. Klein & Co. AG
- Christian Schröder, Diplom-Kaufmann, Wirtschaftsprüfer, Lübeck

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen für das Geschäftsjahr 2013 76 T€ (Vorjahr: 64 T€), darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht im Konzernlagebericht (I.10) verwiesen.

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

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

Die Sparta AG, Hamburg, hat uns mitgeteilt, dass sie am 2. April 2012 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte an der Hypoport AG überschritten hat. Die Sparta AG hält 5,80 % der Hypoport Aktien.

Die Deutsche Balaton Aktiengesellschaft, Heidelberg, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 11. Dezember 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Dezember 2013 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,71% (das entspricht 230.110 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind der Deut-

sche Balaton Aktiengesellschaft 0,61% dieser Stimmrechte (das entspricht 37.800 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Weiterhin hat uns die VV Beteiligungen Aktiengesellschaft, Heidelberg, Deutschland, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 11. Dezember 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Dezember 2013 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,71% (das entspricht 230.110 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind der VV Beteiligungen Aktiengesellschaft 3,71% dieser Stimmrechte (das entspricht 230.110 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten: Deutsche Balaton Aktiengesellschaft. Weiterhin hat uns die Delphi Unternehmensberatung Aktiengesellschaft, Heidelberg, Deutschland, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 11. Dezember 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Dezember 2013 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,71% (das entspricht 230.110 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind der Delphi Unternehmensberatung Aktiengesellschaft 3,71% dieser Stimmrechte (das entspricht 230.110 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten: Deutsche Balaton Aktiengesellschaft und VV Beteiligungen Aktiengesellschaft. Weiterhin hat uns Herr Wilhelm Konrad Thomas Zours, Deutschland, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 11. Dezember 2013 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Dezember 2013 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,71% (das entspricht 230.110 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind Herrn Wilhelm Konrad Thomas Zours 3,71% dieser Stimmrechte (das entspricht 230.110 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten: Deutsche Balaton Aktiengesellschaft, VV Beteiligungen Aktiengesellschaft und Delphi Unternehmensberatung Aktiengesellschaft.

### **7.6 Aktienbasierte Vergütung**

Die Mitarbeiter erhalten in Abhängigkeit von der Betriebszugehörigkeit eine bestimmte Anzahl an Aktien der Hypoport AG und bei Erreichen bestimmter Unternehmensziele Aktien im Wert von 360,00 €. Der im Berichtsjahr erfasste Gesamtaufwand betrug 33 T€ (Vorjahr: 1 T€). Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten aus aktienbasierten Vergütungen beträgt 15 T€ (Vorjahr: 15 T€).

### **7.7 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers**

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2013 angefallenen Honorare betrafen Abschlussprüfungen mit 102 T€ (Vorjahr: 91 T€) und sonstige Bestätigungsleistungen mit 3 T€ (Vorjahr: 0 T€).

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

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 562 (Vorjahr: 524) Angestellte beschäftigt.

Die durchschnittlichen Mitarbeiterzahlen verteilen sich auf die Geschäftsbereiche wie folgt:



	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Finanzvertrieb Privatkunden	193	34	175	33	18	10
Finanzvertrieb Institutionelle Kunden	67	12	55	10	12	22
B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	118	21	112	21	6	5
Informationstechnologie	99	18	100	19	-1	-1
Administration	85	15	82	16	3	4
	562		524		38	7

In der Gesamtzahl sind die Mitarbeiter von Gemeinschaftsunternehmen entsprechend dem Beteiligungsanteil enthalten. Insgesamt waren dort 5 Personen beschäftigt (Vorjahr: 4).

### 7.9 Aufgegebene Geschäftsbereiche

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2012 beschlossenen und vollzogenen Schließung des Geschäftsbetriebs der Hypoport Stater B.V. und der damit verbundenen Aufgabe des Geschäftsbereichs „Transaktionsplattform niederländischer Markt“, die nach IFRS 5 als aufgegebene Geschäftsbereiche darzustellen sind, wurden die Aufwendungen und Erträge dieses Geschäftsbereiches, die im Wesentlichen die Hypoport Stater B.V. betrafen, umgegliedert und in einem separaten Posten „Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen“ in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Vergleichsposten wurden gemäß IFRS 5 entsprechend angepasst.

In der nachfolgenden Tabelle ist das Ergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt.

in TEUR	2013		2012	
	Finanzdienstleister	Konzern	Finanzdienstleister	Konzern
Umsatzerlöse	0	0	50	50
Vertriebskosten	0	0	0	0
<b>Rohhertrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
Aktivierte Eigenleistungen	0	0	268	268
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0
Personalaufwand	0	0	-182	-182
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	0	-488	-488
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-352</b>	<b>-352</b>
Abschreibungen	0	0	-1.599	-1.599
davon außerplanmäßig auf Entwicklungskosten	0	0	-1.068	-1.068
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.951</b>	<b>-1.951</b>
Finanzerträge	0	0	0	0
Finanzaufwendungen	0	0	-98	-98
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.049</b>	<b>-2.049</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	0	0	-701	-701
Endkonsolidierungsergebnis	0	0	-9	-9
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.759</b>	<b>-2.759</b>
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in €	0,00	0,00	-0,45	-0,12

### 7.10 Finanzrisikomanagement

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

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

Hätte sich am 31. Dezember 2013 der Kurs des Euro zum US-Dollar um 10 % verändert, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle anderen Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 0 T€ (Vorjahr: 0 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen.

Hätte sich am 31. Dezember 2013 der Kurs des Euro zum Pfund Sterling um 10 % verändert, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle anderen Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 0 T€ (Vorjahr: 0 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen.

Ein Kreditrisiko für den Konzern resultiert vornehmlich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Provisionsvorschüssen sowie aus sonstigen finanziellen Vermögenswerten. Wertberichtigungen für voraussichtlich uneinbringliche Forderungen, die grundsätzlich von der Geschäftsleitung des Konzerns auf Grundlage von Erfahrungen aus der Vergangenheit und des derzeitigen wirtschaftlichen Umfeldes geschätzt werden, waren im Geschäftsjahr in Höhe von 942 T€ (Vorjahr: 976 T€) erforderlich.

Das Kreditrisiko bei den liquiden Mitteln ist beschränkt, da diese bei Banken mit guter Bonität gehalten werden.

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

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

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

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

Angaben in TEUR	Fälligkeiten					Gesamt
	weniger als 1 Monat	1 - 3 Monate	3 Monate bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten	50	1.833	3.311	12.421	0	17.615
Vorjahr	2.438	997	2.426	13.206	0	19.067
Mietverpflichtungen	6	12	56	164	164	402
Vorjahr	6	13	56	261	68	404
2013	56	1.845	3.367	12.585	164	18.017
Vorjahr	2.444	1.010	2.482	13.467	68	19.471

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

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

### 7.11 Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

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

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		zum beizulegenden Zeitwert bewertet	nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten	Buchwert in der Bilanz
	Buchwert 31.12.2013	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	Buchwert	Buchwert	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24.968	-	-	-	24.968
Kredite und Forderungen	24.968	24.980	-	-	24.968
Finanzielle Vermögenswerte	69	-	-	-	69
Kredite und Forderungen	69	69	-	-	69
Sonstige Vermögenswerte	180	-	-	4.669	4.849
Kredite und Forderungen	180	180	-	-	180
nicht finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	4.669	4.669
Zahlungsmittel und Zahlungäquivalente	11.538	-	-	-	11.538
Kredite und Forderungen	11.538	11.538	-	-	11.538
<b>Finanzielle Vermögenswerte gesamt</b>	-	-	-	-	<b>41.424</b>
davon: Kredite und Forderungen	-	-	-	-	36.755
Finanzverbindlichkeiten	16.819	-	-	-	16.819
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	16.819	18.010	-	-	16.819
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.875	-	-	-	15.875
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	15.875	15.875	-	-	15.875
Sonstige Verbindlichkeiten	3.649	-	-	4.097	7.746
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	3.649	3.649	-	-	3.649
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	4.097	4.097
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt</b>	-	-	-	-	<b>40.440</b>
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-	-	-	-	36.343

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		zum beizulegenden Zeitwert bewertet	nicht finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten	Buchwert in der Bilanz
	Buchwert 31.12.2012	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	Buchwert	Buchwert	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25.722	-	-	-	25.722
Kredite und Forderungen	25.722	25.722	-	-	25.722
Finanzielle Vermögenswerte	115	-	-	-	115
Kredite und Forderungen	115	115	-	-	115
Sonstige Vermögenswerte	0	-	-	4.687	4.687
Kredite und Forderungen	0	0	-	-	0
nicht finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	4.687	4.687
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.555	-	-	-	8.555
Kredite und Forderungen	8.555	8.555	-	-	8.555
<b>Finanzielle Vermögenswerte gesamt</b>	-	-	-	-	<b>39.079</b>
davon: Kredite und Forderungen	-	-	-	-	34.392
Finanzverbindlichkeiten	18.300	-	-	-	18.300
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	18.300	18.707	-	-	18.300
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.070	-	-	-	14.070
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	14.070	14.070	-	-	14.070
Sonstige Verbindlichkeiten	3.438	-	-	3.011	6.449
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	3.438	3.438	-	-	3.438
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	3.011	3.011
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt</b>	-	-	-	-	<b>38.819</b>
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-	-	-	-	35.808

Der beizulegende Zeitwert von Forderungen, Krediten oder originären Verbindlichkeiten wird entsprechend der Stufe 2 der Bewertungshierarchie nach IFRS13 als Barwert der zukünftigen Zahlungsmittelzu- oder -abflüsse, abgezinst mit einem zum Bilanzstichtag aktuellen Zinssatz unter Berücksichtigung der jeweiligen Fälligkeiten des Aktivpostens bzw. der Restlaufzeit der Verbindlichkeiten und des Ratings der Hypoport AG, ermittelt.

Sollte ein Marktwert oder Börsenkurs vorhanden sein, wird dieser als beizulegender Zeitwert angesetzt. Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Laufzeiten für Forderungen und Verbindlichkeiten

aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Forderungen und Verbindlichkeiten und Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

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

in TEUR	Kredite und Forderungen	bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen	Fair value / held for trading	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	2013
Zinserträge	106	-	-	-	106
Zinsaufwendungen	-	-	-	-987	-987
Aufwendungen aus Wertminderungen	-942	-	-	-	-942
<b>Nettoergebnis</b>	<b>-836</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-987</b>	<b>-1.823</b>

in TEUR	Kredite und Forderungen	bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen	Fair value / held for trading	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	2012
Zinserträge	176	-	-	-	176
Zinsaufwendungen	-	-	-	-1.038	-1.038
Aufwendungen aus Wertminderungen	-976	-	-	-	-976
<b>Nettoergebnis</b>	<b>-800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.038</b>	<b>-1.838</b>

### 7.12 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 zu stellen, zum anderen in der Aufrechterhaltung einer optimalen Kapitalstruktur, um die Kapitalkosten zu reduzieren und um die aus Darlehensverbindlichkeiten resultierenden Mindestkapitalanforderungen zu erfüllen. Für ein Darlehen wurden die vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

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

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 stellt sich wie folgt dar:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Finanzschulden	16.819	18.300
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.538	8.555
Nettofremdkapital	5.281	9.745
Eigenkapital	33.053	29.844
Verschuldungsgrad	16%	36%

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

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

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

#### 7.14 Entsprechungserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

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

#### 7.15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Berlin, 7. März 2014

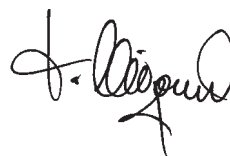
Hypoport AG - Der Vorstand  
Ronald Slabke



Stephan Gawarecki



Thilo Wiegand



Hans Peter Trampe



## Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2013

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2013 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
1.1 Software	3.656	546	0	55
1.2 Entwicklungsleistungen	33.260	4.458	0	0
davon außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	0
2. Geschäfts- und Firmenwert	14.826	0	0	0
3. Geleistete Anzahlungen und Entwicklungsleistungen in Arbeit	55	0	0	-55
	51.797	5.004	0	0
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	25	0	4	0
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.736	758	108	0
	7.761	758	112	0
	59.558	5.762	112	0



Stand 31.12.2013 TEUR	Stand 01.01.2013 TEUR	Kumulierte Abschreibungen		Stand 31.12.2013 TEUR	Buchwerte	
		Zugänge TEUR	Abgänge TEUR		Stand 31.12.2013 TEUR	Vorjahr TEUR
4.257	2.681	440	0	3.121	1.136	975
37.718	21.432	2.680	0	24.112	13.606	11.828
0	0	0	0	0	0	
14.826	0	0	0	0	14.826	14.826
0	0	0	0	0	0	55
56.801	24.113	3.120	0	27.233	29.568	27.684
21	23	1	3	21	0	2
8.386	5.120	1.069	82	6.107	2.279	2.616
8.407	5.143	1.070	85	6.128	2.279	2.618
65.208	29.256	4.190	85	33.361	31.847	30.302

## Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2012

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2012 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
1.1 Software	3.353	303	0	0
1.2 Entwicklungsleistungen	27.641	3.757	0	1.862
davon außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	0
2. Geschäfts- und Firmenwert	14.826	0	0	0
3. Geleistete Anzahlungen und Entwicklungsleistungen in Arbeit	573	1.344	0	-1.862
	46.393	5.404	0	0
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	25	0	0	0
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.759	1.113	136	0
	6.784	1.113	136	0
	53.177	6.517	136	0

Stand 31.12.2012 TEUR	Stand 01.01.2012 TEUR	Kumulierte Abschreibungen		Stand 31.12.2012 TEUR	Buchwerte	
		Zugänge TEUR	Abgänge TEUR		Stand 31.12.2012 TEUR	Vorjahr TEUR
3.656	2.306	375	0	2.681	975	1.047
33.260	16.220	5.212	0	21.432	11.828	11.421
0	0	1.068	0	0	0	
14.826	0	0	0	0	14.826	14.826
55	0	0	0	0	55	573
51.797	18.526	5.587	0	24.113	27.684	27.867
25	22	1	0	23	2	3
7.736	4.310	945	135	5.120	2.616	2.449
7.761	4.332	946	135	5.143	2.618	2.452
59.558	22.858	6.533	135	29.256	30.302	30.319



## 8. Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, 7. März 2014

Hypoport AG - Der Vorstand



Ronald Slabke



Thilo Wiegand



Stephan Gawarecki



Hans Peter Trampe



## 9. Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Hypoport AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Lübeck, den 12. März 2014

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Herbers	Beecker
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

# 10. Jahresabschluss der Hypoport AG 2013 (Kurzfassung)

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

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

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

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013

	2013 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse	9.433	9.037
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0	-70
Andere aktivierte Eigenleistungen	960	686
Sonstige betriebliche Erträge	2.549	2.184
Personalaufwand	-14.357	-14.094
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-381	-245
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.860	-6.077
Erträge aus Beteiligungen	2.451	1.978
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	8.473	9.799
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	131	224
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	468	227
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	-5.440
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-222	-787
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-635	-823
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.010</b>	<b>-3.401</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-526	481
Sonstige Steuern	-37	-4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.447</b>	<b>-2.924</b>
Gewinnvortrag	19.135	22.059
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>21.582</b>	<b>19.135</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2013

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2013 TEUR</b>	<b>Vorjahr TEUR</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.987	1.346
Sachanlagen	147	131
Finanzanlagen	26.745	27.602
	<b>28.879</b>	<b>29.079</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.320	3.346
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	22.883	21.444
Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	310	110
Sonstige Vermögensgegenstände	185	1.102
Flüssige Mittel	1.143	2.091
	<b>27.841</b>	<b>28.093</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>61</b>	<b>50</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0</b>	<b>462</b>
	<b>56.781</b>	<b>57.684</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.195	6.195
Eigene Anteile	-57	-61
Kapitalrücklage	2.057	2.053
Gewinnrücklagen	7.340	7.314
Bilanzgewinn	21.582	19.135
	<b>37.117</b>	<b>34.636</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>1.295</b>	<b>1.388</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.417	17.808
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	716	621
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unter- nehmen	1.039	2.755
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	184	466
	<b>18.356</b>	<b>21.650</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>13</b>	<b>10</b>
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>56.781</b>	<b>57.684</b>



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

