

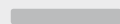
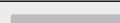

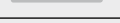

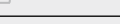

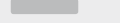


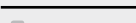




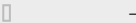
Geschäftsbericht  
2018  
der Hypoport AG

Berlin, 25. März 2019

The background features a light blue gradient with various geometric shapes, including circles, squares, and lines, in shades of blue, teal, and red, creating a modern and abstract design.

# Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017	Veränderung
Umsatz	265.958	194.855	 36%
Rohrertrag	140.180	102.283	 37%
EBITDA	39.088	30.124	 30%
EBIT	29.290	23.316	 26%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohrertrag) in %	20,9%	22,8%	 -8%
Konzernergebnis nach Steuern	22.466	18.425	 22%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	22.466	18.422	 22%
Ergebnis je Aktie in EUR	3,66	3,10	 18%

Vermögenslage (in TEUR)	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Kurzfristiges Vermögen	84.645	68.376	 24 %
Langfristiges Vermögen	220.973	72.604	 204 %
Eigenkapital	153.484	82.906	 85 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	153.170	82.600	 85 %
Eigenkapitalquote in %	50,2	58,8	 -15 %
Bilanzsumme	305.618	140.980	 117 %

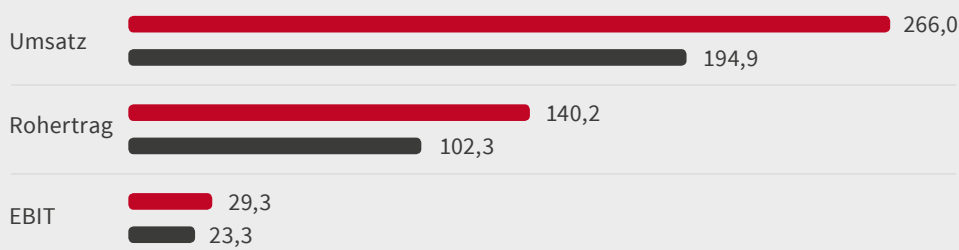
## Kennzahlen Aktie

Anzahl der Aktien	31. Dezember 2018	6.493.376
Höchstkurs 2018	24. September 2018	204,00 €
Tiefstkurs 2018	2. März 2018	120,00 €
Marktkapitalisierung	29. Dezember 2018	962 Mio. €
Handelsvolumen	Tagesdurchschnitt 2018	2,2 Mio. €

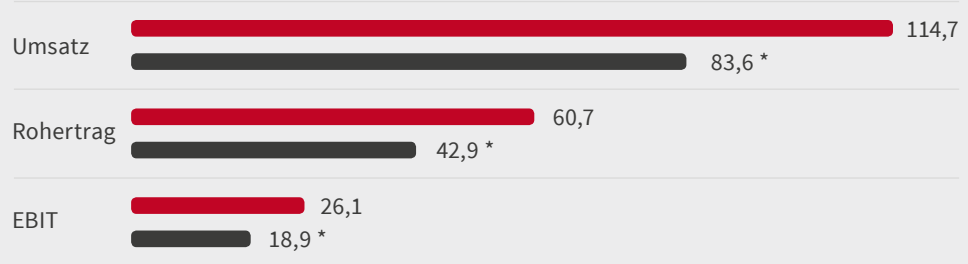
## Umsatz, Rohrertrag und EBIT (in Mio. €)

● 2018    ● 2017

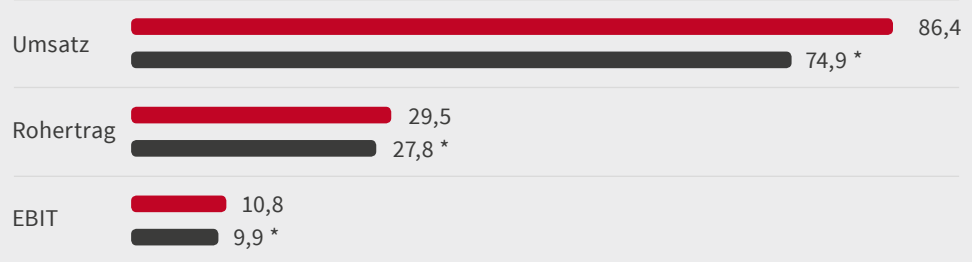
### Hypoport Gruppe



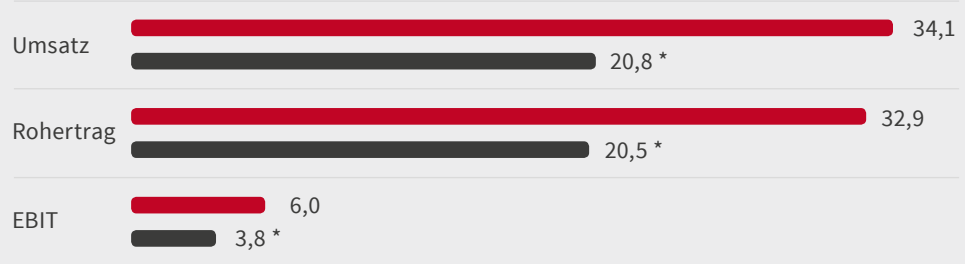
### Kreditplattform



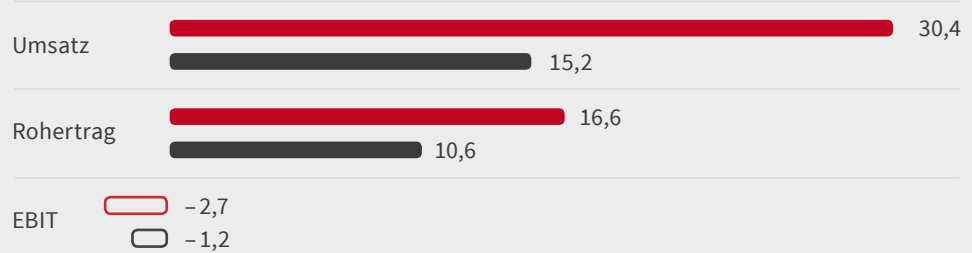
### Privatkunden



### Immobilienplattform



### Versicherungsplattform



\* Vorjahreswerte angepasst, siehe Erläuterungen im Anhang 2.1 „Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte“



# Inhalt



Mausklick auf das Inhaltsverzeichnis:  
> zum jeweiligen Kapitel



Klick auf die Kopfzeile:  
< zurück zum Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstands	6
Konzernlagebericht	10
Wirtschaftsbericht	10
Risiko- und Chancenbericht	36
Prognosebericht	50
Aktie und Investor Relations	55
Konzernabschluss	59
Konzernanhang	62
Bericht des Aufsichtsrats	130
Corporate Governance	136
Bestätigungsvermerk	144
Jahresabschluss der Hypoport AG (Kurzfassung)	152

# Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Hypoportler,

unsere Hypoport-Gruppe hat sich in 2018 hervorragend entwickelt. Wir haben mit FIO, Value AG, BAUFINEX, ASC und 1Blick weitere Unternehmen und Geschäftsmodelle in unser Netzwerk aufgenommen und gleichzeitig die Geschäftstätigkeit der bestehenden Hypoport-Unternehmen weiter ausgebaut. Der hieraus resultierende Umsatz für die gesamte Gruppe lag mit 266 Mio. € erstmalig über dem Niveau von einer Viertelmilliarde! Das Wachstum belief sich somit auf stolze 36%. Da die für uns besonders relevanten Gesamtmärkte – das Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierung und das Prämienvolumen der Versicherungswirtschaft – mit 5% bzw. 2% lediglich ein leicht gestiegenes Volumen aufwiesen, wird unsere starke Position als Technologieführer deutlich. Meine Vorstandskollegen und ich danken bereits an dieser Stelle allen mittlerweile 1.500 Kollegen bei Hypoport, die diese Entwicklung möglich gemacht haben. Vielen Dank an euch!

Durch den beschriebenen Umsatzanstieg erhöhte sich auch der Rohertrag in 2018 um 37% auf 140 Mio. €. Unterstützt durch diesen Anstieg und den starken operativen Cash Flow, haben wir wichtige Investitionen und Aufwendungen zur technologischen Integration der akquirierten Unternehmen sowie den Aufbau zusätzlicher Vertriebskapazitäten für zukünftiges Unternehmenswachstums getätigt. Gleichzeitig haben wir unser EBIT um 26% auf 29 Mio. € ausgeweitet. Uns ist somit in 2018 erneut ein guter Mittelweg zwischen Investitionen für zukünftiges Wachstum und Ertragsausweitung gelungen.

Die einzelnen Geschäftsentwicklungen und Resultate für die vier Segmente der Hypoport-Gruppe (Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform) stellen sich wie folgt dar:

Unser Segment Kreditplattform verfügt über ein Geschäftsmodell, in dessen Zentrum die internetbasierte B2B-Kreditplattform EUROPACE, der größte deutsche Onlinemarktplatz zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukten und Ratenkrediten, steht. EUROPACE steigerte seine wichtigste operative Kennzahl, das Transaktionsvolumen, in 2018 um 20% auf 57,9 Mrd. €. Diese Steigerung gegenüber dem Vorjahr basiert auf einer positiven Entwicklung in allen drei Produktgruppen Immobilienfinanzierung, Bausparen und Ratenkredit. Insbesondere die Nutzergruppen Sparkassen, genossenschaftliche Banken und ungebundene Finanzierungsberater haben, wie in den Vorjahren, auch in 2018 ihr Transaktionsvolumen überproportional gegenüber dem Gesamtmarktplatz EUROPACE gesteigert.

Insbesondere Institute der Sparkassenorganisation haben durch Nutzung von FINMAS, dem auf ihre Bedürfnisse spezialisierten Teilmarktplatz, ihre Vertriebsprozesse weiter digitalisiert und ein um 74% höheres Transaktionsvolumen von 4,2 Mrd. € für eigene und fremde Darlehen

vermittelt. Institute des genossenschaftlichen Bankensektors vermittelten durch Nutzung von GENOPACE in 2018 ein Volumen von 1,7 Mrd. €, was einer Steigerung von 38% gegenüber dem Vorjahreswert entspricht. Die Steigerung des GENOPACE-Transaktionsvolumens wurde gegenüber den jeweiligen Vorjahresquartalen im Laufe des Jahres 2018 von knapp unter 20% in Q1 über rund 35% bzw. 40% in Q2 bzw. Q3 auf knapp 60% in Q4 deutlich ausgebaut. Hier zeigt sich unter anderem die mit BAUFINEX gestärkte Zusammenarbeit mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall. Die Vertriebsvolumen der auf EUROPACE vertretenen ungebundenen Finanzierungsvertriebe haben sich mit prozentual zweistelligem Wachstum ebenfalls sehr positiv entwickelt. Die zunehmende Verbreitung von EUROPACE, FINMAS und GENOPACE innerhalb der jeweiligen Sektoren sowie das zukünftige Potenzial für weiter steigendes Transaktionsvolumen zeigt sich auch durch die um 23% auf 618 ausgebauten Vertragspartneranzahl.

Ergänzt durch eine ebenfalls gute Entwicklung der beiden Maklerpools für neutrale Finanzierungsberater, Qualitypool und Starpool, sowie den White-Label-Vertrieb von Ratenkrediten, stiegen die Umsätze im Segment Kreditplattform um beeindruckende 37% auf 115 Mio. € und lagen damit erstmalig über der 100 Mio. €-Marke. Das EBIT des Segments wurde mit +38% auf 26 Mio. € leicht überproportional gesteigert.

Das Segment Privatkunden mit der bekannten Marke Dr. Klein baute durch die Nutzung von EUROPACE sein Vertriebsvolumen um 30% auf 6,5 Mrd. € aus. Parallel wurde die Berateranzahl um 10% auf 595 erhöht. Die Nachfrage nach neutraler Beratung für Finanzprodukte ist weiterhin steigend, da die Vorteile für die Verbraucher auf der Hand liegen. Der Vergleich mehrere Produktanbieter durch einen neutralen Berater verschafft dem Verbraucher üblicherweise bessere Konditionen zur Finanzierung einer Immobilie, als eine Bank mit lediglich einem Produkt liefern kann. Die erhöhte Anzahl an Dr.-Klein-Beratern, gerade bei unseren Franchisenehmern, trägt dieser positiven Nachfrageentwicklung für die Zukunft Rechnung. In Folge des gestiegenen Transaktionsvolumens wurde der Segmentumsatz in 2018 um 15% auf 86 Mio. € und das EBIT um 9% auf 11 Mio. € gesteigert.

Die beiden Segmente Kreditplattform und Privatkunden legen ihren operativen Schwerpunkt auf die privaten Immobilienfinanzierung, deren Volumen in 2018 laut Deutscher Bundesbank nur um knapp 5%<sup>1</sup> gewachsen ist. Durch die überproportionale Erhöhung ihrer jeweiligen Volumen von 20% bzw. 30% haben diese beiden Segmente ihre Marktanteile in 2018 also erneut deutlich ausgebaut.

Das im Sommer 2018 neu ausgerichtete Segment Immobilienplattform (ehemals Institutionelle Kunden) bündelt alle immobilienbezogenen Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vertrieb, Bewertung und Verwaltung von Immobilien. Zielgruppe sind die Wohnungswirtschaft, bankverbundene Immobilienmakler

<sup>1</sup>Angaben gemäß Deutscher Bundesbank für den Zeitraum Januar-Dezember 2018 bezogen auf das Volumen der Neugeschäfte für private Immobilienkredite gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

sowie Immobilienfinanzierer. Das Segment beinhaltet die drei Produktgruppen Vermittlung & Beratung, SaaS sowie Immobilienbewertung.

Trotz einer Seitwärtsbewegung der Umsätze in der Produktgruppe Vermittlung & Beratung konnte der gesamte Segmentumsatz in 2018, überwiegend anorganisch, um 64% auf 34 Mio. € gesteigert werden. Der EBIT-Beitrag wurde um 56% auf 6 Mio. € ausgebaut.

Bei unserem Segment Versicherungsplattform steht die Plattform SMART INSUR im Zentrum. In 2018 lag der Tätigkeitsfokus auf Integration der erworbenen Softwareunternehmen und Ausbau der Geschäftsbeziehungen zu bereits existierenden Kunden (Vertriebsorganisationen und junge B2C Insurtech-Unternehmen) auf alle drei Module (Smart Admin, Smart Consult, Smart Compare) der Plattform. Diese schrittweise Ausweitung der Geschäftsbeziehungen zu bestehenden Kunden kommt gut voran. Zusätzlich befeuerten Akquisitionen das Wachstum des Segments in 2018 auf 30 Mio. € Umsatz, was nahezu einer Verdoppelung gegenüber 2017 entspricht. Aufgrund des Aufbaus von Vertriebs- und IT-Entwicklungskapazitäten sowie Aufwendungen für die Prüfung und Ausführung von Unternehmensakquisitionen ergaben sich im Segment Versicherungsplattform in 2018 noch Anlaufverluste von -2,7 Mio. € EBIT.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Hypoportler,

wir können für 2018 das erfolgreichste Jahr in der Geschichte von Hypoport vermelden und werden diese Erfolgsgeschichte in 2019 und darüber hinaus fortschreiben. Im bereits angelauten Geschäftsjahr 2019 wird der operative Fokus auf der weiteren technischen, organisatorischen und kulturellen Integration der zuletzt erworbenen Unternehmen, sowie der zusätzlichen Hebung von Synergien zwischen den Unternehmen unserer Hypoport-Gruppe liegen. Die Synergieeffekte unseres Unternehmensnetzwerks mit seinen vier Segmenten werden auf den folgenden Seiten näher erläutert. Die sich aus der Unternehmensintegration, der Hebung von Synergien sowie weiterem organischem Wachstum der einzelnen bestehenden Hypoport-Unternehmen in ihren Märkten erwartete Entwicklung lässt uns für 2019 mit einem Konzernumsatz zwischen 310 und 340 Mio. € und einem EBIT zwischen 32 und 40 Mio. € für die gesamte Hypoport-Gruppe rechnen.

Wir haben aber auch für die Zeit über 2019 hinaus viel vor: Unser Ziel ist nicht weniger als die Digitalisierung der deutschen Kredit-, Immobilien- und Versicherungswirtschaft. Wer hier dabei sein will, ist herzlich willkommen!

Herzlichst, Ihr



Ronald Slabke  
Vorsitzender des Vorstands





# Konzernlagebericht

## Wirtschaftsbericht

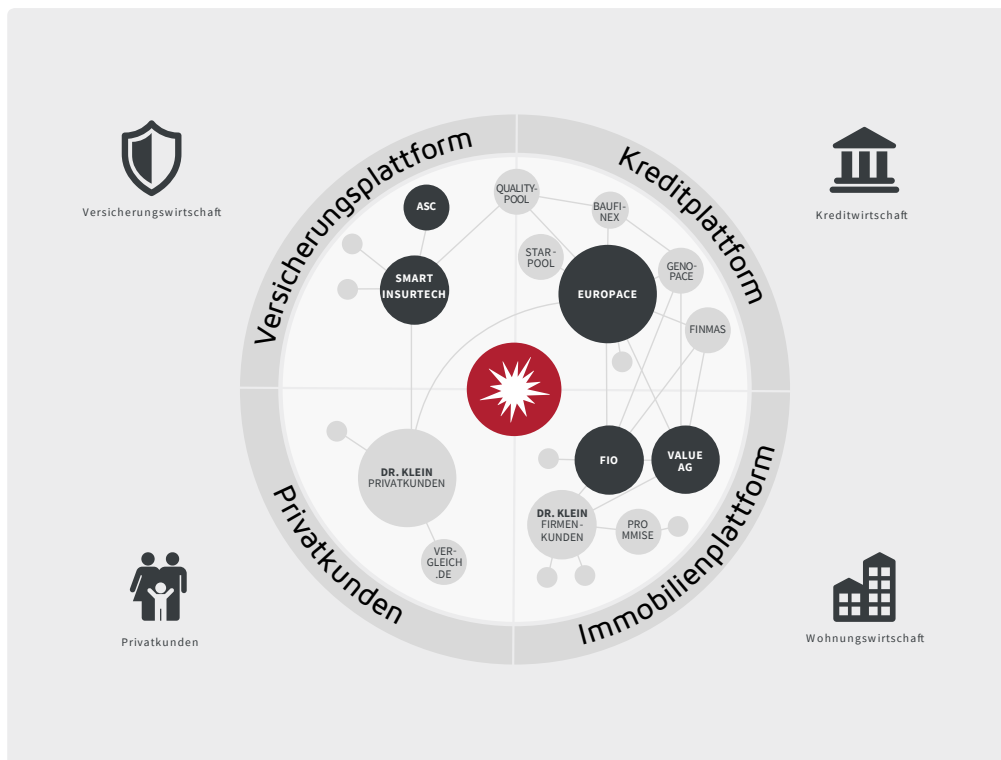
### 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

#### Geschäftsmodell und Strategie

Die Unternehmen der Hypoport-Gruppe entwickeln Technologieplattformen für die Kredit- & Immobilien- sowie Versicherungswirtschaft (FinTech, PropTech, InsurTech). Hierfür sind die Hypoport-Unternehmen in die vier voneinander profitierende Segmente Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform (bis 30.06.2018: Institutionelle Kunden) und Versicherungsplattform gruppiert. Muttergesellschaft der Unternehmensgruppe ist die Hypoport AG mit Sitz in Berlin.

Die Hypoport AG übernimmt innerhalb der Hypoport-Gruppe die Aufgaben einer Strategie- und Managementholding mit entsprechenden Shared Services. Ziel der Hypoport AG ist die Förderung und Erweiterung ihres Netzwerks aus Tochterunternehmen.

Grundlage der Konzernsteuerung ist ein jährlich ablaufender Strategieprozess, in dem die Ausrichtung des Konzerns hinsichtlich Zielmärkten, Positionierung, Technologien und Finanzkennzahlen festgelegt wird. Der Strategieprozess mündet in einen qualitativen und quantitativen Vierjahresplan. Der Ertrag auf Konzernebene (EBIT) und die Gesamterlöse (Umsatz) stellen als Summe der Geschäftsentwicklung in den einzelnen Geschäftssegmenten die wesentlichen Kennzahlen bei Hypoport dar. Die Kennzahlen werden monatlich überprüft und im Kreis des Managements besprochen. Mögliche Abweichungen vom Ziel werden so frühzeitig erkannt und durch geeignete Gegenmaßnahmen korrigiert.



### **Segment Kreditplattform**

Zum Segment Kreditplattform gehört die internetbasierte B2B-Kreditplattform EUROPACE, der größte deutsche Marktplatz zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukten und Ratenkrediten. Ebenfalls zum Segment Kreditplattform gehören auf die jeweiligen Zielgruppen abgestimmte Teilmarktplätze und Vertriebsgesellschaften.

Mit EUROPACE betreibt die Hypoport-Gruppe über die Tochtergesellschaften Hypoport Mortgage Market Ltd. (Immobilienkredite, Bausparenprodukte) und EUROPACE AG (Ratenkredite, Kreditversicherungen) die größte Kreditplattform zum Abschluss von Finanzierungsprodukten für Privatkunden in Deutschland. Ein voll integriertes System vernetzt über 600 Vertragspartner aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe. Mehrere tausend Nutzer wickeln jährlich ca. 400.000 Transaktionen mit einem Volumen von rund 58 Mrd. € im Jahr 2018 über EUROPACE ab.

Zusätzlich zu EUROPACE sind im Segment Kreditplattform auf einzelne Nutzergruppen spezialisierte Gesellschaften, die das weitere Wachstum von EUROPACE fördern und von der Anbindung an EUROPACE profitieren, zusammengefasst.

Zur Etablierung des Finanzierungsmarktplatzes innerhalb des genossenschaftlichen Bankensektors existiert als Joint Venture die GENOPACE GmbH an dem neben den initiiierenden Volksbanken aus Düsseldorf Neuss und Münster alle zentralen Verbundpartner (Münchener Hypothekenbank eG, R+V Versicherung AG, DZ Hyp AG und Bausparkasse Schwäbisch Hall AG) als Gesellschafter beteiligt sind.

Die FINMAS GmbH ist ein gemeinsam mit dem Ostdeutschen Sparkassenverband gegründetes Tochterunternehmen, welches Partner für den Finanzierungsmarktplatz innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe gewinnt.

Die Starpool Finanz GmbH – ein Joint Venture mit der DSL Bank, eine Niederlassung der DB Privat- und Firmenkundenbank AG – stellt kleineren und mittleren Finanzvertrieben den Marktplatz EUROPACE, ergänzt um Packaging-Dienstleistungen, zur Verfügung.

Die Qualitypool GmbH stellt im Segment Kreditplattform kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Baufinanzierungsdarlehen, Bausparlösungen und Ratenkrediten, mittels EUROPACE zur Verfügung.

Die BAUFINEX GmbH, ein in 2018 gemeinsam mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall gegründetes Tochterunternehmen stellt einen B2B-Marktplatz zur Verfügung, der sich ausschließlich an kleine Vermittler von Baufinanzierungen der genossenschaftlichen Finanzgruppe richtet. Die Dr. Klein Ratenkredit GmbH unterstützt als Spezialist ihre angeschlossenen Bankpartner beim Vertrieb von Konsumentenkrediten.

### **Segment Privatkunden**

Die Gesellschaften innerhalb des Segments Privatkunden befassen sich schwerpunktmäßig mit der Vermittlung von Produkten für private Wohnimmobilienfinanzierungen an Verbraucher. Hierfür ist die Hypoport-Gruppe durch die Tochtergesellschaften Dr. Klein Privatkunden AG und Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH am Markt vertreten. Neben dem Vertrieb von Produkten der Immobilienfinanzierungen an Verbraucher bieten die Gesellschaften des Segments ihren Kunden diverse Finanzprodukte aus den Kategorien Konsumentenkredite, Versicherungen und einfache Bankprodukte (z. B. Tagesgeldkonten) an. Das Kundeninteresse wird über das Internet geweckt, die anschließende Beratung erfolgt über Onlinevergleiche, am Telefon und vor allem durch das Dr. Klein Franchisesystem mit qualifizierten Beratern vor Ort. Hierbei wählt der Berater unter Nutzung der EUROPACE und SMART INSUR Plattformen jeweils aus einem breiten Angebot aller relevanten Bank- und Versicherungsunternehmen die für den Kunden besten Produkte aus. Diese von Produkthanbietern unabhängige und ganzheitliche Beratung bietet dem Verbraucher Vorteile in Bezug auf die Effizienz und die Qualität der Produktauswahl. Für die Beratung von deutschen Kreditnehmern in Mallorca wurde zusätzlich die Tochtergesellschaft Dr. Klein Finance S.L.U. gegründet.

### **Segment Immobilienplattform (bis 30.06.2018 Institutionelle Kunden)**

Das Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogene Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vertrieb, Bewertung und Verwaltung von Immobilien.

Schon seit 1954 ist die Marke DR. KLEIN Firmenkunden AG wichtiger Finanzdienstleistungspartner der Wohnungswirtschaft. DR. KLEIN Firmenkunden unterstützt seine institutionellen Kunden in Deutschland ganzheitlich mit kompetenter Beratung in den kaufmännischen Feldern Finanzierung, Versicherung, Portfoliosteuerung und Digitalisierung.

Die 2018 erworbene FIO SYSTEMS GmbH bietet Software-as-a-Service-Lösungen (SaaS) für die Wohnungswirtschaft mit folgendem Schwerpunkt an: ERP, Vermietungsmanagement, Zahlungsverkehr und Versicherungsschadensmanagement. Somit wird das Serviceangebot für die Wohnungswirtschaft ergänzt und deutlich digitaler gestaltet. Außerdem bietet FIO Systems bankverbundenen Immobilienmaklern und großen Maklerorganisationen in Deutschland eine umfassende Plattform für die komplette Digitalisierung ihres Geschäftsbetriebs.

Die ebenfalls 2018 erworbene Value AG übernimmt deutschlandweit für Banken, Versicherungen und Bausparkassen Dienstleistungen im Rahmen der Beleihungswertermittlung für die Kreditscheidung. In Kombination mit der Maklersoftware von FIO und der EUROPACE Plattform entsteht somit ein medienbruch-freier Prozess für Kaufen, Bewerten und Finanzieren von privaten Wohnimmobilien in Deutschland.

Die Tochtergesellschaft Hypoport B.V. unterstützt vom Standort Amsterdam aus Banken bei der Analyse und dem Reporting von verbrieften oder verpfändeten Darlehensportfolien.

### **Segment Versicherungsplattform**

Das Segment Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Hierfür entwickelt und betreibt die Smart InsurTech AG eine voll inte-

grierte Plattform für den Vertrieb und die Verwaltung von Versicherungsprodukten. Zusätzlich stellen die Qualitypool GmbH (Bereich Versicherung) und weitere Vertriebsservicegesellschaften kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen zur Verfügung.

## Gesamtwirtschaftliche Situation

Die geschäftlichen Tätigkeiten der Hypoport-Gruppe fokussieren sich nahezu ausschließlich auf Deutschland. Folglich bezieht sich die untenstehende Analyse zur gesamtwirtschaftlichen Situation auf die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland als Teil der Euro-Zone.

Zwar haben sich in 2018 die Unsicherheiten innerhalb der traditionell stark exportorientierten deutschen Wirtschaft durch den ungeklärten Ablauf zum EU-Austritt der Briten (BREXIT), das Erstarken von populistischen bzw. EU-kritischen Parteien sowie durch den Handelskonflikt zwischen USA und der EU leicht erhöht, jedoch hat dieses allgemeine gesamtwirtschaftliche Umfeld lediglich einen untergeordneten und indirekten Einfluss auf die Entwicklung der Hypoport-Gruppe. Das branchenspezifische Marktumfeld der Hypoport-Gruppe, die Kredit- und Immobilien- sowie Versicherungswirtschaft in Deutschland, weist somit eine sehr autarke Entwicklung gegenüber der allgemeinen Konjunktorentwicklung auf (nähere Erläuterungen siehe Abschnitt „Branchenverlauf“). Lediglich die allgemeinwirtschaftlichen Kennziffern Bruttoinlandsprodukt und Zinsniveau bzw. die Inflationsrate, haben neben den unten genannten branchenspezifischen Kennzahlen einen gewissen Einfluss auf die Finanzierungsbereitschaft der Verbraucher und der Wohnungswirtschaft.

In Deutschland stieg das Bruttoinlandsprodukt in 2018 etwas weniger an als in 2017 (+2,2%), entwickelte sich mit +1,5% aber dennoch positiv gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute, der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und die Bundesregierung gehen für 2019 je nach Einschätzung von einer weiteren positiven, wenn auch meist nicht mehr ganz so dynamischen Entwicklung von 1,0% bis 1,6% aus.

Die Inflationsrate im Euroraum betrug im Jahr 2017 1,5%. Im Zeitraum Januar bis April 2018 lag die Inflationsrate verglichen mit dem jeweiligen Vorjahresmonat auf einem niedrigeren Niveau zwischen 1,1% und 1,4% um danach im Zeitraum Mai bis November sprunghaft auf ein Niveau zwischen 1,9% bis 2,2% anzusteigen. Im Dezember 2018 sank die Inflationsrate deutlich auf 1,6%. Zwar lag die Inflationsrate in einigen Monaten 2018 leicht oberhalb der EZB-Zielvorgabe von „knapp unter 2,0%“, sank jedoch in den letzten beiden Monaten 2018 deutlich.

## Branchenverlauf

### Kreditwirtschaft für Wohnimmobilien

Die Kreditwirtschaft für Wohnimmobilien wird durch verschiedene branchenspezifische Faktoren beeinflusst. Vorrangig zu nennen sind folgende drei Faktoren:

- Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes,
- aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen für Vermittler und Produktgeber von Finanzierungen für Wohnimmobilien,
- Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen

Der erste Faktor, die operative Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes, hat sich in den letzten Jahren als der dominierende Treiber für die Entwicklung des Finanzierungsmarktes für Wohnimmobilien in Deutschland erwiesen.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich die Anzahl der zum Bau genehmigten Wohnungen (ohne Wohnheime) im Zeitraum Januar bis November 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum von 275.862 auf 279.858 und damit lediglich um 1,4%.

Die den Baugenehmigungen naturgemäß nachfolgenden Auftragseingänge sind ebenfalls gestiegen. So erhöhte sich der Volumenindex (kalender- und saisonbereinigt, 2015=100) im Bauhauptgewerbe für Wohnungsbau von 117,1 in 2017 auf 121,8 in 2018. Die steigenden Preise für Wohnungsbau führten im gleichen Zeitraum zu einem überproportionalen Anstieg des Wertindex von 122,9 in 2017 auf 133,9 in 2018.

Für das Gesamtjahr 2018 schätzen der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes und der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen auf rund 300.000 Wohnungen. Diese Entwicklung würde einer Steigerung von rund 5% gegenüber 2017 entsprechen.

Somit erhöhte sich auf der Angebotsseite des Wohnimmobilienmarktes zwar das Niveau leicht. Die hohe Netto-Zuwanderung nach Deutschland und der jahrelang aufgestaute Nachfrageüberhang wurden durch diese immer noch sehr niedrigen Steigerungen jedoch nicht gemindert. Durch Nachfragetreiber wie beispielsweise Zuzug aus anderen europäischen Staaten nach Deutschland, dem Wunsch nach einem längerem selbstbestimmten Wohnen im Alter oder der steigenden Anzahl von Single-Haushalten war auch in 2018 die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Großstädten und Ballungszentren, weiter hoch.

Hinsichtlich des zweiten Faktors, Regularien, lässt sich festhalten, dass weiter zunehmende europäische und nationale Vorschriften den Finanzdienstleistungsmarkt in Deutschland belasten. Insbesondere Banken und Versicherungen werden seit Jahren gezwungen, wesentliche Ressourcen für die Umsetzung von Gesetzen und Richtlinien zu verwenden (z. B. EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie, Basel III, Solvency II, MiFiD 2, IDD 2). Da diese Ressourcen alternativ für die Stärkung der operativen Entwicklung eingesetzt werden könnten, hemmen diese Regularien die Marktentwicklung.

Der dritte Faktor, Zinsentwicklung, spielt für Entscheidungen zum Immobilienerwerb von Verbrauchern eine nachgelagerte Rolle. Für diese Gruppe ist die passende Immobilie, zum richtigen Zeitpunkt, für einen finanzierbaren Preis wichtiger, als die Höhe der Finanzierungszinsen. Für die Marktentwicklung in der Produktgruppe Vermittlung und Beratung im Segment Immobilienplattform nehmen kleine Zinssprünge hingegen eine zentrale Stellung ein.

Der Dr. Klein Durchschnittszins<sup>1</sup> verharrte während der ersten fünf Monate 2018 in einem recht engen Korridor von 1,72% bis 1,76% um nach einem kurzen sprunghaften Anstieg im Juni 2018 auf 1,84% wieder auf ein niedrigeres Niveau von 1,63% bis 1,71% im Juli bis Dezember zurückzufallen. Damit ergab sich in 2018 insgesamt eher eine Seitwärtsbewegung des Zinsniveaus. Aus dem Zusammenspiel der oben genannten Faktoren ergab laut Deutscher Bundesbank in 2018 ein Anstieg des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen (Bundesbank-Zeitreihe BBK01.SUD231) von 4,8% auf 241 Mrd. € gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 230 Mrd. €. In 2017 und 2016 war dieser Wert noch um -2% bzw. -4% gegenüber dem jeweiligen Vorjahreszeitraum gesunken, weshalb die positive Marktentwicklung in 2018 als Normalisierungseffekt interpretiert werden kann. Weitere Ausführungen zur erwarteten Branchenentwicklung, siehe Textabschnitt Prognosebericht.

### **Versicherungsmarkt**

Für das Geschäftsjahr 2018 stiegen die Beitragseinnahmen der Versicherungswirtschaft (Präminenvolumen) leicht um 2,1 % gegenüber dem Vorjahr. Laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GdV) beliefen sich die Beitragseinnahmen Verbandsmitglieder auf 202,2 Mrd. € (2017: 198,0 Mrd. €). Da Lebensversicherungsprodukte und private Krankenversicherung weiterhin unter dem niedrigen Zinsniveau und Eingriffen des Gesetzgebers litten, stiegen die Versicherungsprämien in 2018 mit 1,4% bzw. 1,7% nur ca. auf Inflationsniveau. Insgesamt wurden in 2018 für Lebensversicherungsprodukte 91,9 Mrd. Euro (2017: 90,7 Mrd. €) und für private Krankenversicherung 39,7 Mrd. € (2017: 39,1 Mrd. €) an Prämien erhoben. Die Beiträge der Schaden- und Unfallversicherungen stieg mit 3,3 % von 68,3 Mrd. € auf 70,6 Mrd. € deutlich stärker an.

## **Geschäftsverlauf**

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2018 steigerte Hypoport seinen Konzernumsatz um 36% von 194,9 Mio. € auf 266,0 Mio. €. Der prognostizierte Umsatz zwischen 240 und 260 Mio. € wurde damit übertroffen. Grundlage dieses deutlichen Anstiegs war sowohl ein organisches Wachstum der bereits zur Hypoport-Gruppe gehörenden Unternehmen als auch die Akquisition weiterer Unternehmen, welche erstmals in 2018 Beiträge zum Konzernumsatz lieferten. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) des Hypoport-Konzerns erhöhte sich in Folge der guten Umsatzentwicklung von 23,3 Mio. € auf 29,3 Mio. € bzw. um 26%. Das prognostizierte EBIT zwischen 29 und 34 Mio. € wurde damit erreicht. Die leicht unterproportionale Ergebnisentwicklung gegenüber der Umsatzveränderung ergab sich durch eine unterschiedliche Entwicklung der einzelnen Segmente und Produktgruppen, welche teils heterogene Ergebnismargen aufweisen, sowie Aufwendungen für die Integration der neuen Gesellschaften. Für die Erläuterungen zu der Entwicklung der einzelnen Segmente siehe die untenstehenden Textabschnitte.

<sup>1</sup> 150 TEUR Darlehenssumme, 2% Tilgung, 80% Beleihungsauslauf, 10 Jahre Zinsbindung

### **Erläuterung der Veränderungen in den Segmenten**

Wie bereits im Halbjahresbericht 2018 beschrieben, wurden die erworbenen Unternehmen FIO SYSTEMS AG (FIO) und Value AG ab Mai 2018 in die Hypoport-Gruppe konsolidiert und ab diesem Zeitpunkt dem bisherigen Segment Institutionelle Kunden zugeordnet. Um der veränderten Ausrichtung im Geschäftsmodell des bisherigen Segments Institutionelle Kunden durch die Geschäftsmodelle von FIO und der Value AG gerecht zu werden, erfolgte eine Umbenennung der Segmentbezeichnung von Institutionelle Kunden in Immobilienplattform. Aufgrund der vergleichbaren Geschäftsmodelle und Kundengruppen der akquirierten Value AG und der bereits zur Hypoport-Gruppe gehörenden HypService GmbH wurde auch HypService, welche bis 2017 zu dem Segment Kreditplattform gehörte, im Geschäftsjahr 2018 dem Segment Immobilienplattform zugerechnet.

Die ebenfalls erworbene ASC Assekuranz-Service Center GmbH wurde mit Stichtag 30.06.2018 im Segment Versicherungsplattform konsolidiert.

Zudem erfolgte im Geschäftsjahr 2018 eine leicht veränderte Zuordnung innerhalb der beiden Segmente Kreditplattform und Privatkunden gegenüber dem Vorjahr. In enger organisatorischer Anlehnung an die eigenen Vertriebsaktivitäten der Dr. Klein Privatkunden AG war hier ein Dienstleistungsangebot für andere Finanzvertriebe zum White-Label-Vertrieb von Ratenkrediten basierend auf EUROPACE aufgebaut worden und bisher vollständig im Segment Privatkunden angesiedelt. Da die Dienstleistung zwischenzeitlich von immer mehr EUROPACE-Partnern genutzt wird, passt dieser Teil der Produktgruppe Ratenkredit nicht länger zum sich an Verbraucher richtenden Segment Privatkunden. Der kleinere Teil der Produktgruppe Ratenkredit, bei dem ein Dr. Klein Privatkundenberater dem Konsumenten einen Privatkredit vermittelt, verbleibt konsequenterweise im Segment Privatkunden. Somit wird eine klarere Abgrenzung der Kundenansichtungen der beiden Segmente erlangt. Die Kreditplattform positioniert sich weiterhin als B2B-Geschäftsmodell, während das Segment Privatkunden mit der Hauptmarke Dr. Klein sein B2C-Geschäftsmodell bzw. B2B2C- Geschäftsmodell unter Einbeziehung von Franchisenehmern schärft. Die Vorjahreswerte im folgenden Textabschnitt wurden daher entsprechend angepasst. Für weitere Informationen siehe Erläuterungen im Anhang 2.1 „Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte“.

Die für die einzelnen Segmente nachfolgend genannten Umsatzerlöse und Vertriebskosten enthalten auch Umsatzerlöse und Vertriebskosten mit anderen Segmenten des Hypoport-Konzerns.

### **Segment Kreditplattform**

Zum Segment Kreditplattform gehört die internetbasierte B2B-Kreditplattform EUROPACE, der größte deutsche Marktplatz zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukte und Ratenkredite, sowie auf die jeweiligen Zielgruppen abgestimmte Teilmarktplätze und Vertriebsgesellschaften.

EUROPACE verbindet die beiden Gruppen Vertriebsorganisationen (ungebundene Vertriebsorganisationen, Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Privatbanken) und Produkthanbieter (Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Privatbanken) miteinander. Das hierdurch erzielte Transaktionsvolumen erhöhte sich im Gesamtjahr 2018 um 20% von 48,2 Mrd. Euro auf 57,9 Mrd. Euro. Diese Steigerung gegenüber dem Vorjahr basiert auf einer positiven Entwicklung in allen drei



Produktgruppen Immobilienfinanzierung, Bausparen und Ratenkredit. So wurde das Jahresvolumen der größten Produktgruppe Immobilienfinanzierung von 38,0 Mrd. Euro auf 44,9 Mrd. Euro um 18% ausgeweitet. Die beiden kleineren Produktgruppen Bausparen und Ratenkredit bauten ihr Volumen gegenüber 2017 von 7,6 Mrd. Euro bzw. 2,7 Mrd. Euro auf 9,4 Mrd. Euro bzw. 3,6 Mrd. Euro und somit um 23% bzw. 34% aus.

Die beiden Teilmarktplätze FINMAS, Marktplatz für Institute der Sparkassenorganisation, und GENOPACE, Marktplatz für genossenschaftliche Banken, haben wie in den Vorjahren auch in 2018 ihr Transaktionsvolumen überproportional gegenüber dem Gesamtmarktplatz EUROPACE gesteigert.

Insbesondere Institute der Sparkassenorganisation haben durch Nutzung von FINMAS, dem auf ihre Bedürfnisse spezialisierten Teilmarktplatz, ihre Vertriebsprozesse weiter digitalisiert und ein um 74% höheres Transaktionsvolumen von 4,2 Mrd. Euro (2017: 2,4 Mrd. Euro) vermittelt. Die Erfolge von FINMAS bei der Steigerung des Vertriebsvolumens basiert sowohl auf der Anbindung weiterer Vertragspartner als auf der erfolgreichen Intensivierung der Nutzung von EUROPACE in den Vertriebskanälen der Sparkassen.

Institute des genossenschaftlichen Bankensektors vermittelten durch Nutzung von GENOPACE in 2018 ein Volumen von 1,7 Mrd. Euro, was gegenüber dem Vorjahreswert von 1,2 Mrd. Euro einer Steigerung von 38% entspricht. Die Steigerung gegenüber den jeweiligen Vorjahresquartalen konnte hierbei im Laufe des Jahres 2018 von knapp unter 20% in Q1 über rund 35% bzw. rund 40% in Q2 bzw. Q3 auf knapp 60% in Q4 deutlich ausgebaut werden. Mitursächlich für diese dynamische Entwicklung im Jahresverlauf ist die in 2018 verstärkte Zusammenarbeit mit dem jüngsten GENOPACE-Gesellschafter, der Bausparkasse Schwäbisch Hall, unter anderem im neuen Joint Venture BAUFINEX (siehe Textabschnitt Geschäftsmodell und Strategie).

Die Vertriebsvolumen der auf EUROPACE vertretenen ungebundenen Finanzierungsvertriebe haben sich mit prozentual zweistelligen Wachstumswerten ebenfalls positiv entwickelt.

Die Produktgeberseite des Kreditmarktplatzes setzt sich aus den drei Anbietergruppen Privatbanken & Versicherungen, Sparkassen und Genossenschaftsbanken zusammen. Die traditionell stärkste Gruppe, private Banken & Versicherungen, trat für ein Volumen von 44,3 Mrd. Euro (2017: 39,5 Mrd. Euro) als Produktgeber auf und erzielte erneut einen Zuwachs. Die bisher weniger digitalen Institutsverbände der Sparkassen und Genossenschaftsbanken haben ihr bilanzwirksames Neugeschäft weiter ausgebaut und fungierten für ein Volumen von 8,4 Mrd. Euro (2017: 5,4 Mrd. Euro) bzw. 5,2 Mrd. Euro (2017: 3,3 Mrd. Euro) als Produktgeber.











Dies entspricht einem Zuwachs von 55% bzw. 60%. Gemeinsam legten sie mit einem Plus von rund 5,0 Mrd. Euro auf EUROPACE erstmalig als Produktgeber stärker zu, als die privaten Banken und Versicherungen.

Die zunehmende Verbreitung von EUROPACE, FINMAS und GENOPACE innerhalb der jeweiligen Sektoren zeigt sich auch durch die um 23% auf 618 (31.12.2017: 501) ausgebaute Vertragspartneranzahl (Produktgeber und Vertriebe). Auf FINMAS entfielen hierbei 233 Vertragspartner (2017: 183; +27%) und auf GENOPACE 292 Vertragspartner (2017: 228; +28%).

Ergänzt durch eine ebenfalls gute Entwicklung der beiden Maklerpools für neutrale Finanzierungsberater Qualitypool und Starpool sowie dem White-Label-Vertrieb von Ratenkrediten hat das Segment Kreditplattform in 2018 seine Umsätze und Erträge sehr deutlich ausgebaut.

### Umsatz- und Ertragsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die Umsatzerlöse im Segment Kreditplattform um 37% auf 114,7 Mio. € (2017: 83,6 Mio. €) deutlich gesteigert. Abzüglich Vertriebskosten, welche aufgrund des Geschäftsmodells fast ausschließlich für die beiden Maklerpools und den White-Label-Vertrieb von Ratenkrediten anfallen, ergibt sich eine Rohertragssteigerung um 41% auf 60,7 Mio. € (2017: 42,9 Mio. €). Diese Steigerung führte zu einem Anstieg des Gewinns vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 38% auf 26,1 Mio. € (2017: 18,9 Mio. €). Die operative Leistungsfähigkeit des Segments Kreditplattform zeigt sich in der auf den Rohertrag bezogenen EBIT-Marge. Diese blieb aufgrund anhaltend hoher Zukunftsinvestitionen in den Vertriebsausbau gerade bei den Regionalbanken und für die IT-Entwicklung neuer Marktplatzfunktionen gegenüber 2017 mit 43% weitgehend stabil.

Kennzahlen Kreditplattform	2018	2017	Veränderung
<b>Transaktionsvolumen (Mrd. €)</b>			
Gesamt	57,9	48,2	 20%
davon Immobilienfinanzierung	44,9	38,0	 18%
davon Bausparen	9,4	7,6	 23%
davon Ratenkredit	3,6	2,7	 34%
<b>Vertragspartner (Anzahl)</b>			
EUROPACE (inkl. GENOPACE und FINMAS)	618	501	 23%
GENOPACE	292	228	 28%
FINMAS	233	183	 27%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)*</b>			
Umsatz	114,7	83,6	 37%
Rohertrag	60,7	42,9	 41%
EBIT	26,1	18,9	 38%

\* Vorjahreswerte angepasst, siehe Anhang 2.1 "Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte"

### Segment Privatkunden

Das Segment Privatkunden vereint mit dem internetbasierten und ungebundenen Finanzvertrieb Dr. Klein Privatkunden AG und dem Verbraucherportal Vergleich.de (zusammen nachfolgend „Dr. Klein“) alle Geschäftsmodelle, die sich mit der Beratung zu Immobilienfinanzierungen, Versicherungen und Vorsorgeprodukte direkt an Verbraucher richten (B2C-Geschäftsmodell bzw. B2B2C unter Einbeziehung von Franchisenehmern).

Dr. Klein bietet an über 200 Standorten Beratung zu den oben genannten Produkten an. Diese Beratung erfolgt maßgeblich über ein Franchise System mit mehr als 180 Franchise-Nehmern. Zusätzlich verfügt das Segment auch über sieben eigene Niederlassungen in deutschen Metropolregionen. Durch die bereits optimierte Abdeckung des Standortnetzes wird das weitere Wachstum maßgeblich durch die Anzahl und Leistungsfähigkeit der Berater in den einzelnen Standorten bestimmt. Zum 31.12.2018 konnte diese Berateranzahl um 54 Berater (+10%) auf 595 (31.12.2017: 541) gegenüber dem Vorjahreszeitpunkte erneut ausgebaut werden.

Durch die Steigerung der Berateranzahl konnte der seit langem anhaltende Trend einer gestiegen Nachfrage der Verbraucher nach neutraler Finanzberatung durch eine ungebundene Beratung auch in 2018 erfolgreich bedient werden. Das vermittelte Finanzierungsvolumen stieg in der Folge im Geschäftsjahr 2018 um rund 30% auf 6,5 Mrd. € (2017: 5,0 Mrd. €).

### Umsatz- und Ertragsentwicklung

Der Umsatz im Segment Privatkunden betrug im Geschäftsjahr 2018 86,4 Mio. €, was einen Anstieg um 15% (2017: 74,9 Mio. €) bedeutet. Von den Umsatzerlösen des Segments werden Provisionszahlungen an Vertriebspartner (insbesondere Franchise-Nehmer) und Leadgewinnungskosten an Dritte abgezogen. Der sich hieraus ergebende Rohertrag erhöhte sich um 6% auf 29,5 Mio. € (2017: 27,8 Mio. €). Die unterproportionale Entwicklung des Rohertrages ergab sich durch eine überproportional positive Entwicklung der Franchise-Partner gegenüber den Niederlassungen und einer Änderung im Produktmix. Das EBIT wurde um 9% auf 10,8 Mio. € (2017: 9,9 Mio. €) ausgebaut.

Die operative Leistungsfähigkeit des Segments Privatkunden zeigt sich in der auf den Rohertrag bezogenen EBIT-Marge, welche gegenüber dem Vorjahreswert von 35% auf 36% leicht ausgebaut wurde.

<b>Kennzahlen Privatkunden</b>	<b>2018</b>	<b>2017*</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Vermittlungsvolumen (Mrd. €)</b>			
Finanzierung	6,52	5,02	30%
Beraterzahl Finanzierung Dr. Klein Standorte	595	541	10%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	86,4	74,9	15%
Rohertrag	29,5	27,8	6%
EBIT	10,8	9,9	9%

\* Vorjahreswerte angepasst, siehe Anhang 2.1 "Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte"







### Segment Immobilienplattform (bis 30.06.2018: Institutionelle Kunden)

Das im Sommer 2018 neuausgerichtete Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogene Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Bewertung, Vermarktung und Verwaltung von Immobilien. Zielgruppe sind die Wohnungswirtschaft, Immobilienmakler sowie immobilienfinanzierende Finanzinstitute. Das Segment beinhaltet die drei Produktgruppen Vermittlung & Beratung, SaaS sowie Immobilienbewertung.

#### Umsatz- und Ertragsentwicklung

In der Produktgruppe Vermittlung & Beratung wurde ein Transaktionsvolumen von 1,9 Mrd. € (2017: 2,2 Mrd. €) vermittelt. Die Reduzierung um 13% ergab sich in Folge des relativ impulslosen Zinsumfeldes im Jahresverlauf 2018. Aufgrund provisionsstarker, großvolumiger Einzelvermittlungen und höherer Beratungsumsätze konnten die Umsätze der Produktgruppe Vermittlung & Beratung trotz des reduzierten Transaktionsvolumens mit rund 14,3 Mio. € konstant auf dem Vorjahresniveau gehalten werden.

Ergänzt durch die Umsätze aus den neu etablierten Produktgruppen SaaS (ca. 10,9 Mio. €) und Immobilienbewertung (ca. 8,8 Mio. €) ergab sich ein gesamter Segmentumsatz der Immobilienplattform von rund 34,1 Mio. € (2017: 20,8 Mio. €; +64%). Der Rohertrag des Segmentes stieg um 60% von 20,5 Mio. € auf 32,9 Mio. €. Das EBIT des gesamten Segments betrug 6,0 Mio. € und wurde somit um 56% gesteigert (2017: 3,9 Mio. €). Die unterproportionale Entwicklung des EBIT erklärt sich durch eine noch niedrige Profitabilität in der Produktgruppe Immobilienbewertung, hohen Investitionen in den Ausbau der SaaS-Angebote sowie dem weiteren Aufbau von Vertriebskapazitäten in der Produktgruppe Vermittlung & Beratung.

Kennzahlen Immobilienplattform	2018	2017*	Veränderung
Volumen Vermittlung & Beratung (Mio. €)	1.896	2.172	 -13%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	34,1	20,8	 64%
davon Vermittlung und Beratung	14,3	14,3	0%
davon Software as a Service (SaaS)	11,0	5,0	 120%
davon Immobilienbewertung	8,8	1,4	 >100%
Rohertrag	32,9	20,5	 60%
EBIT	6,0	3,8	 56%

\* Vorjahreswerte angepasst, siehe Anhang 2.1 "Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte"

### Segment Versicherungsplattform

Das seit 2017 bestehende Segment Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. In 2018 lag der Tätigkeitsfokus auf Integration der erworbenen Unternehmen und Ausbau der Geschäftsbeziehungen zu bereits existierenden Kunden (Vertriebsorganisationen und junge B2C Insurtech-Unternehmen) auf alle Module der SMART INSUR.

### Umsatz- und Ertragsentwicklung

Die Umsätze des seit 2017 bestehenden Segments Versicherungsplattform wurden in 2018 sowohl organisch durch weitere Umsatzsteigerungen der Versicherungsplattform SMART INSUR als auch anorganisch durch die Übernahmen der ASC und 1Blick von 15,2 Mio. € auf 30,4 Mio. € verdoppelt. Auch der Rohertrag des Segments stieg von 10,6 Mio. € auf 16,6 Mio. € und somit um 56% an. Aufgrund des Aufbaus von Vertriebskapazitäten, IT-Entwicklungskapazitäten und Aufwendungen für die Prüfung und Ausführung von Unternehmensakquisitionen ergaben sich im Segment Versicherungsplattform in 2018 Anlaufverluste bei einem EBIT von -2,7 Mio. € (2017: -1,2 Mio. €).

Kennzahlen Versicherungsplattform	2018	2017	Veränderung
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	30,4	15,2	99%
Rohertrag	16,6	10,6	56%
EBIT	-2,7	-1,2	-122%

## 2. Ertragslage

Ertragslage	2018 in TEUR	2017 in TEUR	Veränderung in TEUR
Umsatzerlöse	265.958	194.855	71.103
Provisionen und Leadkosten	-125.778	-92.572	-33.206
<b>Rohertrag</b>	<b>140.180</b>	<b>102.283</b>	<b>37.897</b>
Aktiviertete Eigenleistungen	10.714	6.985	3.729
Sonstige betriebliche Erträge	3.953	4.517	-564
Personalaufwand	-81.748	-58.562	-23.186
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-34.272	-25.354	-8.918
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	261	255	6
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>39.088</b>	<b>30.124</b>	<b>8.964</b>
Abschreibungen	-9.798	-6.808	-2.990
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>29.290</b>	<b>23.316</b>	<b>5.974</b>
Finanzergebnis	-1.159	-327	-832
<b>Geschäftsergebnis (EBT)</b>	<b>28.131</b>	<b>22.989</b>	<b>5.142</b>
Laufende Ertragsteuern	-7.219	-4.746	-2.473
Latente Steuern	1.554	182	1.372
<b>Konzernergebnis</b>	<b>22.466</b>	<b>18.425</b>	<b>4.041</b>

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhte sich das EBITDA deutlich um 30% auf 39,1 Mio. € (2017: 30,1 Mio. €) und das EBIT auf 29,3 Mio. € (2017: 23,3 Mio.).

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen überwiegend die anteiligen Personal- und Sachkosten für die Entwicklung und Erweiterung der selbst erstellten Finanzmarktplätze. Der Anstieg zeigt deutlich die Ausweitung der Investitionstätigkeit in der Unternehmensgruppe. Im Berichtsjahr wurden 48% (2017: 46%) der gesamten Entwicklungsaufwendungen aktiviert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 1,1 Mio. € (2017: 0,8 Mio. €), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1,1 Mio. € (2017: 1,0 Mio. €) und periodenfremde Erträge in Höhe von 0,6 Mio. € (2017: 1,9 Mio. €).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 917 auf 1.353 Mitarbeiter (im Wesentlichen durch die erfolgten Übernahmen), aber auch durch Neueinstellungen in bestehenden Konzernunternehmen und Gehaltserhöhungen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrifft im Wesentlichen die Verwaltungsaufwendungen mit 13,2 Mio. € (2017: 9,4 Mio. €) und die Betriebsaufwendungen mit 10,6 Mio. € (2017: 8,6 Mio. €).

Von den Abschreibungen in Höhe von 9,8 Mio. € (2017: 6,8 Mio. €) entfallen 4,7 Mio. € (2017: 3,8 Mio. €) auf aktivierte Entwicklungskosten.

Das Finanzergebnis enthält im Wesentlichen Zinsaufwendungen in Höhe von 1,1 Mio. € (2017: 0,4 Mio. €), die aus Bankdarlehen in Höhe von 79,8 Mio. € (2017: 16,1 Mio. €) resultieren. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der Hypoport-Gruppe sind 2018 erneut gefallen.

### 3. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau des Hypoport-Konzerns am 31. Dezember 2018 erfolgt anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanzzahlen. Innerhalb von zwölf 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.

## Vermögenslage

Vermögen	2018		2017		Veränderung in TEUR
	in TEUR	%	in TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	190.636	62,4	55.971	39,7	134.665
Sachanlagen	10.332	3,4	4.447	3,2	5.885
Finanzielle Vermögenswerte	290	0,1	1.428	1,0	-1.138
At-Equity-Beteiligungen	6.500	2,1	1.050	0,7	5.450
Kundenforderungen	7.562	2,5	6.671	4,7	891
Sonstige Vermögenswerte	1.065	0,3	1.287	0,9	-222
Latente Steueransprüche	4.588	1,5	1.750	1,2	2.838
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>220.973</b>	<b>72,3</b>	<b>72.604</b>	<b>51,5</b>	<b>148.369</b>
Vorräte	780	0,3	0	0,0	780
Kundenforderungen	47.974	15,7	42.664	30,3	5.310
Sonstige Vermögenswerte	3.521	1,2	11.252	8,0	-7.731
Ertragsteuererstattungsansprüche	609	0,2	127	0,1	482
Flüssige Mittel	31.761	10,4	14.333	10,2	17.428
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>84.645</b>	<b>27,7</b>	<b>68.376</b>	<b>48,5</b>	<b>15.489</b>
<b>Vermögen gesamt</b>	<b>305.618</b>	<b>100,0</b>	<b>140.980</b>	<b>100,0</b>	<b>164.638</b>
<b>Kapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	6.493	2,1	6.195	4,4	298
Eigene Anteile	-246	-0,1	-249	-0,2	3
Rücklagen	146.923	48,1	76.654	54,5	70.269
	153.170	50,1	82.600	58,6	70.570
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	314	0,1	306	0,2	8
<b>Eigenkapital</b>	<b>153.484</b>	<b>50,2</b>	<b>82.906</b>	<b>58,8</b>	<b>70.578</b>
Finanzverbindlichkeiten	70.956	23,2	13.360	9,5	57.596
Rückstellungen	34	0,0	87	0,1	-53
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	7.400	2,4	0	0,0	7.400
Latente Steuerschulden	11.770	3,9	7.031	5,0	4.739
<b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>	<b>90.160</b>	<b>29,5</b>	<b>20.478</b>	<b>14,5</b>	<b>69.682</b>
Rückstellungen	250	0,1	95	0,1	155
Finanzverbindlichkeiten	9.780	3,2	2.942	2,1	6.838
Lieferantenschulden	32.543	10,7	23.338	16,6	9.205
Ertragssteuerschulden	3.778	1,2	951	0,7	2.827
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	15.623	5,1	10.270	7,3	5.353
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>61.974</b>	<b>20,3</b>	<b>37.596</b>	<b>26,7</b>	<b>24.378</b>
<b>Kapital insgesamt</b>	<b>305.618</b>	<b>100,0</b>	<b>140.980</b>	<b>100,0</b>	<b>164.638</b>

Zum 31. Dezember 2018 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 305,6 Mio. € und liegt damit 117% über dem Niveau vom 31. Dezember 2017 (141,0 Mio. €).

### Bilanzstruktur

#### Aktiva



■ Langfristige Vermögenswerte    ■ Kurzfristige Vermögenswerte

#### Passiva



■ Eigenkapital    ■ Kurzfristige Schulden    ■ Langfristige Schulden

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 221,0 Mio. € (31.12.2017: 72,6 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 140,5 Mio. € (31.12.2017: 24,8 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 36,0 Mio. € (31.12.2017: 24,7 Mio. €).

Die kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen abgegrenzte Aufwendungen mit 1,1 Mio. € (31.12.2017: 1,0 Mio. €) und Provisionsvorauszahlungen an Vertriebspartner in Höhe von 0,8 Mio. € (31.12.2017: 0,5 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2018 erhöhte sich um 85,4% bzw. 70,6 Mio. € auf 153,2 Mio. € hauptsächlich durch die Ausgabe von neuen Stückaktien der Hypoport AG mit 46,9 Mio. € und das positive Konzernergebnisses mit 22,5 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verringerte sich wegen der deutlich gestiegenen Bilanzsumme von 58,8% auf 50,2%.

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Kaufpreisverbindlichkeiten aus einem Besserungsschein mit den Altgesellschaftern der ASC Assekuranz-Service Center GmbH. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich Tantiemeverpflichtungen mit 4,7 Mio. € (31.12.2017: 4,2 Mio. €) und Steuerverbindlichkeiten mit 2,2 Mio. € (31.12.2017: 1,4 Mio. €).

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich im Wesentlichen aus der Summe der planmäßigen Tilgungen von Bankdarlehen in Höhe von 7,7 Mio. € und der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 70,5 Mio. €.



## 4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>31.12.2018 in TEUR</b>	<b>31.12.2017 in TEUR</b>	<b>Veränderung in TEUR</b>
Kurzfristig fällige Fremdmittel	61.974	37.596	24.378
Flüssige Mittel	31.761	14.333	17.428
	30.213	23.263	6.950
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	52.884	54.043	- 1.159
<b>Überdeckung</b>	<b>22.671</b>	<b>30.780</b>	<b>- 8.109</b>

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

<b>Deckungsverhältnisse</b>	<b>31.12.2018 in TEUR</b>	<b>31.12.2017 in TEUR</b>	<b>Veränderung in TEUR</b>
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	220.973	72.604	148.369
Eigenkapital	153.484	82.906	70.578
	67.489	- 10.302	77.791
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	90.160	20.478	69.682
<b>Überdeckung</b>	<b>22.671</b>	<b>30.780</b>	<b>- 8.109</b>

Die kurzfristig fälligen Mittel von 62,0 Mio. € (2017: 37,6 Mio. €) sind zu 137% (2017: 182%) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt. Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 69% (2017: 114%) durch das Eigenkapital finanziert.

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

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Return on Investment = EBIT / (Eigenkapital + mittel- und langfristiges Fremdkapital)	12,0 %	22,6 %
Cash Flow (CF) Eigenkapitalrendite = CF aus operativer Geschäftstätigkeit / Eigenkapital	26,0 %	10,0 %
EBIT-Marge = EBIT / Rohertrag	20,9 %	22,8 %
Liquidität 1. Grades = Flüssige Mittel / kurzfristiges Fremdkapital	51,2 %	38,1 %
Eigenkapitalquote = Eigenkapital / Gesamtkapital	50,2 %	58,8 %
Fremdkapitalquote = Fremdkapital / Gesamtkapital	49,8 %	41,2 %
Deckungsgrad I = Eigenkapital / (Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen)	76,4 %	137,2 %

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

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 9,4 Mio. € auf 33,7 Mio. € (2017: 24,3 Mio. €). Insgesamt wurde zum 31. Dezember 2018 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 39,8 Mio. € (2017: 8,3 Mio. €) generiert. Hierbei verringerte sich die Mittelbindung im Working Capital um 22,1 Mio. € auf 6,1 Mio. € (2017: minus 16,1 Mio. €). Diese Verringerung ist teilweise die Gegenentwicklung zu dem am Jahresende 2017 gestiegenen Working Capital im Zusammenhang mit der Übernahme der IWM Software AG.

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 85,6 Mio. € (2017: 21,2 Mio. €) betrifft hauptsächlich die Erwerbe der IWM Software AG, FIO SYSTEMS AG, Value AG und ASC Assekuranz-Service Center GmbH mit insgesamt 63,3 Mio. € sowie Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 13,9 Mio. € (2017: 9,0 Mio. €).

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 63,2 Mio. € (2017: 4,9 Mio. €) betrifft die Aufnahme von Bankdarlehen mit 70,5 Mio. € (2017: zwei Darlehen in Höhe von 10,0 Mio. €) und die planmäßige Tilgung von Bankdarlehen mit 7,3 Mio. € (2017: 5,2 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 31,5 Mio. € zum 31. Dezember 2018 um 17,2 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 15,9 Mio. € (31.12.2017: 10,8 Mio. €). Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 4,2 Mio. € (31.12.2017: 4,2 Mio. €) innerhalb eines Jahres, 10,1 Mio. € (31.12.2017: 5,6 Mio. €) im Zeitraum von ein bis fünf Jahren und 1,6 Mio. € (31.12.2017: 0,9 Mio. €) in mehr als fünf Jahren fällig.

#### **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage:**

Die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns war insgesamt zufriedenstellend und hat unsere Erwartungen erfüllt. Die Ertragslage ist insbesondere aufgrund der äußerst positiven Umsatzentwicklung als sehr gut zu bezeichnen. Die Vermögens- und Finanzlage sind unter Berücksichtigung der Eigenkapitalquote und Liquidität als stabil zu bewerten. Dies berücksichtigt auch Erkenntnisse nach dem Ende des Geschäftsjahres.

## 5. Investitionen und Finanzierung

Die wesentlichen Investitionen des Geschäftsjahres 2018 betrafen die Erwerbe der IWM Software AG (Versicherungssoftware), FIO SYSTEMS AG (Immobiliensoftware), Value AG (Immobilienbewertung) und ASC Assekuranz-Service Center GmbH (Assekurateur) sowie die Weiterentwicklung der Plattformen. Zusätzlich wurde auch noch in die Versicherungsplattform und in neue Beratungssysteme für Verbraucher und Vertriebe investiert.

Die Investitionen wurden sowohl aus dem operativen Cashflow als auch durch Darlehensaufnahmen finanziert.

## 6. Nicht bilanziertes Vermögen

Die Hypoport AG verfügt zum Bilanzstichtag über 245.406 eigene Aktien mit einem Kurswert zum 31.12.2018 von ca. 36 Mio. €. Diese Aktien kann sie zur Bedienung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen und zur Finanzierung von Akquisitionen einsetzen. Es wird auf die Angaben im Anhang unter 4.11 verwiesen.

Einen nur im geringen Maß in unseren Tochtergesellschaften bilanzierten Vermögenswert stellen die selbst geschaffenen Softwarelösungen z. B. für die Abwicklung von Finanzierungstransaktionen oder die Verwaltung von Versicherungsbeständen dar.

Die Tochtergesellschaften gewinnen im Rahmen ihrer Vermittlungstätigkeit Erkenntnisse über die Vermögens- und Einkommenssituation ihrer Kunden sowie die abgeschlossenen Finanzdienstleistungsprodukte. Dieser Kunden- und Vertragsbestand stellt einen nicht bilanzierten Vermögenswert dar, da diese Informationen zukünftig für einen bedarfsgerechten Vertrieb weiterer Finanzdienstleistungsprodukte beim gleichen Kunden genutzt werden können. Darüber hinaus kann sich insbesondere Dr. Klein z. B. bei abgeschlossenen Immobilienfinanzierungen rechtzeitig vor dem Ablauf der ursprünglich vermittelten Zinsbindung beratend in die Prolongation oder Umfinanzierung einschalten und kann hierfür vom Produktanbieter erneut eine Provision erhalten.

Im Segment Kreditplattform stellen die Tochtergesellschaften Hypoport Mortgage Market Ltd. und EUROPACE AG mehreren tausend Finanzierungsberatern den Marktplatz EUROPACE zur Abwicklung ihres Immobilienfinanzierungs-, Bauspar- und Ratenkreditneugeschäftes zur Verfügung. Hierdurch wird eine erhebliche Vertriebskraft vereint, 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 den angeschlossenen Finanzierungsberatern die einfache Mitwirkung bei der Prolongation oder Umfinanzierung der bereits über den EUROPACE-Marktplatz vermittelten Finanzdienstleistungsprodukte ermöglicht und hieran durch zusätzliche Vermittlungsprovisionen partizipiert werden.

Des Weiteren verfügt die Tochtergesellschaft Dr. Klein im Segment Privatkunden über eine positiv besetzte Marke mit zunehmender Bekanntheit. „Dr. Klein“ ist regelmäßig Testsieger in den Analysen unabhängiger Verbrauchermedien. Die zunehmende Anzahl regionaler Franchisenehmer und Berater 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 dar, da eine vertraute Marke ein wichtiger Wettbewerbsvorteil im Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten ist.

## 7. Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten in der Hypoport-Gruppe hat sich gegenüber dem Jahresende 2017, im Wesentlichen bedingt durch die Unternehmenserwerbe, um 49% auf 1.500 Mitarbeiter (31.12.2017: 1.009 Mitarbeiter) erhöht. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in 2018 betrug 1.353 und damit 48% mehr als im Vorjahr (2017: 917 Mitarbeiter).

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

<b>Mitarbeiterstatistik</b>	<b>31.12.2018</b>		<b>31.12.2017</b>		<b>Veränderung</b>	
	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>
Kreditplattform*	362	23	304	30	58	19
Privatkunden*	273	18	220	22	53	24
Immobilienplattform*	464	31	189	19	275	146
Versicherungsplattform	271	18	183	18	88	48
Administration	130	9	113	11	17	15
	<b>1.500</b>		<b>1.009</b>		<b>491</b>	<b>49</b>

\*Vorjahreszahl angepasst wegen Umgliederung Segmentberichterstattung

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 des Hypoport-Konzerns. Deshalb ist das Human Resource Management darauf ausgerichtet, Talente 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 Weiterentwicklung der Unternehmenskultur um.

Hierfür hat Hypoport vier Prinzipien für die gesamte Unternehmensgruppe definiert, nach denen die Hypoport-Unternehmen ausrichten:

- Wir arbeiten gemeinsam miteinander!
- Wir führen gemeinsam!
- Wir lernen und entwickeln uns bewusst weiter!
- Wir organisieren uns dezentral und autonom!

Die Prinzipien sorgen dafür, dass jeder einzelne Hypoport-Mitarbeiter darauf achtet und danach handelt, dass das Teamklima intakt ist und bleibt, der Mitarbeiter eigenverantwortlich Führungsaufgaben übernimmt und durch Lernen und Vernetzen sich persönlich weiterentwickelt. Zudem fördert die dezentrale Organisation eine optimale Ausrichtung auf die Bedürfnisse der einzelnen Hypoport-Unternehmen und ihrer Kunden.

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 ein strukturierter Austausch zwischen Führungskraft und Mitarbeiter hinsichtlich der Erwartungshaltungen, Entwicklungsmöglichkeiten und Leistungsanreizen sichergestellt. 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 AG im abgelaufenen Geschäftsjahr stellten unsere Mitarbeiter in Form zahlreicher Projekte vor außerordentliche Herausforderungen. Allen Mitarbeitern sprechen wir unseren herzlichen Dank und unsere ausdrückliche Anerkennung für ihren großen Einsatz und ihre Leistungsbereitschaft aus.

## 8. 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.

## 9. Vergütungsbericht

Die Gesamtstruktur und Höhe der Vorstandsvergütung werden vom Aufsichtsrat festgelegt, dem derzeit der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder, der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Roland Adams und Dieter Pfeiffenberger angehören. Beides wird in regelmäßigen Abständen vom Aufsichtsrat überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden insbesondere die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds und seine persönliche Leistung. Daneben werden die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens, die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfelds und der Vergütungsstruktur, die sonst in der Gesellschaft und anderen deutschen Unternehmen gilt, einbezogen. Außerdem wird die Vergütung so bemessen, dass sie am Markt für hochqualifizierte Führungskräfte wettbewerbsfähig ist.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2018 setzen sich aus einem Grundgehalt, einer variablen Jahresabschlussvergütung und Nebenleistungen zusammen. Nebenleistungen sind dabei im Wesentlichen die Gestellung eines Dienstwagens und Krankenversicherungsleistungen.

Die Anpassung der Grundgehaltsänderung und der Höhe der variablen Jahresvergütung erfolgt jährlich auf Basis von KonzernEBIT, 3JahresEBIT, 3JahresEBITDelta und EBITVeränderung. Das KonzernEBIT entspricht dem EBIT gemäß IFRS-Konzernabschluss des Hypoport-Konzerns vor Aufwendungen für die variable Jahresvergütung für Mitglieder des Vorstands der Hypoport AG. Das 3JahresEBIT entspricht dem Mittelwert des KonzernEBIT der drei dem abgeschlossenen Geschäftsjahr vorausgegangenen Geschäftsjahre. Es beträgt stets mindestens 5,0 Mio. €. Das 3JahresEBITDelta entspricht der Hälfte der prozentualen Veränderung des 3JahresEBIT gegenüber dem 3JahresEBIT des Vorjahrs. Die EBITVeränderung entspricht dem KonzernEBIT reduziert um das 3JahresEBIT.

Das Grundgehalt wird jährlich um das 3JahresEBITDelta erhöht oder reduziert. Es beträgt stets mindestens 204.000,00 Euro.

Die Höhe der variablen Jahresvergütung entspricht einem prozentualen Anteil („Bonussatz“) an der EBITVeränderung.

Der Bonussatz für das folgende Jahr wird jährlich entgegengesetzt zum 3JahresEBITDelta erhöht oder verringert. Die Höhe der Veränderung entspricht dem Prozentsatz des 3JahresEBITDelta vom Bonussatz.

Die variable Jahresvergütung ist auf die Höhe des Grundgehalts des abgelaufenen Geschäftsjahres begrenzt.

Die Veränderungen des Grundgehalts 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 2018 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 vereinbart. Die Gesellschaft zahlt Herrn Ronald Slabke für eine Direktversicherung jährlich einen Betrag von 1 T€. Herr Hans Peter Trampe verzichtet auf einen Dienstwagen, dafür zahlt ihm das Unternehmen für eine private Rentenversicherung jährlich einen Betrag von 18 T€. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für das Unternehmen keine weiteren Leistungsverpflichtungen.

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2018 betragen insgesamt 1.824 T€ und verteilen sich wie folgt:

<b>Vorstandsvergütung in TEUR</b>	<b>Festvergütung</b>		<b>variable Vergütung</b>		<b>Nebenleistungen</b>		<b>Gesamtbezüge</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ronald Slabke	485	425	96	96	23	23	604	544
Hans Peter Trampe	485	425	96	96	22	22	603	543
Stephan Gawarecki	485	425	96	96	36	46	617	567
<b>Insgesamt</b>	<b>1.455</b>	<b>1.275</b>	<b>288</b>	<b>288</b>	<b>81</b>	<b>91</b>	<b>1.824</b>	<b>1.654</b>

Mit den beiden nachfolgenden Tabellen werden gemäß den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex die für das Geschäftsjahr 2018 gewährten Zuwendungen einschließlich Nebenleistungen und inklusive der erreichbaren Maximal- und Minimalvergütungen bei variablen Vergütungskomponenten sowie die realisierten Zuflüsse der Vorstandsmitglieder dargestellt.

Gewährte Zuwendungen in TEUR	Ronald Slabke Vorsitzender des Vorstands seit 21. Dezember 2001				Hans Peter Trampe Vorstandsmitglied seit 1. Juni 2010				Stephan Gawarecki Vorstandsmitglied seit 1. Juni 2010			
	Zielwert 2017	Zielwert 2018	Minimalwert 2018	Maximalwert 2018	Zielwert 2017	Zielwert 2018	Minimalwert 2018	Maximalwert 2018	Zielwert 2017	Zielwert 2018	Minimalwert 2018	Maximalwert 2018
Festvergütung	425	485	485	485	425	485	485	485	425	485	485	485
Nebenleistungen	23	23	23	23	22	22	22	22	46	36	36	36
<b>Summe</b>	<b>448</b>	<b>508</b>	<b>508</b>	<b>508</b>	<b>447</b>	<b>507</b>	<b>507</b>	<b>507</b>	<b>471</b>	<b>521</b>	<b>521</b>	<b>521</b>
Variable Vergütung	96	96	0	485	96	96	0	485	96	96	0	485
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>544</b>	<b>604</b>	<b>508</b>	<b>993</b>	<b>543</b>	<b>603</b>	<b>507</b>	<b>992</b>	<b>567</b>	<b>617</b>	<b>521</b>	<b>1.006</b>

Zufluss in TEUR	Ronald Slabke Vorsitzender des Vorstands seit 21. Dezember 2001		Hans Peter Trampe Vorstandsmitglied Institutionelle Kunden seit 1. Juni 2010		Stephan Gawarecki Vorstandsmitglied Privatkunden seit 1. Juni 2010	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Festvergütung	485	425	485	425	485	425
Nebenleistungen	23	23	22	22	36	46
<b>Summe</b>	<b>508</b>	<b>448</b>	<b>507</b>	<b>447</b>	<b>521</b>	<b>471</b>
Variable Vergütung	96	311	96	311	96	311
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>604</b>	<b>759</b>	<b>603</b>	<b>758</b>	<b>617</b>	<b>782</b>

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 5. Mai 2017 geändert und besteht aus den folgenden Komponenten: einer jährlichen festen Vergütung, Sondervergütungen für den Aufsichtsratsvorsitzenden und den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden sowie dem Ersatz der Auslagen der Aufsichtsratsmitglieder.

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 40.000,00 €. Die feste Vergütung ist 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 Vergütung.

Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben, erhalten die feste 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 2018 betragen insgesamt 184 T€ und verteilen sich wie folgt:

Aufsichtsratsvergütung in TEUR	Festvergütung		Nebenleistungen		Gesamtbezüge	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	80	80	1	1	81	81
Roland Adams	60	60	2	2	62	62
Dieter Pfeiffenberger <sup>1)</sup>	27	0	0	0	27	0
Christian Schröder <sup>2)</sup>	13	40	1	1	14	41
<b>Insgesamt</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>184</b>	<b>184</b>

1) Mit Wirkung zum 4. Mai 2018 wurde Herr Dieter Pfeiffenberger in den Aufsichtsrat der Hypoport AG gewählt.

2) Mit Wirkung zum 4. Mai 2018 trat Herr Christian Schröder als Aufsichtsratsmitglied der Hypoport AG zurück.

## 10. Übernahmerechtliche Angaben

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 6.493.376,00 €. Es ist aufgeteilt in 6.493.376 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 Konzernlageberichts bestanden folgende uns bekannte Beteiligungen am Kapital der Hypoport AG:

Ronald Slabke, Berlin, hält 34,63% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 33,17% der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Berlin, gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

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 5. Mai 2017 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 1. Juni 2012 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 4. Mai 2022 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 12. Juni 2015 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 11. Juni 2020. 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.

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

Im Februar 2018 hat die Hypoport AG mit einer Bank einen Kreditvertrag vereinbart, der ein Kündigungsrecht der Darlehensgeber für den Fall vorsieht, dass eine oder mehrere Personen die Kontrolle über die Hypoport AG erlangen oder über mehr als 30% des ausgegebenen Kapitals der Gesellschaft verfügen und eine Einigung über die Fortsetzung zu gegebenenfalls veränderten Konditionen nicht erzielt werden kann.

Die Vereinbarung eines derartigen Rechts ist marktüblich. Die Ausübung dieses Rechts aus dem oben genannten Vertrag im Falle eines Kontrollwechsels, der die oben genannten Voraussetzungen erfüllt, könnte minimale Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft haben.

**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.

## **11. Konzernklärung zur Unternehmensführung und nicht-finanzielle Konzernklärung**

Die Hypoport AG hat die nach § 315d Abs. 1 und § 315b Abs. 1 HGB vorgeschriebenen Konzernklärungen abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Internetseite des Unternehmens ([www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/](http://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/)) dauerhaft zugänglich gemacht.

# 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 AG 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 Risiko- und Chancenmanagement 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. Die Risiken werden dezentral konzernweit in den einzelnen Organisationseinheiten identifiziert und bewertet. Hierzu wird mindestens jährlich eine Risikoinventur durchgeführt. In diesem Rahmen analysieren und beurteilen Experten aller Fachbereiche die wesentlichen Risiken anhand von Self-Assessments. Diese gliedern sich in eine Risikopotenzialeinschätzung zur Identifikation und Beurteilung der wesentlichen Risiken sowie in daraus resultierende Maßnahmenvorschläge. Zur Risikobeurteilung eines identifizierten Risikos werden die Eintrittswahrscheinlichkeit und die potenzielle Schadenshöhe des betrachteten Risikoszenarios ermittelt. Die identifizierten Risiken werden durch entsprechende Risikosteuerungsstrategien gemanagt. Alle Risiken werden zusätzlich vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Das Risikofrüherkennungssystem des Hypoport-Gruppe wird zeitnah an jeweilige Umfeldveränderungen angepasst.

## 1. Integriertes Risiko- und Chancenmanagementsystem

### Internes Überwachungssystem

Kernpunkt Hypoporters interner 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. Des Weiteren kann die Interne Revision der Hypoport AG beim Auftreten von Risiken kurzfristige Sonderprüfungen durchführen. Zusätzlich sind Tochterunternehmen im Konzern als Dienstleister verpflichtet, Vorkehrungen zu treffen, die die Kontinuität und Qualität der ausgelagerten Prozesse von Banken und Versicherungsunternehmen gewährleisten. Dazu gehört auch, dass die Hypoport-Gruppe den aufsichtsrechtlichen Anforderungen der Partner sowie deren Auskunfts-, Einsichts-, Prüfungs- und Zutrittsrechten nachkommt.

Als Unternehmen dessen Geschäft auf Vertrauen basiert, hat bei Hypoport der Datenschutz eine besondere Priorität. Das Datenschutzteam, aber auch regelmäßige Prüfungen durch Partner und den TÜV SÜD, stellen ein 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 Steuerungssystem**

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

Im Rahmen der Unternehmensplanung schätzt Hypoport die potenziellen Risiken und Chancen im Vorfeld wesentlicher Geschäftsentscheidungen ein. Daraus resultiert eine systematische Formulierung lang- und kurzfristiger Geschäftsziele bis auf Bereichsebene bzw. auf Kostenstellenebene.

Begleitet wird das Risiko- und Chancenmanagement durch eine kontinuierliche Beobachtung des Markt- und Wettbewerbsumfelds aus den verschiedensten Blickwinkeln Hypoport. 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 die Hypoport-Gruppe ausgesetzt ist, 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.

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

Ein wichtiges 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 hier bei im Wesentlichen vom Wohnimmobilienmarkt und der langfristigen Zinsentwicklung ausgehen.

Der Immobilienfinanzierungsmarkt in Deutschland befindet sich aufgrund des kontinuierlichen Zuzugs in einer Wachstumsphase. Die Kaufpreise steigen durch einen enormen Nachfrageüberhang sowohl nach gehobenem, als auch nach einfachem Wohnraum in den Ballungszentren. Die Wohnungsbautätigkeit nimmt – über mehrere Jahre betrachtet – im gesamten Bundesgebiet systematisch leicht zu. Steigende Mieten verstärken den Trend zur eigenen Immobilie. Diese Entwicklungen erhöhen im Mehrjahrestrend das Volumen in der Immobilienfinanzierung, wovon Hypoport auch weiterhin profitieren wird.

Die Zinsentwicklung für langfristige Anlagen, die als Referenzrendite für Immobilienfinanzierungen dienen, könnte ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die Finanzierungsnachfrage und damit dem Erfolg mehrerer Konzernunternehmen haben. Stark steigende langfristige Zinsen könnten die Nachfrage nach Finanzierungen dämpfen. Bei dem nach wie vor schwierigen Konjunktur- und Staatsschuldenumfeld im Euroraum rechnen wir zurzeit nicht mit einem signifikanten Anstieg des Zinsniveaus. Die aktuelle Entwicklung im Jahr 2019 bestätigt diese Annahme.

Sollten wichtige Produkthanbieter der Hypoport-Gruppe keine wettbewerbsfähigen Konditionen oder Produkte anbieten, ihre Zusammenarbeit beenden oder die Vergütung kürzen sowie einer oder mehrere Vertriebspartner die Zusammenarbeit mit der Gruppe 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 die Hypoport-Gruppe begrenzt. Insgesamt verfügt die Hypoport-Gruppe über eine breite Palette leistungsstarker Partner. Die Gruppenunternehmen vermitteln Finanzprodukte von über 700 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 die Hypoport-Gruppe Kundenbedürfnisse und Markttrends, die dann in Zusammenarbeit mit den Produktpartnern mit wettbewerbsfähigen, auf die Kundenwünsche zugeschnittenen Produkte bedient werden. Hierdurch begegnen wir auch möglichen Margenverlusten aufgrund des starken Wettbewerbs in unseren Märkten. 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 die Hypoport-Gruppe 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 die Hypoport-Gruppe laufend und analysiert frühzeitig deren Auswirkungen auf das Geschäftsmodell sowie auf die strategische Positionierung in den Märkten. Den gestiegenen 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 begegnen.

Ebenfalls zugenommen hat der Wettbewerb um qualifizierte Finanzberater. Eine transparente Vertragsgestaltung, eine wettbewerbsfähige Vergütung, die Qualität unserer Beratung und unsere Unabhängigkeit geben uns eine sehr gute Marktposition.

Die immer restriktiver werdenden gesetzlichen Anforderungen in der Finanzberatung und bei 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.

Hypoport ist für die anstehenden Veränderungen gut gerüstet.

## 4. Operative Risiken

Für alle Geschäftsmodelle in der Hypoport-Gruppe ist die Informationstechnologie (nachfolgend „IT“) von zentraler Bedeutung. So würde zum Beispiel ein Ausfall der EUROPACE-Plattform nicht nur zu Umsatzausfällen bei den transaktionsbasierenden Geschäftsmodellen mehrerer Tochtergesellschaften führen, sondern würde die Arbeit unseres Finanzvertriebs Dr. Klein beeinträchtigen und könnte den allgemeinen Leumund der Hypoport AG als Technologiepartner beschädigen.

Zur Begrenzung der IT-Risiken verfolgt Hypoport daher eine gruppenweite IT-Strategie. Bei der Auswahl unserer IT-Systeme und IT-Dienstleister entscheiden wir uns überwiegend für Standardsoftware namhafter Anbieter bzw. renommierter Dienstleister. Gruppenspezifische 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 der Hypoport-Gruppe. Vor unberechtigten Zugriffen werden die IT-Systeme der Hypoport-Gruppe durch spezielle Zugangs- und Berechtigungskonzepte geschützt, die Datenschutzbeauftragte überwachen. Die IT-Systeme sind zudem durch einen umfangreichen Virenschutz und eine wirksame IT-Security geschützt.

Um die Leistungsfähigkeit unserer IT-Systeme zu gewährleisten, werden jährlich erhebliche Investitionen in den Ausbau der IT-Infrastruktur und IT-Anwendungssysteme getätigt.

In einem Wachstumsunternehmen spielt die Verfügbarkeit von bestehendem und neuem Know-how eine besondere Rolle. Die Hypoport-Gruppe 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. Qualitativ 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. Die Hypoport-Gruppe 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 die Hypoport-Gruppe 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 der Gruppe abgesichert und begrenzt werden. Der Versicherungsumfang wird regelmäßig überprüft und im Bedarfsfall an veränderte Rahmenbedingungen angepasst.

## 5. Finanzrisiken

Die Hypoport AG 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 die Hypoport AG 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 die Hypoport-Gruppe ein zentrales Cash-Management unter Einbindung aller wesentlichen Konzerngesellschaften. In Ergänzung verfügt die Hypoport-Gruppe über Kreditlinien der Partnerbanken.

Provisionen sind die wichtigste Quelle der Erträge und des Cashflows der Hypoport-Gruppe. 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 der Hypoport-Gruppe 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 Vermittlungsgeschäfts 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. Die Hypoport-Gruppe begegnet diesen Risiken durch ein umfassendes Forderungsmanagement und durch strenge

Kriterien bei der Auswahl seiner 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.

Für Stornorisiken aus dem Versicherungsgeschäft sorgt die Hypoport-Gruppe durch entsprechende Stornoreserveeinbehalte bei den Vermittlern und Stornorückstellungen vor. Deren Höhe bemisst sich an dem im Haftungszeitraum zugeflossenen Provisionsaufkommen sowie den zu erwartenden Provisionsforderungen.

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 Segmente. 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 der Hypoport-Gruppe. 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-Gruppen 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 die Hypoport-Gruppe durch die stetige Überprüfung der Produktgruppenverteilung.

## 7. Sonstige Risiken

Das Reputationsrisiko ist jenes Risiko, das aus einem Ansehensverlust der gesamten Branche, der Hypoport-Gruppe 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 die Hypoport-Gruppe 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 die Gruppe. 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-Gruppe belasten die Umwelt nur geringfügig. Nennenswerte Umweltrisiken aus der operativen Tätigkeit der Hypoport-Gruppe 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 der Hypoport-Gruppe beeinträchtigen.

## 8. Gesamtrisiko

Der Hypoport-Konzern unterhält ein Risikomanagement-System, um die für unseren Konzern 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. Die Wirksamkeit unseres Risikomanagements und dessen Umsetzung werden auch durch externe Prüfer und durch die Interne Revision turnusmäßig überprüft. Alle heute erkannten Risiken, gewichtet mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit, sind mit kompensierenden Maßnahmen unterlegt und führen zu keiner erkennbaren Existenzgefährdung des Unternehmens. Der Anstieg der Anzahl der Anbieter von Baufinanzierungen mit vergleichbarem Geschäftsmodell, der Wegfall wichtiger Produkthanbieter und das langfristige Niedrigzinsniveau sind die bedeutsamsten Risiken. Der kumulierte Erwartungswert der zehn größten Risiken beträgt 4,2 Mio. €. Zusätzliche Risiken, die den Fortbestand des Konzerns gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Die dargestellten Risiken und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten einen negativen Einfluss auf unsere im Ausblick abgegebenen Prognosen haben. 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. Insgesamt hat sich die Einschätzung der Risikolage gegenüber dem Vorjahr nicht geändert und wird weiterhin als gering eingeschätzt. Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand des Hypoport-Konzerns haben könnten.

## 9. Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB

Im Folgenden ist die nach § 315 Abs. 4 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 und Finance 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 Quartalsbasis.

Durch den Bereich Finance, 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 Finance auf Konzernebene ebenfalls als zentraler Ansprechpartner. Unterjährige Sonderauswertungen auf Anforderung des Vorstands werden ebenfalls vom Bereich Finance 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 Sicherheits-einrichtungen gegen unbefugte Zugriffe gesichert, um zu gewährleisten, dass rechnungslegungsbezogene Daten vor nicht genehmigtem Zugriff, Verwendung und Veränderung geschützt sind. Zugriffsberechtigungen 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, als auch im Bereich Risikomanagement und Revision, sowie die hinreichende Ausstattung des Rechnungswesens in personeller und materieller Hinsicht stellen die Grundlage für ein effizientes Arbeiten aller an der Rechnungslegung beteiligten Bereiche dar. Klare gesetzliche und unternehmensinterne Vorgaben und Leitlinien sorgen für einen einheitlichen und ordnungsgemäßen Rechnungslegungsprozess. Die klar definierten Überprüfungsmechanismen innerhalb der an der Rechnungslegung 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 wird damit sichergestellt, 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, 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 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

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.

Der Markt für Wohnen wird seit Jahren durch einen steigenden Nachfrageüberhang bestimmt. Die vergleichsweise niedrige Eigentumsquote in Deutschland, der Trend zu kleinen Haushalten und die erwartete Nettoimmigration in den Folgejahren führen auch künftig unweigerlich zu einer nachhaltig starken Nachfrage. Insgesamt fehlen laut dem Branchenverband GdW in 2018 zwischen 1,1 Mio. und 1,9 Mio. Wohnungen. Dabei ist die Nachfrage über alle Kategorien, von der Sozialwohnung bis hin zum Luxusapartment, größer als das entsprechende Angebot. Im Resultat sind die Immobilienpreise auf Bundesebene und insbesondere in Metropolregionen in den letzten Jahren stetig angestiegen. Im europäischen Vergleich ist das Preisniveau für Eigentum in Deutschland insgesamt jedoch weiterhin moderat. Aufgrund fehlender Bauflächen und langwieriger Genehmigungsverfahren ist das Angebot sowohl im Markt für Mietwohnungen als auch im Eigentumsbereich nach wie vor zu unelastisch. Die Baufertigstellungen hinken der tatsächlichen Nachfrage in den Metropolregionen so sehr hinterher, dass der Abbau des kumulierten Bedarfs ceteris paribus auch bei dem erwarteten Anstieg der Bautätigkeit um rund 5% noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird. Zudem führen steigende Mietpreise und attraktive Finanzierungsbedingungen zu einer Umschichtung vieler Mieter hin zu Eigentümern. Als Konzern sind wir in allen Teilmärkten bestens aufgestellt, um vom Marktwachstum zu profitieren.

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. Basierend auf neuen Algorithmen und unseren umfang-



reichen Daten entwickeln wir die Digitalisierung unserer Vertriebsprozesse stetig weiter. 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 die EUROPACE- und SmartInsur-Plattform anbieten, für alle Marktteilnehmer immer notwendiger macht.

Die zunehmenden Regulierungen der Finanzdienstleistungsbranche mit dem Ziel der Stabilisierung des Finanzsystems und der Steigerung des Anlegerschutzes 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, effizientere und leistungsstärkere Partner. Mit unserer qualitativ hochwertigen Beratung und unserer Unabhängigkeit verfügen wir über eine sehr gute Marktposition.

Im Rahmen einer kontinuierlichen Beobachtung des Markt- und Wettbewerbsumfelds aus den verschiedenen Blickwinkeln des Unternehmens prüft Hypoport den Markt auf potenzielle Akquisitionsziele, unter anderem im Bereich der FinTech-, PropTech- oder InsurTech-Unternehmen. Im Falle einer Akquisition können hieraus Chancen erwachsen, die das Umsatzpotenzial erhöhen.

Die dargestellten Chancen und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten zu einer positiven Abweichung von den in unserer Prognose gemachten Angaben führen.

# Prognosebericht

Wie im Textabschnitt „Gesamtwirtschaftliche Situation“ erläutert haben Entwicklungen des allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes lediglich einen unterordneten und indirekten Einfluss auf die Entwicklung der Hypoport-Gruppe. Lediglich die allgemeinwirtschaftlichen Kennziffern Bruttoinlandsprodukt und Zinsniveau bzw. Inflationsrate, haben neben branchenspezifischen Kennzahlen einen gewissen Einfluss auf die Finanzierungsbereitschaft der Verbraucher und Wohnungswirtschaft.

Allgemeine Prognosen zum Bruttoinlandsprodukt Deutschlands und dem Zinsniveau bzw. Inflationsrate innerhalb der Euro-Zone unterliegen aufgrund der aktuell schwer vorhersehbaren US-Wirtschaftspolitik, dem unklaren Ablauf des BREXIT sowie geopolitischen Konflikten gewissen Unsicherheiten, dennoch gehen die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute, der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und die Bundesregierung je nach Einschätzung von einer weiteren positiven Entwicklung von 1,0% bis 1,6 % aus.

Bezüglich einer Zinserhöhung rechnet die Hypoport-Gruppe nicht mit einer kurzfristigen Entscheidung der EZB hierzu. Grund ist die weithin unter der EZB-Zielvorgabe von „knapp unter 2,0%“ liegende Inflation zum Jahresende 2018. Da die EZB zudem bekanntgegeben hat, dass sie beabsichtigt den Leitzins bis mindestens zum Sommer 2019 auf dem aktuellem Niveau zu halten, erscheint eine Leitzinserhöhung bis Herbst 2019 weiterhin als unwahrscheinlich. Auch das Ende der Anleihekäufe durch die EZB zum Dezember 2018 wird aufgrund seiner schrittweisen Umsetzung und Wiederanlage der erhaltenen Tilgungszahlungen an dem derzeitigen Niedrigzinsumfeld voraussichtlich keine sprunghaften Veränderungen herbeiführen, könnte jedoch mittelfristig zu einer schrittweisen Erhöhung des langfristigen Zinsniveaus führen. Die weitere Inflationsentwicklung und personelle Besetzung der EZB Gremien im weiteren Verlauf 2019 bleibt abzuwarten und dürfte einen großen Einfluss auf die Entscheidung hinsichtlich möglicher Zinsveränderungen ab Herbst 2019 haben.

Die branchenspezifischen Parameter der Finanzierungswirtschaft für Wohnimmobilien und der Versicherungswirtschaft haben sich in 2018 leicht positiv entwickelt (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“). Die beiden entscheidenden Kennziffern für die Geschäftstätigkeiten von Hypoport innerhalb dieser Märkte sind das Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen und die Beitragseinnahmen der Versicherungswirtschaft (Prämienvolumen).

Für 2019 erwartet die Hypoport-Gruppe moderate Steigerung des Prämienvolumens in der Versicherungswirtschaft. Diese Erwartung basiert auf der Annahme einer relativ konstanten Gesamtanzahl an Versicherungsverträgen in Deutschland kombiniert mit leicht steigenden Prämien für die jeweiligen Einzelverträge. Hinsichtlich des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen erwartet die Hypoport-Gruppe für 2019 eher ein Marktvolumen auf Vorjahresniveau. Das Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen ergibt sich durch die beiden Faktoren Anzahl der zu finanzierenden Objekte und Preis der Einzelobjekte.

Während aufgrund des weiter anschwellenden Nachfrageüberhangs (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“) die Preise für Wohnimmobilien insbesondere in den Großstädten und Ballungszentren auch 2019 weiter steigen dürften, gestaltet sich der Faktor Anzahl der zu finanzierenden Objekte heterogener. Zwar steigen die Baufertigstellungen seit einigen Jahren wieder leicht an und dürfte auch 2019 leicht steigen, was tendenziell zu einer höheren Anzahl an zu finanzierenden

Objekten führt. Jedoch dürfte gleichzeitig die Anzahl der zum Verkauf angebotenen Bestandsobjekte weiter abnehmen. Gründe hierfür sind hauptsächlich die deutlich angestiegenen Mieten und die hohen Nebenkosten beim Neukauf einer Wohnung, welche dazu führen, dass Bestandsimmobilien trotz unwirtschaftlicher Nutzung wegen zu hoher Quadratmeterzahl nicht zum Verkauf angeboten werden. Somit werden nach Einschätzung von Hypoport in 2019 bei steigenden Einzelpreisen weniger Objekte zum Verkauf angeboten werden. Diese beiden gegenläufigen Faktoren führen eher zu einer Seitwärtsentwicklung des gesamten Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen in Deutschland.

Diese erwartete Seitwärtsentwicklung des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen und die erwartete lediglich moderate Steigerung des Prämienvolumens in der Versicherungswirtschaft setzen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe weiter unter Druck, ihre Geschäftsprozesse zu optimieren und Kosten einzusparen. Zusätzlich erhöhen gesetzliche Vorgaben den administrativen Aufwand für die Marktteilnehmer im operativem Marktumfeld der Hypoport-Gruppe, der Kredit-, Immobilien- und Versicherungswirtschaft. Es besteht somit eine hohe Nachfrage nach den von Hypoport offerierten Produkten und Dienstleistungen für Digitalisierung, um weitere Effizienzsteigerungen und Kostenreduzierungen zu erlangen. Vor diesem Hintergrund lässt sich für die Geschäftstätigkeit der Hypoport AG und ihren Töchtergesellschaften festhalten, dass trotz bestehender globaler Unsicherheiten, die Marktchancen weiterhin positiv zu bewerten sind. Für die vier Segmente heißt das im Einzelnen:

Das Segment Kreditplattform konzentriert sich auf die Gewinnung weiterer Marktanteile durch einen quantitativen und qualitativen Ausbau der Vertragspartnerbasis. Neben der zu erwartenden positiven Entwicklung des Gesamtmarktplatzes EUROPACE, wird insbesondere den Teilmarktplätzen für den Sparkassen Sektor (FINMAS) und den Sektor der Genossenschaftsbanken (GENOPACE) eine zentrale Rolle zukommen. Auch die Entwicklung der ungebundenen Vermittler auf EUROPACE wird für 2019 positiv erwartet. Darüber hinaus sollen neue Produkte und zusätzliche Services die Integrationstiefe und Bindung der Kunden erhöhen. Hier werden insbesondere die Synergien mit den beiden Produktgruppen SaaS und Immobilienbewertung des Segments Immobilienplattform einen positiven Beitrag leisten. Für das Segment Kreditplattform werden somit in 2019 deutliche Umsatz- und Ergebnissteigerungen (EBIT) erwartet.

Das Segment Privatkunden fokussiert sich bei der Kundengewinnung auf Finanzierungsprodukte. Die Nachfrage der Kunden nach produktanbieterunabhängigen Finanzierungen durch einen freien Berater dürfte auch in 2019 anhalten. Die Vorteile einer Vergleichbarkeit von mehreren Finanzierungsprodukten liegen hierbei auf der Hand und werden von mehr und mehr Verbrauchern realisiert. Von zentraler Bedeutung für das weitere Wachstum dieses Segments wird somit die Gewinnung und Anleitung neuer Berater sein, um der steigenden Nachfrage der Verbraucher gerecht werden zu können. Für das Segment Privatkunden werden in 2019 weitere Umsatz- und Ergebnissteigerungen (EBIT) erwartet.

Das Segment Immobilienplattform bündelt seit Sommer 2018 alle immobilienbezogene Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vertrieb, Bewertung und Verwaltung von Immobilien. Die Produktgruppe Vermittlung & Beratung ist aufgrund der traditionell hohen Umsatzvolatilität der am schwersten zu prognostizierende Teilbereich der gesamten Hypoport-Gruppe. Grund sind die klassischerweise sehr großvolumigen Finanzierungen der Wohnungsunternehmen, welche schwer steuerbar sind und eine hohe

Abhängigkeit zur Zinsvolatilität haben. Die von Hypoport erwartete Entwicklung für die Produktbereiche SaaS und Immobilienbewertung für das Geschäftsjahr 2019 ist positiv. Durch die hohen Synergien zwischen diesen beiden Produktgruppen und dem Segment Kreditplattform besteht ein hohes Potenzial für eine langfristige positive Umsatz- und Ergebnisentwicklung (EBIT), welche sich voraussichtlich bereits in 2019 zeigen dürfte.

Das Segment Versicherungsplattform strebt einen Marktstandard in der Versicherungswirtschaft, vergleichbar mit der Rolle von EUROPACE in der Kreditwirtschaft an. Bei der Entwicklung und dem Ausbau der Plattform haben sich 2018 noch Anlaufverluste ergeben. Für 2019 erwarten wir weitere Umsatzsteigerungen und eine Verbesserung des Ergebnisses (EBIT).

Aufgrund der bereits getroffenen Investitionsentscheidungen und geplanter Projekte erwarten wir in der Hypoport-Gruppe für das Geschäftsjahr 2019 einen Finanzmittelbedarf von rund 20 Mio. €. Der überwiegende Teil ist für den Ausbau und die Weiterentwicklung der Plattformen, eine Stärkung der Digitalisierung im Segment Immobilienplattform sowie das Wachstum der Versicherungsplattform vorgesehen. Die Investitionen können aus dem hohen Cashflow oder der Aufnahme weiterer Bankkredite finanziert werden. Der Hypoport-Konzern verfügte zum Bilanzstichtag über genügend Eigenkapital und ausreichende liquide Mittel. Unser Geschäftsmodell ist wenig kapitalintensiv und erwirtschaftet hohe Cashflows. Dadurch ist Hypoport weitgehend unabhängig von den Entwicklungen auf den Kapitalmärkten. Steigende Zinsen oder eine restriktivere Kreditvergabe durch Banken würden unsere Finanzierungsmöglichkeiten und unsere Liquidität im Geschäftsjahr 2019 nicht negativ beeinflussen. Die Cashflows wird Hypoport im Wesentlichen zur Stärkung der Finanzkraft des Konzerns und für Investitionen einsetzen.

Wie in diesem Textabschnitt beschrieben, werden sich die einzelnen Hypoport-Segmente in 2019 in ihrer Umsatz- und Ertragsentwicklung voraussichtlich leicht unterschiedlich, aber alle vier positiv entwickeln. Wir rechnen daher – unter der Annahme, dass es zu keinen signifikanten Verwerfungen innerhalb der Kredit-, Immobilien- oder Versicherungswirtschaft, also den operativen Märkten der Hypoport-Gruppe, kommt - für das Geschäftsjahr 2019 bei einem prozentual zweistelligem Wachstum mit einem Konzernumsatz zwischen 310 und 340 Mio. € und einem EBIT zwischen 32 und 40 Mio. €.

Dieser Konzernlagebericht 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, 8. März 2019  
Hypoport AG - Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki



Hans Peter Trampe

# Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, 8. März 2019  
Hypoport AG - Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki



Hans Peter Trampe

# Aktie und Investor Relations

## Aktienkursentwicklung

Die Hypoport-Aktie eröffnete das Börsenjahr 2018 mit einem Kurs von 148,40 € (XETRA). In den folgenden Wochen sank der Aktienkurs, auch aufgrund der zu vorigen Kursentwicklung zum Jahresende 2017 (Kursanstieg im Dezember 2017: +15%) auf ein Niveau von rund 125 €. Anfang Februar konnte er diese Entwicklung umkehren und pendelte sich für den weiteren Monatsverlauf auf einem Niveau von 130-135 € ein. Am 2. März informierte die Hypoport AG Kapitalmarktteilnehmer darüber, dass sie für das vergangene Geschäftsjahr ein Umsatzplus von rund 24% und ein EBIT auf Vorjahresniveau erwartet. Im Zuge dieser Meldung sank der Kurs auf 120 €, erholte sich jedoch bis Mitte März wieder auf sein vorheriges Niveau. Ab Ende April stieg der Kurs im Zuge von guten Ergebnismeldungen und der Bekanntgabe der Übernahme der FIO SYSTEMS AG und der Value AG auf ca. 165 €. Bis zu der Veröffentlichung der Halbjahresergebnisse 2018 entwickelte sich der Aktienkurs der Hypoport AG auf diesem Niveau seitwärts. Nach Bekanntgabe der positiven Halbjahresergebnisse setzte der Kurs seine Rally fort und schloss am 24.09.2018 mit 204 € auf einem neuen Allzeithöchstkurs bevor er im Zeitraum September bis Dezember, auch im Zuge der allgemeinen Turbulenzen am Kapitalmarkt, deutlich zurückging. Zum Jahresende schloss der Aktienkurs am 28.12.2018 mit 148,20 €.

Im Gesamtjahr 2018 stieg der Kurs der Hypoport-Aktie auf Xetra somit um rund 2% an, während sich das Kapitalmarktumfeld (DAX -18%, SDAX -20%) deutlich verschlechterte. Das tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie an allen deutschen Börsen lag bei durchschnittlich 2,2 Mio. € und damit etwas niedriger als 2017 (2,8 Mio. €).

## Ergebnis je Aktie

Im Geschäftsjahr 2018 belief sich der Gewinn je Aktie auf 3,66 € (2017: 3,10 €).

## Kursentwicklung der Hypoport-Aktie (Tagesschlusskurse, Xetra, Euro) in 2018



## Indezugehörigkeit SDAX

Mit Wirkung zum 24. September 2018 hat die Deutsche Börse die Zusammenstellung ihrer Auswahlindizes überarbeitet und die nicht mehr zeitgemäße Trennung zwischen Technologieunternehmen (TecDAX) und klassischen Unternehmen (DAX, MDAX und SDAX) de facto aufgehoben. Die Folge für den SDAX ist eine Ausweitung der zugehörigen Indexwerte von 50 auf 70 Titel und ein deutlich höherer Anteil von technologischen Geschäftsmodellen. Im Gegenzug wird der TecDAX nun auch größere DAX-Werte mit technologischen Geschäftsmodellen enthalten. Hypoport begrüßt die Weiterentwicklung des SDAX zu einem breiter aufgestellten Index ausdrücklich. Im Zuge der Umstrukturierung hat es die Deutsche Börse jedoch aus Sicht von Hypoport versäumt, eine engere und modernere Definition für den Begriff Technologie zu schaffen. Durch dieses Versäumnis erschwert die Deutsche Börse innovativen Unternehmen den Zugang zum TecDAX.

Die Hypoport AG ist seit Dezember 2015 ununterbrochen im SDAX vertreten. In dem 2018 neu zusammengesetzten SDAX belegt die Hypoport-Aktie zum Jahresende in beiden Kategorien Marktkapitalisierung und Handelsvolumen des Streubesitzes einen Rang im Mittelfeld dieses Index.

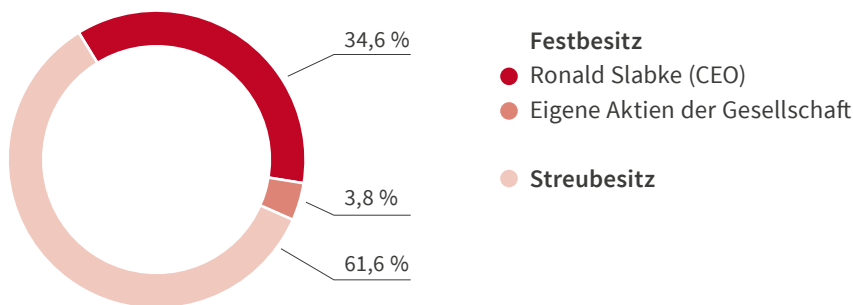
## Kapitalerhöhung Mai 2018

Im Mai 2018 hat die Hypoport AG eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage aus genehmigtem Kapital (Genehmigtes Kapital 2017/I) im Umfang von 298.418 Aktien durchgeführt. Die neuen Aktien wurden zum regulierten Markt mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) zugelassen.

## Aktionärsstruktur

Hinsichtlich der Stimmrechtsmitteilungen haben sich in 2018 fünf mitteilungsrelevante Veränderungen ergeben: Union Investment vermeldete, dass ihre Stimmrechtanteile an der Hypoport AG zum 25.01.2018, 30.01.2018 bzw. 15.03.2018 5,19%, 4,86% bzw. 5,003% betragen haben. KBC Asset Management vermeldete, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG am 20.04.2018 2,98% betrug. Am 22.05.2018 betrug der Anteil von Herrn Nicolas Schulmann – vorher Hauptaktionär der FIO Systems AG – an der Hypoport AG, den er indirekt über die Exformer GmbH hält, 4,595%.

### Aktionärsstruktur zum 31.12.2018



## Research

In 2018 haben das Bankhaus Metzler und die Commerzbank ihre Analysen zur Hypoport AG erstmalig aufgenommen. Somit wurde die Hypoport-Aktie zum Stichtag 31.12.2018 bereits von sechs Instituten analysiert: Bankhaus Metzler, Berenberg, Commerzbank, Pareto Securities, ODDO BHF und Warburg Research. Zum Jahresende 2018 lauteten die Handlungsempfehlungen von fünf Analysten „Kaufen“ und von einem Analysten „Halten“, wobei je nach Analysteneinschätzung ein Aktienkursziel von 177,00 € bis 250,00 € berechnet wurde.



## 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 wurde zum Jahresende 2018 von der ODDO SEYDLER BANK AG, Frankfurt am Main und der Pareto Securities AS, Frankfurt am Main, betreut.

## Grunddaten zur Aktie

WKN	549 336
ISIN	DE 000 549 3365
Börsenkürzel	HYQ
Typ	Stückaktien
Rechnerischer Wert	1,00 €
Gezeichnetes Kapital	6.493.376,00 €
Börsenplätze	Frankfurt (XETRA)
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard
Indexzugehörigkeit	SDAX
	CDAX
	Classic All Share
	DAXplus Family
	GEX
	Prime All Share
<b>Performance</b>	
Kurs am 29. Dezember 2017	145,35 € (XETRA, Schlusskurs)
Kurs am 28. Dezember 2018	148,20 € (XETRA, Schlusskurs)
Höchstkurs 2018	204,00 € (24. September 2018)
Tiefstkurs 2018	120,00 € (2. März 2018)
Marktkapitalisierung	962 Mio. € (28. Dezember 2018)
Handelsvolumen	2,2 Mio. € (Tagesdurchschnitt 2018)

# Konzernabschluss

## IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	Anhang	2018 in TEUR	2017 in TEUR
Umsatzerlöse	(3.1)	265.958	194.855
Provisionen und Leadkosten	(3.2)	- 125.778	- 92.572
<b>Rohhertrag</b>		<b>140.180</b>	<b>102.283</b>
Aktivierete Eigenleistungen	(3.3)	10.714	6.985
Sonstige betriebliche Erträge	(3.4)	3.953	4.517
Personalaufwand	(3.5)	- 81.748	- 58.562
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(3.6)	- 34.272	- 25.354
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	(3.7)	261	255
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>39.088</b>	<b>30.124</b>
Abschreibungen	(3.8)	- 9.798	- 6.808
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>29.290</b>	<b>23.316</b>
Finanzerträge	(3.9)	581	551
Finanzaufwendungen	(3.9)	- 1.740	- 878
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>28.131</b>	<b>22.989</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	(3.10)	- 5.665	- 4.564
<b>Konzernergebnis</b>		<b>22.466</b>	<b>18.425</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	(4.13)	0	3
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend</b>	<b>(3.11)</b>	<b>22.466</b>	<b>18.422</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)</b>	<b>(3.11)</b>	<b>3,66</b>	<b>3,10</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

	2018 in TEUR	2017 in TEUR
Konzernergebnis	22.466	18.425
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>22.466</b>	<b>18.425</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	0	3
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	22.466	18.422

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

**IFRS-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018**

<b>Aktiva</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2018 in TEUR</b>	<b>31.12.2017 in TEUR</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(4.1)	190.636	55.971
Sachanlagen	(4.1)	10.332	4.447
Finanzielle Vermögenswerte	(4.2)	290	1.428
At-Equity-Beteiligungen	(4.3)	6.500	1.050
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4.5)	7.562	6.671
Sonstige Vermögenswerte	(4.6)	1.065	1.287
Latente Steueransprüche	(4.7)	4.588	1.750
		<b>220.973</b>	<b>72.604</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	(4.4)	780	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4.5)	46.658	42.469
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(4.5)	1.316	195
Sonstige Vermögenswerte	(4.6)	3.521	11.252
Laufende Ertragsteueransprüche	(4.6)	609	127
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(4.8)	31.761	14.333
		<b>84.645</b>	<b>68.376</b>
		<b>305.618</b>	<b>140.980</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	(4.9)	6.493	6.195
Eigene Anteile	(4.11)	-246	-249
Rücklagen	(4.12)	146.923	76.654
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	(4.13)	314	306
		<b>153.484</b>	<b>82.906</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Finanzverbindlichkeiten	(4.14)	70.956	13.360
Rückstellungen	(4.16)	34	87
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.15)	7.400	0
Latente Steuerschulden	(4.7)	11.770	7.031
		<b>90.160</b>	<b>20.478</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	(4.16)	250	95
Finanzverbindlichkeiten	(4.14)	9.780	2.942
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		31.992	23.058
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		551	280
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		3.778	951
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.15)	15.623	10.270
		<b>61.974</b>	<b>37.596</b>
		<b>305.618</b>	<b>140.980</b>

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2017 und 2018

<b>2017 in TEUR</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapital- rücklage</b>	<b>Gewinn- rücklagen</b>	<b>Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital</b>	<b>Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital</b>	<b>Eigenkapital</b>
Eigenkapital zum 01.01.2017	5.942	2.605	55.283	63.830	303	64.133
Abgabe eigener Aktien	4	300	44	348	0	348
Kauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	18.422	18.422	3	18.425
<b>Eigenkapital zum 31.12.2017</b>	<b>5.946</b>	<b>2.905</b>	<b>73.749</b>	<b>82.600</b>	<b>306</b>	<b>82.906</b>

<b>2018 in TEUR</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapital- rücklage</b>	<b>Gewinn- rücklagen</b>	<b>Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital</b>	<b>Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital</b>	<b>Eigenkapital</b>
Stand 01.01.2018	5.946	2.905	73.749	82.600	306	82.906
Kapitalerhöhung	298	0	0	298	0	298
Abgabe eigener Aktien	3	47.773	30	47.806	0	47.806
Änderung Konsoli- dierungskreis	0	0	0	0	8	8
Gesamtergebnis	0	0	22.466	22.466	0	22.466
<b>Eigenkapital zum 31.12.2018</b>	<b>6.247</b>	<b>50.686</b>	<b>96.237</b>	<b>153.170</b>	<b>314</b>	<b>153.484</b>

**Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018**

	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Konzernjahresergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	29.290	23.316
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	4.878	-526
Zinseinnahmen	231	364
Zinsausgaben	-1.390	-415
Auszahlungen für Ertragsteuern	-3.730	-3.648
Laufende Ertragsteuern	-3.492	-1.098
Veränderung der Latenten Steuern	-1.557	-182
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	-261	-254
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.798	6.808
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-18	-53
<b>Cashflow</b>	<b>33.749</b>	<b>24.312</b>
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	173	-59
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.946	-17.232
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.962	1.236
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>6.081</b>	<b>-16.055</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>39.830</b>	<b>8.257</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	-18.670	-11.092
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	-63.257	-9.562
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	244	15
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-3.953	-546
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-85.636</b>	<b>-21.185</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	70.508	10.000
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-7.274	-5.150
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>63.234</b>	<b>4.850</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	17.428	-8.078
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.333	22.411
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>31.761</b>	<b>14.333</b>

# Konzernanhang

## 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 B 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 (WKN 549336) 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 2018 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 § 315e Abs. 1 HGB erforderlichen Angaben wurden im Konzernanhang und im Vergütungsbericht, der Bestandteil des Konzernlageberichtes ist, dargestellt. Die Aufstellung wurde am 9. März 2018 abgeschlossen und wird voraussichtlich am 20. März 2018 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. Das Wachstum der Tochterunternehmen in den Segmenten Kreditplattform und Privatkunden wird durch das Finanzierungsvolumen auf der Transaktionsplattform gezeigt. Eine Transaktion fließt immer dann in das Volumen ein, sobald der Berater den Status auf „Kunde hat Angebot angenommen“

setzt. Es handelt sich dabei um das Volumen vor Storno. 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 einbezogenen Konzerngesellschaften inklusive der Gemeinschaftsunternehmen und der assoziierten Unternehmen und der Muttergesellschaft ist das Kalenderjahr. Der Hypoport-Konzern ist mit unterschiedlichen Geschäftsmodellen in der Entwicklung und Vermarktung von Technologieplattformen für die Kreditwirtschaft, Immobilienwirtschaft und Versicherungswirtschaft sowie der Beratung und Vermittlung von Darlehen, Versicherungen und Anlageprodukten, welche keine Finanzinstrumente gemäß §1 Absatz 11 KWG sind, im Markt präsent. Der Konzernabschluss wurde unter der Going-Concern-Annahme aufgestellt.

## **1.2 Anwendung der IFRS**

Alle zum 31. Dezember 2018 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 Standards Interpretations Committee (IFRS IC) und die früheren Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) fanden Anwendung.

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2018 waren folgende durch das IASB überarbeitete bzw. neu herausgegebene Standards verpflichtend anzuwenden:

- IAS 40: „Übertragung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“
- IFRS 2: „Klassifizierung und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungsformen“
- IFRS 9: „Finanzinstrumente“
- IFRS 15: „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ und „Klarstellung zu IFRS 15“
- IFRIC 22: „Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen“
- Jährliche Verbesserung der IFRS (AIP): Zyklus 2014 - 2016 (01. Januar 2017/2018, Übernahme nein)
- Diverse: „Jährliches Verbesserungsprojekt (2015-2017)“ (01. Januar 2019, Übernahme ja)

### ÄNDERUNG DES IAS 40:

#### „ÜBERTRAGUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN“

Die Änderung legt fest, dass eine Immobilie nur „als Finanzinvestition gehalten“ bzw. nicht mehr als solche gezeigt werden kann, wenn eine tatsächliche Nutzungsänderung stattgefunden hat. Eine Änderung der Absicht in Bezug auf eine Immobilie stellt keine Nutzungsänderung dar. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hypoport.

### ÄNDERUNGEN DES IFRS 2:

#### „KLASSIFIZIERUNG UND BEWERTUNG VON ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNGSFORMEN“

Die Änderungen stellen klar, dass die Bewertung von anteilsbasierten Vergütungstransaktionen mit Barausgleich, die Ausübungsbedingungen und Nichtausübungsbedingungen enthalten, im Einklang mit den Regelungen zur Bewertung für anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich

durch Eigenkapitalinstrumente vorzunehmen ist. Ferner wird die Bilanzierung der Modifikation einer anteilsbasierten Vergütung mit Barausgleich, die infolge der Modifikation zu einer anteilsbasierten Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente wird, erstmals geregelt. Daneben wird eine Ausnahme von den Prinzipien des IFRS 2 eingeführt, nach der eine Zusage in ihrer Gesamtheit als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente zu klassifizieren ist, wenn das Unternehmen verpflichtet ist, einen Betrag für die Steuerschuld des Mitarbeiters aufgrund der anteilsbasierten Vergütung einzubehalten und an die Steuerbehörde abzuführen. Die Änderungen haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung des Konzernabschlusses.

**ÄNDERUNGEN DES IFRS 9:****„FINANZINSTRUMENTE“**

Mit der Veröffentlichung der vierten und finalen Fassung dieses neuen Standards im Juli 2014 hat das IASB das im Jahr 2008 als Reaktion auf die Finanzkrise begonnene Projekt zur Bilanzierung von Finanzinstrumenten abgeschlossen. Der neue Standard ersetzt die bisher in IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ enthaltenen Vorschriften zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und enthält neue Regelungen zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Die Vorschriften zur Ermittlung von Wertminderungen werden durch das sogenannte Expected Loss Model ersetzt.

Der Konzern wendet IFRS 9 erstmals auf das zum 1. Januar 2018 beginnende Geschäftsjahr unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode ohne Anpassung der Vorjahreszahlen an. Umstellungseffekte zum 1. Januar sind kumulativ im Eigenkapital zu erfassen und die Vergleichsperiode wird in Einklang mit den bisherigen Regelungen dargestellt.

Nach IFRS 9 bestimmen sich die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten nach dem Geschäftsmodell des Unternehmens und den Charakteristika der Zahlungsströme des jeweiligen finanziellen Vermögenswertes. Für die finanziellen Verbindlichkeiten haben sich keine Auswirkungen ergeben, ebenso ergaben sich keine Auswirkungen aus Hedge Accounting, da dies im Konzern keine Anwendung findet. Für zum 1. Januar 2018 gehaltene Eigenkapitalinstrumente gewährt IFRS 9 das Wahlrecht zukünftige Änderungen des beizulegenden Zeitwertes im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung zu erfassen und diese damit bei Abgang des Finanzinstrumentes im Eigenkapital zu belassen. Die zum 1. Januar 2018 gehaltenen Beteiligungen sind jedoch von untergeordneter Bedeutung. Die Änderungen des IFRS 9 haben keine Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

**ÄNDERUNGEN DES IFRS 15:****„ERLÖSE AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN“**

Mit dem im Mai 2014 veröffentlichten Standard werden die bisher in diversen Standards und Interpretationen enthaltenen Regelungen zur Umsatzrealisierung zusammengeführt. Gleichzeitig werden einheitliche Grundprinzipien festgesetzt, die branchenübergreifend und für alle Kategorien von Umsatztransaktionen regeln, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt bzw. über welchen Zeitraum Umsatz zu realisieren ist. IFRS 15 ersetzt IAS 18 „Umsatzerlöse“ und IAS 11 „Fertigungsaufträge“ sowie die Interpretationen IFRIC 13 „Kundenbindungsprogramme“, IFRIC



15 „Verträge über die Errichtung von Immobilien“, IFRIC 18 „Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden“ und SIC 31 „Umsatzerlöse - Tausch von Werbedienstleistungen“. Die Klarstellungen betreffen die Identifizierung von Leistungsverpflichtungen aus einem Vertrag, Klassifizierung eines Unternehmens als Prinzipal oder Agent sowie zeitpunkt- bzw. zeitraumbezogenen Realisierung von Umsatzerlösen aus gewährten Lizenzen. Darüber hinaus werden die Übergangsbestimmungen zur Erleichterung der Erstanwendung konkretisiert. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Die Auswirkungen des IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden“ und die „Klarstellungen zu IFRS 15“ wurden im Rahmen eines konzernübergreifenden Projekts zur Implementierung der Neuregelungen untersucht. Nach IFRS 15 wird das gesamte Entgelt bei der Erbringung von verbundenen Dienstleistungen auf alle Dienstleistungen, basierend auf ihren Einzelverkaufspreis, aufgeteilt. Basierend auf der Einschätzung des Konzerns sind die beizulegenden Zeitwerte und Einzelverkaufspreise der Dienstleistungen aufgrund der im Wesentlichen einjährigen Verträge identisch. Aus diesem Grund wird es keine Unterschiede hinsichtlich des Zeitpunkts der Erfassung der Umsatzerlöse für diese Dienstleistungen geben. Hinsichtlich seiner Provisionserträge hat der Konzern festgelegt, dass er in der Eigenschaft als Agent handelt. Nach IFRS 15 basiert die Beurteilung darauf, ob der Konzern die Verfügungsgewalt über bestimmte Güter vor der Übertragung an den Endkunden hat, anstatt darauf, ob er signifikanten Risiken und Chancen, die mit dem Verkauf von Gütern in Verbindung stehen, ausgesetzt ist. Die Bestimmung, ob die Verfügungsgewalt zeitpunkt- oder zeitraumbezogen übergeht, erfordert Ermessensentscheidungen. Der Realisierungszeitpunkt bzw. –zeitraum der weit überwiegenden Transaktionen bleibt unverändert. Die Neuanwendung von IFRS 15 hat keine Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder das Ergebnis je Aktie.

#### ÄNDERUNGEN DER IFRIC INTERPRETATION 22:

##### „TRANSAKTIONEN IN FREMDER WÄHRUNG UND IM VORAUS GEZAHLTER GEGENLEISTUNGEN“

Die Interpretation stellt klar, dass der für die Umrechnung von erhaltenen oder geleisteten Anzahlungen in Fremdwährung verwendete Wechselkurs auch für die Erfassung der jeweils nachfolgenden Vermögenswerte, Aufwendungen und Erträge zu verwenden ist. Auf den Abschluss der Hypoport haben sich hieraus keine Auswirkungen ergeben.

#### JÄHRLICHES VERBESSERUNGSPROJEKT DER IFRS (AIP): ZYKLUS 2014 – 2016

Im Dezember 2016 hat das IASB im Rahmen der jährlichen „Improvement-Projekte den Sammelband „Annual Improvements to IFRS Standards 2014–2016 Cycle“ herausgegeben. Die Änderungen betreffen IFRS 1 (First Time Adoption of IFRS), IFRS 12 (Disclosure of Interest in Other Entities) und IAS 28 (Investments In Associates and Joint Ventures). Die Änderungen betreffen im Wesentlichen Klarstellungen zum Anwendungsbereich und andere Klarstellungen. Die Änderungen zu IFRS 1 und IAS 28 sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, anzuwenden und für IFRS 12 für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen. Die Änderungen haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung des Konzernabschlusses.

Aus der erstmaligen Anwendung der vorstehenden IFRS-Vorschrift ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der 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, die vom Hypoport-Konzern für den vorliegenden Abschluss noch nicht verpflichtend anzuwenden sind:

- IAS 1 und IAS 8: „Änderung der Definition von Wesentlichkeit“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01. Januar 2020 beginnen, Übernahme durch EU-Kommission nein)
- Änderungen an IAS 19: „Änderung, Kürzung oder Abgeltung“ (01. Januar 2020, Übernahme nein)
- Änderungen an IAS 28: „Langfristige Anteile an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen“ (01. Januar 2019, Übernahme nein)
- IFRS 3: „Definition eines Geschäftsbetriebs“ (01. Januar 2020, Übernahme nein)
- IFRS 4: „Versicherungsverträge – Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge“ (01. Januar 2021, Übernahme ja)
- Änderungen an IFRS 9: „Vorzeitige Rückzahlungsoptionen mit negativer Entschädigung“ (01. Januar 2019, Übernahme ja)
- IFRS 16: „Leasingverhältnisse“ (01. Januar 2019, Übernahme ja)
- IFRS 17: „Versicherungsverträge“ (01. Januar 2021, Übernahme nein)
- IFRIC 23: „Steuerrisikooptionen aus Ertragsteuern“ (01. Januar 2019, Übernahme ja)
- Diverse: „Jährliches Verbesserungsprojekt (2015-2017)“ (01. Januar 2019, Übernahme ja)
- Framework: „Änderungen an Referenzen zum Rahmenkonzept in IFRS“ (01. Januar 2010, Übernahme nein)

#### IAS 1 UND IAS 8:

##### „ÄNDERUNG DER DEFINITION VON WESENTLICHKEIT“

Das Konzept der Wesentlichkeit ist ein wichtiges Konzept bei der Erstellung von Abschlüssen nach IFRS. Die Änderungen schärfen die Definition von „wesentlich“ und stellen klar, wie Wesentlichkeit angewendet werden sollte. Daneben stellen die Änderungen sicher, dass die Definition von „wesentlich“ über alle Standards hinweg konsistent ist. Hypoport erwartet keine wesentlichen Auswirkungen.

#### ÄNDERUNG AN IAS 19:

##### „ÄNDERUNG, KÜRZUNG ODER ABGELTUNG“

Bei einer Änderung, Kürzung oder Abgeltung eines leistungsorientierten Versorgungsplans sind der laufende Dienstzeitaufwand und die Nettozinsen für das restliche Geschäftsjahr unter Verwendung aktualisierter versicherungsmathematischer Annahmen neu zu ermitteln. Der Effekt der Vermögenswertobergrenze ist bei der Berechnung des Gewinns oder Verlusts aus einer Abgeltung nicht zu berücksichtigen und wird separat im sonstigen Ergebnis erfasst. Die Änderungen werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hypoport haben.

#### ÄNDERUNG AN IAS 28:

##### „LANGFRISTIGE ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN“

Die Änderungen regeln, dass die Wertminderungsregeln des IFRS 9 auf langfristige Anteile anzuwenden sind, die nach dem wirtschaftlichen Gehalt Teil einer Nettoinvestition in ein nach der Equity-Methode bilanziertes assoziiertes oder Gemeinschaftsunternehmen

sind. Trotzdem sind derartige Anteile bei der Verlustzuweisung auf den Wert der Beteiligungen nach IAS 28 weiter (nachrangig) zu berücksichtigen. Hypoport prüft die Änderungen derzeit und erwartet keine wesentlichen Auswirkungen.

#### IFRS 3:

##### „DEFINITION EINES GESCHÄFTSBETRIEBS“

Die Änderungen an IFRS 3 konkretisieren die Definition eines „Geschäftsbetriebs“ und helfen Unternehmen bei der Beurteilung, ob eine Transaktion im Ansatz einer Gruppe von Vermögenswerten oder im Erwerb eines Geschäftsbetriebs resultiert. Hypoport wird die Auswirkungen der Interpretation auf den Konzernabschluss zu gegebener Zeit prüfen. Wir erwarten aktuell keine wesentlichen Änderungen.

#### ÄNDERUNGEN DES IFRS 4:

##### „VERSICHERUNGSVERTRÄGE – ANWENDUNG VON IFRS 9 FINANZINSTRUMENTE GEMEINSAM MIT IFRS 4 VERSICHERUNGSVERTRÄGE“

Die Änderungen des IFRS 4 betreffen die Erstanwendung von IFRS 9 für Versicherer. Diese Änderungen und der vom IASB am 18. Mai 2017 neu veröffentlichte IFRS 17 „Versicherungsverträge“ haben für Hypoport keine Relevanz.

#### ÄNDERUNGEN AN IFRS 9:

##### „VORZEITIGE RÜCKZAHLUNGSOPTIONEN MIT NEGATIVER ENTSCHÄDIGUNG“

Die Änderungen sollen Anwendern von IFRS 9, die Schuldinstrumente mit vorzeitiger Rückzahlungsoption halten, bei denen eine Partei bei Kündigung eine angemessene Entschädigung erhält oder zahlt, eine Bewertung dieser Instrumente zu fortgeführten Anschaffungskosten bzw. als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert ermöglichen. Vor der Änderung sind solche Instrumente erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die Änderungen werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hypoport haben.

#### ÄNDERUNGEN DES IFRS 16:

##### LEASINGVERHÄLTNISSE

IFRS 16 ersetzt den bisherigen IAS 17 und die zugehörigen Interpretationen. Dieser neue Standard gilt ab dem 1. Januar 2019. Für Leasingnehmer entfällt die Differenzierung zwischen Finanzierungsleasing und Operating Lease. Stattdessen erfolgt eine Bilanzierung nach dem so genannten Nutzungsrechtsansatz.

Hypoport wird den Standard unter Anwendung des modifizierten retrospektiven Ansatzes umsetzen. Wesentliche Auswirkungen aus der Anwendung des neuen Standards ergeben sich auf die Bilanzierung von Miet- beziehungsweise Leasingverhältnissen bei Leasingnehmern, da grundsätzlich alle Miet- beziehungsweise Leasingverhältnisse in der Bilanz eines Leasingnehmers erfasst sein müssen. Ein Leasingnehmer bilanziert einen Vermögenswert, der sein Recht auf Nutzung des zugrunde liegenden Vermögenswertes darstellt, sowie eine Leasingverbindlichkeit, die seine Verpflichtung, Miet- beziehungsweise Leasingzahlungen zu leisten, widerspiegelt. Die Art der Aufwendungen im Zusammenhang mit diesen Miet- beziehungsweise Leasingverhältnissen ändert sich, da nun Abschreibungsaufwand für das Nutzungsrecht und

Zinsaufwendungen für die Leasingverbindlichkeiten erfasst werden. Diese Änderungen gelten für Miet- beziehungsweise Leasingverhältnisse, die zuvor nach IAS 17 als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert waren. Hypoport wird von den im Standard vorgesehenen Ausnahmeregelungen Gebrauch machen (beispielsweise die Nicht-Aktivierung von kurzfristigen Leasingverhältnissen und von Leasingverhältnissen über geringwertige Vermögenswerte). Bei der Bewertung von Nutzungsrechten stehen zwei Umstellungsmöglichkeiten zur Verfügung. Hypoport beabsichtigt den modifiziert retrospektiven Ansatz für die wesentlichen Miet- beziehungsweise Leasingverhältnisse anzuwenden. Das Nutzungsrecht am Miet- bzw. Leasinggegenstand wird jeweils mit einem Betrag in Höhe der Miet- bzw. Leasingverbindlichkeit, angepasst um bereits erfasste aktivisch oder passivisch abgegrenzte Miet- bzw. Leasingzahlungen, die unmittelbar vor dem Datum der erstmaligen Anwendung bestanden, bewertet.

Zur Übernahme von IFRS 16 haben wir im Bereich Finance der Hypoport ein funktionsübergreifendes Projekt durchgeführt. Dieses Projekt umfasste im Wesentlichen die Einführung einer neuen Softwarelösung für die Bilanzierung und Berichterstattung von Leasingverhältnissen sowie die Entwicklung von Geschäftsprozessen zur Unterstützung der Umsetzung des neuen IFRS 16.

Die umfassendsten Auswirkungen von IFRS 16 ergeben sich bei den gemieteten Immobilien und Fahrzeugen. Diese Operating-Leasingverhältnisse wurden zuvor nach IAS 17 als außerbilanzielle Posten behandelt (das heißt die Miet- beziehungsweise Leasingzahlungen wurden direkt aufwandswirksam als Miet- beziehungsweise Leasingaufwendungen über die Laufzeit des Miet- beziehungsweise Leasingverhältnisses erfasst). Hypoport schätzt den Betrag der hierfür nach IFRS 16 anzusetzenden Vermögenswerte und Schulden zum 1. Januar 2019 (dem Tag der erstmaligen Anwendung von IFRS 16) auf jeweils 24,8 Mio. €.

Die Übernahme von IFRS 16 wird voraussichtlich einen positiven Effekt auf das EBIT des Jahres 2019 haben, da ein Teil der Kosten, die zuvor als Miet- beziehungsweise Leasingaufwendungen zu klassifizieren waren, als Zinsaufwendungen klassifiziert und somit außerhalb des EBIT erfasst werden. Auf Grundlage der Miet- beziehungsweise Leasingverhältnisse der Hypoport-Gruppe zum 1. Januar 2019 wird sich das EBIT voraussichtlich um einen Betrag von 0,3 Mio. € erhöhen. Die tatsächliche Auswirkung auf den Gewinn hängt jedoch nicht nur von den Leasingverträgen ab, die zum Übernahmezeitpunkt bestehen, sondern auch von den neuen Leasingverträgen, die im Jahr 2019 geschlossen oder gekündigt werden. IFRS 16 hat auch Einfluss darauf, wie Leasingzahlungen in der Kapitalflussrechnung dargestellt werden. Daraus folgen eine Verbesserung des Cashflows aus der operativen Tätigkeit und eine Verschlechterung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit. Diese Veränderung in der Kapitalflussrechnung wird sich auf Basis der Miet- und Leasingverhältnisse der Hypoport-Gruppe zum 1. Januar 2019 voraussichtlich um einen Betrag in Höhe von 4,9 Mio. € erhöhen.

#### ÄNDERUNGEN DES IFRS 17:

##### VERSICHERUNGSVERTRÄGE

IFRS 17 regelt die Grundsätze in Bezug auf den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angaben für Versicherungsverträge innerhalb des Anwendungsbereichs des Standards. Die Zielsetzung von IFRS 17 besteht in der Bereitstellung relevanter Informationen durch die bilanzierenden Unternehmen und soll so zu einer glaubwürdigen Darstellung der Versicherungsverträge führen. Diese Informationen dienen als Grundlage für die Abschlussadressaten, um die Auswirkungen von

Versicherungsverträgen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Zahlungsströme eines Unternehmens beurteilen zu können. IFRS 17 hat keine Relevanz für Hypoport.

#### ÄNDERUNGEN DER IFRIC INTERPRETATION 23:

##### „STEUERRISIKOOPTIONEN AUS ERTRAGSTEUERN“

Die Interpretation ergänzt die Vorschriften des IAS 12 zur Bilanzierung von tatsächlichen und latenten Steuern hinsichtlich der Berücksichtigung von Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung von Sachverhalten und Transaktionen durch die Finanzbehörden oder die Finanzgerichtsbarkeit. Hypoport wird die Auswirkungen der Interpretation auf den Konzernabschluss jetzt im Jahr 2019 prüfen. Wir erwarten aktuell keine wesentlichen Änderungen.

#### JÄHRLICHES VERBESSERUNGSPROJEKT DER IFRS (AIP): ZYKLUS 2015 – 2017

Im Dezember 2017 wurden Regelungen aus dem jährlichen Verbesserungsprojekt veröffentlicht, die Änderungen an vier Standards enthalten: IAS 12, IAS 23, IFRS 3 und IFRS 11. Die Vorschriften betreffen neben geringfügigen inhaltlichen Änderungen im Wesentlichen Klarstellungen zum Ansatz, zum Ausweis und zur Bewertung. Hypoport erwartet aus der Erstanwendung der Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### FRAMEWORK: „ÄNDERUNGEN AN REFERENZEN ZUM RAHMENKONZEPT IN IFRS“

Das überarbeitete Rahmenkonzept enthält überarbeitete Definitionen von Vermögenswerten und Schulden sowie neue Leitlinien zu Bewertung und Ausbuchung, Ausweis und Angaben. Die Verweise in existierenden Standards auf das Rahmenkonzept werden aktualisiert. Das überarbeitete Rahmenkonzept ist nicht Gegenstand des Endorsement-Verfahrens. Für den Hypoport-Konzern ergeben sich keine Änderungen.

Die Hypoport beabsichtigt grundsätzlich nicht, diese Standards und Interpretationen bzw. die hieraus resultierenden Änderungen freiwillig vor dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens anzuwenden.

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

### **1.3 Konsolidierungskreis**

Der IFRS-Konzernabschluss umfasst neben der Hypoport AG als Muttergesellschaft 30 (2017: 25) in- und ausländische Tochtergesellschaften, bei denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte hält, 4 (2017: 4) Gemeinschaftsunternehmen und 4 (2017: 1) assoziierte Unternehmen.

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

<b>Tochterunternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
ASC Assekuranz-Service Center GmbH, Bayreuth	100,00
ASC Objekt GmbH, Bayreuth	100,00
Basler Service GmbH, Bayreuth	70,00
BAUFINEX Service GmbH, Berlin	100,00
1blick GmbH, Heidelberg	100,00
Dr. Klein Finance S.L.U., Santa Ponca (Mallorca)	100,00
DR. KLEIN Firmenkunden AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck (ehemals: Smart InsurTech Versicherungsservice GmbH, Lübeck)	100,00
Europace AG, Berlin	100,00
FIO SYSTEMS AG, Leipzig	100,00
FIO SYSTEMS Bulgaria EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	50,025
Hypoport B.V., Amsterdam	100,00
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin	100,00
Hypoport InsurTech GmbH, Berlin (ehemals Smart InsurTech GmbH, Berlin)	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100,00
Hyperservice GmbH, Berlin	100,00
Kartenhaus GmbH, Bonn	100,00
Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Nonnweiler (ehemals: NKK Consulting Aktiengesellschaft AG, Regensburg)	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
Smart InsurTech AG, Regensburg (ehemals: NKK Programm Service AG, Regensburg)	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
Value AG, Berlin	100,00
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100,00
Vergleich.de Versicherungsservice GmbH, Lübeck	100,00
VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth	100,00
Volz Vertriebsservice GmbH, Ulm	100,00
Winzer - Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin (ehemals: Klosterstraße 71 Objektgesellschaft mbH, Berlin)	100,00

<b>Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
Expertise Management & Holding GmbH, Berlin	50,00
FINMAS GmbH, Berlin	50,00
Hypoport on-geo GmbH, Berlin	50,00
LBL Data Services B.V., Amsterdam	50,00
<b>Assoziierte Unternehmen</b>	
BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30,00
finconomy AG, München	25,00
Genoport Kreditmanagement GmbH, Berlin	35,00
IMMO CHECK Gesellschaft für Informationsservice mbH, Bochum	33,33

Mit Ausnahme der vorgenannten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen (Bilanzierung at-equity aufgrund fehlender Beherrschung) werden alle wesentlichen Konzerngesellschaften voll in den Konzernabschluss einbezogen.

#### **1.4 Konsolidierungsgrundsätze**

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

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 im Erwerbszeitpunkt 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 Net-

tovermögen angesetzt. Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten für Unternehmenszusammenschlüsse werden bedingte Kaufpreisbestandteile mit dem Fair Value zum Erstkonsolidierungszeitpunkt angesetzt. Spätere Abweichungen von diesem Wert werden erfolgswirksam erfasst. Transaktionskosten werden gemäß IFRS 3 sofort erfolgswirksam erfasst. Passive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden sofort ertragswirksam erfasst.

Die Konsolidierung der Anteile des Hypoport-Konzerns an gemeinschaftlich geführten Unternehmen erfolgt nach der Equity-Methode. Für 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. Wenn der Verlustanteil an einem Gemeinschaftsunternehmen dem ursprünglichen Anteil des Konzerns an diesem Unternehmen, inklusive anderer ungesicherter Forderungen, entspricht bzw. diesen übersteigt, werden grundsätzlich keine weiteren Verluste erfasst. Darüber hinausgehende Verluste werden nur erfasst, sofern für das Gemeinschaftsunternehmen Verpflichtungen eingegangen oder für das Unternehmen Zahlungen geleistet werden.

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 Anteilserwerb (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 Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen vollständig aufgerechnet. Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen werden eliminiert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse werden vollständig (bzw. bei Konsolidierung nach der Equity-Methode 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.



Die Konsolidierung der Anteile des Hypoport-Konzerns an gemeinschaftlich geführten Unternehmen erfolgt nach der Equity-Methode. Für 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. Wenn der Verlustanteil an einem Gemeinschaftsunternehmen dem ursprünglichen Anteil des Konzerns an diesem Unternehmen, inklusive anderer ungesicherter Forderungen, entspricht bzw. diesen übersteigt, werden grundsätzlich keine weiteren Verluste erfasst. Darüber hinausgehende Verluste werden nur erfasst, sofern für das Gemeinschaftsunternehmen Verpflichtungen eingegangen oder für das Unternehmen Zahlungen geleistet werden.

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 Anteilserwerb (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 Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen vollständig aufgerechnet.

Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen werden eliminiert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse werden vollständig (bzw. bei Konsolidierung nach der Equity-Methode 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

Monetäre Positionen, wie z.B. Forderungen und Verbindlichkeiten, die in einer anderen Währung bestehen als in der funktionalen Währung des Konzerns, werden im Einzelabschluss der Konzerngesellschaften 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 Immateriellen Vermögenswerten, 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.

### 1.7 Akquisitionen

Im Geschäftsjahr 2018 tätigte die Hypoport-Gruppe folgende Akquisitionen:

Mit Wirkung zum 1. Januar 2018 wurden sämtliche Anteile an der IWM Software AG, Nonnweiler, erworben. Durch die Integration der Softwareprodukte der IWM Software AG erweitert die Hypoport-Gruppe ihre vollintegrierte digitale Versicherungsplattform.

Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der Anteile der IWM Software AG beträgt 8,0 Mio. € und besteht ausschließlich aus dem gezahlten Kaufpreis. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf Software sowie einen Geschäfts- oder Firmenwert. Der Erwerb wurde nach der Erwerbsmethode bilanziert. Das Ergebnis der IWM Software AG wurde ab dem 1. Januar 2018 im Konzernabschluss berücksichtigt. Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet. Die IWM hat seit dem 1. Januar 2018 2,8 Mio. € zu den Umsatzerlösen und 0,1 Mio. € zum Konzernergebnis beigetragen.

Am 25. April 2018 wurden sämtliche Anteile an der FIO SYSTEMS AG („FIO“), Leipzig, erworben. Die FIO ist einer der führenden Spezialanbieter webbasierter Branchenlösungen für die Finanz- und Immobilienwirtschaft. FIO bietet Lösungen zur Vermarktung von Immobilien, Zahlungsverkehrslösungen für die Immobilienwirtschaft, das Management von Immobilien-Schäden sowie

ein vollumfängliches ERP-Verwaltungssystem für Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen. Mit der Integration von FIO in die Hypoport-Gruppe bildet Hypoport nun die gesamte Wertschöpfungskette von privaten Immobilientransaktionen ab und erweitert deutlich das Angebot von Digitalisierungsdienstleistungen für die Wohnungswirtschaft.

Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der Anteile der FIO beträgt 71,1 Mio. € und setzt sich aus einer Aktienkomponente in Höhe von 47,2 Mio. € und einer Barkomponente in Höhe von 23,9 Mio. € zusammen. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf Software sowie einen Geschäfts- oder Firmenwert. Die FIO hält sämtliche Anteile an der FIO SYSTEMS Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 3 T€ und ist voll eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist die Entwicklung von Softwarelösungen. Die Erwerbe wurden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Ergebnisse der FIO und ihrer Tochtergesellschaft wurden ab dem 30. April 2018 im Konzernabschluss berücksichtigt. Die Aktivitäten werden dem Segment Immobilienplattform zugeordnet. Die FIO hat seit dem Erwerbszeitpunkt 5,9 Mio. € zu den Umsatzerlösen und 0,8 Mio. € zum Konzernergebnis beigetragen. Wäre der Unternehmenszusammenschluss zu Jahresbeginn erfolgt, hätten sich die Konzernumsatzerlöse auf 268,1 Mio. € und das Konzernergebnis auf 23,0 Mio. € belaufen.

Am 3. Mai 2018 wurden sämtliche Anteile an der Value AG, Berlin, erworben. Die Value AG ist ein Spezialist für Immobilienwertgutachten. Mit dem Erwerb der Immobiliensachverständigen baut die Hypoport-Gruppe ihre Wettbewerbsposition im Bereich der Immobilienbewertung deutlich aus und kann nun die gesamte Produktpalette anbieten.

Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der Anteile der Value AG beträgt 19,9 Mio. € und besteht ausschließlich aus dem gezahlten Kaufpreis. Aufgrund dessen, dass vornehmlich internes Know-how erworben wurde, entfiel der Kaufpreis im Wesentlichen auf einen Geschäfts- oder Firmenwert. Der Erwerb wurde nach der Erwerbsmethode bilanziert. Das Ergebnis der Value AG wurde ab dem 1. Mai 2018 im Konzernabschluss berücksichtigt. Die Aktivitäten werden dem Segment Immobilienplattform zugeordnet. Die Value hat seit dem Erwerbszeitpunkt 5,6 Mio. € zu den Umsatzerlösen und 1,6 Mio. € zum Konzernergebnis beigetragen. Wäre der Unternehmenszusammenschluss zu Jahresbeginn erfolgt, hätten sich die Konzernumsatzerlöse auf 268,4 Mio. € und das Konzernergebnis auf 20,2 Mio. € belaufen.

Am 19. Juni 2018 wurden sämtliche Anteile an der ASC Assekuranz-Service Center GmbH („ASC“), Bayreuth, erworben. ASC ist als Pooler für Versicherungsmakler, Assekuradeur und Outsourcing-Dienstleister für Versicherungsgesellschaften tätig. Mit dem Erwerb der ASC vervollständigt die Hypoport-Gruppe ihre Angebotspalette im Versicherungsbereich.

Der Kaufpreis für sämtliche Anteile an der ASC beträgt 20,0 Mio. €. Zusätzlich wurde mit den Altgesellschaftern der ASC ein Besserungsschein, abhängig von der Entwicklung mit speziell definierten Kunden generierten Umsatzerlösen der Jahre 2018 bis 2022, in einer Gesamthöhe von maximal 10,0 Mio. € vereinbart. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf einen Versicherungsbestand sowie einen Geschäfts- oder Firmenwert. Die ASC hält sämtliche Anteile an der VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25

T€ und ist voll eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist die Vermittlung von Versicherungen und Bausparverträgen als Versicherungsmakler. Des Weiteren ist ASC an der Basler Service GmbH, Bayreuth, beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000,00 € und ist voll eingezahlt. Die ASC hält eine Stammeinlage in Höhe von 17.500,00 €. Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von Mietkautionsversicherungsverträgen. Die Erwerbe wurden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die ASC hat seit dem Erwerbszeitpunkt 10,9 Mio. € zu den Umsatzerlösen und 1,1 Mio. € zum Konzernergebnis beigetragen. Wäre der Unternehmenszusammenschluss zu Jahresbeginn erfolgt, hätten sich die Konzernumsatzerlöse auf 275,8 Mio. € und das Konzernergebnis auf 23,5 Mio. € belaufen.

Am 19. Juni 2018 hat die Hypoport Grundstücksmanagement GmbH von der ASC sämtliche Anteile an der ASC Objekt GmbH, Bayreuth, erworben. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25 T€ und ist voll eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Vermietung von Gebäuden auf eigene Rechnung. Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der Anteile der ASC Objekt GmbH beträgt 626 T€ und besteht ausschließlich aus dem gezahlten Kaufpreis. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf ein Grundstück. Die Ergebnisse der ASC und ihrer Tochterunternehmen wurden ab dem 30. Juni 2018 im Konzernabschluss berücksichtigt. Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet.

Am 6. November 2018 wurden sämtliche Anteile an der 1blick GmbH, Heidelberg, erworben. Die 1blick GmbH ist spezialisiert auf die Entwicklung innovativer Softwarelösungen für die Versicherungswirtschaft. Mit dem Erwerb der 1blick GmbH baut die Hypoport-Gruppe ihre Wettbewerbsposition im Bereich der Versicherungstechnologie deutlich aus.

Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der Anteile der 1blick GmbH beträgt 50 T€ und besteht ausschließlich aus dem gezahlten Kaufpreis. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf einen Geschäfts- oder Firmenwert. Der Erwerb wurde nach der Erwerbsmethode bilanziert. Das Ergebnis der 1blick GmbH wurde ab dem 1. November 2018 im Konzernabschluss berücksichtigt. Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet. Die 1blick hat seit dem Erwerbszeitpunkt 0,1 Mio. € Umsatzerlöse und kein Konzernergebnis beigetragen. Wäre der Unternehmenszusammenschluss zu Jahresbeginn erfolgt, hätten sich die Konzernumsatzerlöse auf 266,6 Mio. € und das Konzernergebnis auf 22,5 Mio. € belaufen.

Die weiteren oben dargestellten Akquisitionen haben zusammen keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns und werden in der Spalte „Sonstige“ neben den anderen Erwerben zusammengefasst dargestellt.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

<b>Erstkonsolidierungen</b>	<b>IWM</b>	<b>FIO *</b>	<b>Value</b>	<b>ASC *</b>	<b>Sonstige</b>	<b>Summe</b>
<b>Beizulegende Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt in TEUR</b>						
<b>Vermögenswerte</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	503	9.424	39	1.646	368	11.980
Sachanlagen	1.533	1.126	443	805	7	3.914
Finanzielle Vermögenswerte	0	192	9	0	0	201
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	482	572	785	525	84	2.448
Sonstige Vermögenswerte	124	32	481	390	4	1.031
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	98	1.033	4.440	3.290	187	9.048
	<b>2.740</b>	<b>12.379</b>	<b>6.197</b>	<b>6.656</b>	<b>650</b>	<b>28.622</b>
<b>Schulden</b>						
Finanzverbindlichkeiten	(932)	(358)	(0)	(0)	(0)	(1.290)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(18)	(162)	(85)	(1.850)	(17)	(2.132)
Sonstige Verbindlichkeiten	(803)	(1.145)	(2.896)	(774)	(2.103)	(7.721)
Latente Steuerschulden	(140)	(2.852)	(0)	(466)	(0)	(3.458)
	<b>(1.893)</b>	<b>(4.517)</b>	<b>(2.981)</b>	<b>(3.090)</b>	<b>(2.120)</b>	<b>(14.601)</b>
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	847	7.862	3.216	3.566	(1.470)	14.021
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb (vorläufig)	7.153	63.231	16.684	27.060	1.566	115.694
Gesamte Gegenleistung	<b>8.000</b>	<b>71.093</b>	<b>19.900</b>	<b>30.626</b>	<b>96</b>	<b>129.715</b>
<b>Aufgliederung des Zahlungsmittelabflusses aufgrund des Unternehmenserwerbs</b>						
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel (enthalten in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit)	98	1.033	4.440	3.290	187	9.048
Abfluss von Zahlungsmitteln	(7.800)	(23.883)	(19.900)	(20.626)	(96)	(72.305)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	<b>7.702</b>	<b>22.850</b>	<b>15.460</b>	<b>17.336</b>	<b>(91)</b>	<b>63.257</b>

\* inkl. Tochterunternehmen

Wenn innerhalb eines Jahres vom Erwerbszeitpunkt neue Informationen über Tatsachen und Umstände bekannt werden, die zum Erwerbszeitpunkt bestanden und die zu Berichtigungen der vorstehenden Beträge oder zu zusätzlichen Rückstellungen geführt hätten, wird die Bilanzierung der Unternehmenserwerbe angepasst.

Die erfassten Geschäfts- oder Firmenwerte resultieren in erster Linie aus erwarteten Synergien, Umsatzwachstum, künftige Marktentwicklungen, den Fähigkeiten und der fachlichen Begabung der bestehenden Arbeitskräfte von den erworbenen Unternehmen. Diese Vorteile werden nicht getrennt vom Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, da sie den Ansatzvorschriften immaterieller Vermögensgegenstände nicht genügen. Die erfassten Geschäfts- oder Firmenwerte sind steuerlich nicht abzugsfähig.

Im Konzern sind mit den Unternehmenskäufen verbundene Kosten von insgesamt 0,3 Mio. € für Rechtsberatungsgebühren und Due Diligence-Kosten angefallen. Diese Kosten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Verwaltungskosten und in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen.

Am 30. April 2018 gründete die Hypoport AG zusammen mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall die BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall. Das Eigenkapital betrug zur Gründung der Gesellschaft 5,0 Mio. € und ist voll eingezahlt. Die Hypoport AG hält eine Einlage in Höhe von 1,5 Mio. €. Gegenstand des Unternehmens ist die Vermittlung von Krediten und Bausparverträgen insbesondere auf elektronischen Plattformen sowie die Vornahme aller geschäftlichen Handlungen und die Erbringung aller Dienstleistungen, die hiermit in Zusammenhang stehen. Das Unternehmen stellt einen B2B-Marktplatz zur Verfügung, der sich ausschließlich an freie Vermittler von Baufinanzierungen richtet. Mit der Gründung des Unternehmens möchte die Hypoport-Gruppe Banken der genossenschaftlichen Finanzgruppe einen neuen Vertriebskanal mit erheblichem Wachstumspotenzial erschließen. Die BAUFINEX GmbH wird at-equity bilanziert. Die Aktivitäten werden dem Segment Kreditplattform zugeordnet.

Anfang 2018 gründete die Hypoport AG gemeinsam mit der Raiffeisenbank Oberursel eG und der Raiffeisenbank Höchberg eG die Genoport Kreditmanagement GmbH mit Sitz in Berlin. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 300 T€ und ist voll eingezahlt. Die Hypoport AG hält eine Stammeinlage in Höhe von 105 T€. Gegenstand des Unternehmens ist das Erbringen immobilienbezogener Dienstleistungen, insbesondere die Finanzierungsstrukturierung, die Analyse von Kreditanträgen und -verhältnissen und die Entscheidungsaufbereitung für fremde Rechnung bei bank-, versicherungs- und kreditbezogenen Anlageprodukten sowie allen ergänzenden Produkten vorrangig in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Ziel ist es, weitere Geschäftspotenziale für Volksbanken und Raiffeisenbanken durch Gemeinschaftsgeschäfte in der gewerblichen Immobilienfinanzierung zu heben. Die Hypoport AG weitet ihr Engagement damit in der genossenschaftlichen FinanzGruppe weiter aus. Die Genoport Kreditmanagement GmbH wird at-equity bilanziert. Die Aktivitäten werden dem Segment Immobilienplattform zugeordnet.

Am 5. Juli 2018 gründete die Qualitypool GmbH die BAUFINEX Service GmbH, Berlin. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25 T€ und ist voll eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens sowie die (erlaubnisfreie) Unternehmens- und Wirtschaftsberatung. Die BAUFINEX Service GmbH wickelt für den neuen Vermittler-Pool BAUFINEX das Finanzierungsgeschäft außerhalb der genossenschaftlichen FinanzGruppe ab. Die Aktivitäten werden dem Segment Kreditplattform zugeordnet.

Im September 2018 wurden von der Hypoport AG weitere Aktien in Höhe von 10,99% an der finconomy AG, München, zu einem Kaufpreis in Höhe von 2,4 Mio. € erworben. Damit hält die Hypoport AG 25,0% der Aktien an der finconomy AG. Die finconomy AG wird ab September 2018 at-equity bilanziert. Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet. Zum 1. Juli 2018 erfolgte die Verschmelzung der NKK Programm Service AG, INNOSYSTEMS GmbH, maklersoftware.com GmbH, Volz Software GmbH und IWM Software AG auf die Smart InsurTech AG. Damit schließt die Gruppe die Zusammenfassung der verschiedenen Leistungen auf einer gemeinsamen Versicherungsplattform auch gesellschaftsrechtlich ab. Zudem wurde die INNOFINANCE GmbH auf die Qualitypool GmbH verschmolzen.

## 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 2.1 Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte

Die Hypoport-Gruppe hat ihre Segmentberichterstattung rückwirkend zum 1. Januar 2018 umstrukturiert.

Die im ersten Halbjahr 2018 erworbenen Unternehmen FIO SYSTEMS AG (im Folgenden FIO) und Value AG (im Folgenden Value) wurden ab Mai 2018 in die Hypoport-Gruppe konsolidiert und ab diesem Zeitpunkt dem bisherigen Segment Institutionelle Kunden zugeordnet. Um der veränderten Ausrichtung im Geschäftsmodell des bisherigen Segments Institutionelle Kunden durch die Aktivitäten von FIO und Value gerecht zu werden, erfolgt eine Umbenennung der Segmentbezeichnung von Institutionelle Kunden in Immobilienplattform. Aufgrund der vergleichbaren Geschäftsmodelle und Kundengruppen der akquirierten Value AG und der bereits zur Hypoport-Gruppe gehörenden HypService GmbH wird auch die HypService, welche bisher zu Segment Kreditplattform gehörte, rückwirkend zum 1. Januar 2018 dem Segment Immobilienplattform zugerechnet.

Zudem erfolgte rückwirkend zum 1. Januar 2018 eine leicht veränderte Zuordnung innerhalb der beiden Segmente Kreditplattform und Privatkunden. Die Produktgruppe Ratenkredit war aus historischen Gründen bisher vollständig im Segment Privatkunden angesiedelt. Da immer mehr Bankberater das Produkt Ratenkredit von Drittanbietern über den zum Segment Kreditplattform gehörenden Finanzierungsmarktplatz EUROPACE vermitteln („white label solution“), passt dieser Teil des Produktbereichs Ratenkredit nicht länger zum Segment Privatkunden, da bei diesem Geschäftsablauf kein Dr. Klein Privatkundenberater des Standortnetzes involviert ist. Folglich wird dieser Teil der Produktgruppe rückwirkend zum Jahresbeginn 2018 dem Segment Kreditplattform zugerechnet. Der deutlich kleinere Teil der Produktgruppe Ratenkredit, bei dem ein Dr. Klein Privatkundenberater dem Konsumenten einen Privatkredit vermittelt, verbleibt konsequenterweise im Segment Privatkunden. Somit wird eine klarere Abgrenzung der Kundenausrichtungen der beiden Segmente erlangt. Die Kreditplattform positioniert sich weiterhin als B2B-Geschäftsmodell, während das Segment Privatkunden mit der Hauptmarke Dr. Klein sein B2C-Geschäftsmodell schärft.

Die Vorjahresangaben der Segmentberichterstattung wurden durch die Umstrukturierung wie folgt angepasst:

<b>2017 in TEUR</b>	<b>Kredit- plattform</b>	<b>Privat- kunden</b>	<b>Immobilien- plattform</b>	<b>Versicherungs- plattform</b>	<b>Überleitung</b>	<b>Konzern</b>
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>						
2017 angepasst	83.550	74.856	20.764	15.229	456	<b>194.855</b>
2017 wie berichtet	77.527	82.273	19.370	15.229	456	<b>194.855</b>
Veränderung	6.023	-7.417	1.394	0	0	<b>0</b>
<b>Segmenterlöse mit anderen Seg- menten</b>						
2017 angepasst	655	185	10	992	-1.842	<b>0</b>
2017 wie berichtet	655	185	10	992	-1.842	<b>0</b>
Veränderung	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>						
2017 angepasst	84.205	75.041	20.774	16.221	-1.386	<b>194.855</b>
2017 wie berichtet	78.182	82.458	19.380	16.221	-1.386	<b>194.855</b>
Veränderung	6.023	-7.417	1.394	0	0	<b>0</b>
<b>Rohhertrag</b>						
2017 angepasst	42.915	27.841	20.525	10.626	376	<b>102.283</b>
2017 wie berichtet	40.422	31.710	19.149	10.626	376	<b>102.283</b>
Veränderung	2.493	-3.869	1.376	0	0	<b>0</b>
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>						
2017 angepasst	19.192	13.050	4.620	32	-6.770	<b>30.124</b>
2017 wie berichtet	18.132	13.050	5.680	32	-6.770	<b>30.124</b>
Veränderung	1.060	0	-1.060	0	0	<b>0</b>
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>						
2017 angepasst	18.870	9.882	3.834	-1.208	-8.062	<b>23.316</b>
2017 wie berichtet	15.453	12.123	5.010	-1.208	-8.062	<b>23.316</b>
Veränderung	3.417	-2.241	-1.176	0	0	<b>0</b>
<b>Segmentvermögen</b>						
2017 angepasst	55.167	18.580	29.936	32.836	4.461	<b>140.980</b>
2017 wie berichtet	55.971	18.580	29.132	32.836	4.461	<b>140.980</b>
Veränderung	-804	0	804	0	0	<b>0</b>
<b>Segmentsschulden</b>						
2017 angepasst	22.298	5.586	2.447	3.508	24.235	<b>58.074</b>
2017 wie berichtet	22.456	5.586	2.289	3.508	24.235	<b>58.074</b>
Veränderung	-158	0	158	0	0	<b>0</b>



<b>Segmentinvestitionen</b>						
2017 angepasst	6.706	597	1.412	2.556	1.304	<b>12.575</b>
2017 wie berichtet	6.868	597	1.250	2.556	1.304	<b>12.575</b>
Veränderung	-162	0	162	0	0	<b>0</b>
<b>Segmentabschreibungen</b>						
2017 angepasst	2.573	927	776	1.240	1.292	<b>6.808</b>
2017 wie berichtet	2.679	927	670	1.240	1.292	<b>6.808</b>
Veränderung	-106	0	106	0	0	<b>0</b>
<b>Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen</b>						
2017 angepasst	3.179	2.114	1.565	910	23	<b>7.791</b>
2017 wie berichtet	3.238	2.114	1.506	910	23	<b>7.791</b>
Veränderung	-59	0	59	0	0	<b>0</b>

Das Konzernergebnis sowie das Ergebnis je Aktie haben sich durch diese Umstrukturierung 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 Anschaffungskosten 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 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 entspricht auch dem Nutzungswert und wird mithilfe des Discounted-Cashflow-Verfahrens ermittelt. Die Cash-

flows 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 konzerneinheitlichen Annahmen „von unten nach oben“ („bottom up“-Methode) ermittelt. Bestimmte Cashflow-Parameter (Abschreibungen, Steuern etc.) werden auf Basis definierter Einflussfaktoren bestimmt. Cashflows für Zeiträume nach den Planungsperioden sind mit der Methode der ewigen Rente 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 Abschlussstichtag jedes einzelnen Vermögenswertes verteilt. Entfällt der Grund für eine im Vorjahr erfasste Wertminderung, erfolgt, mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, eine Wertaufholung bis höchstens auf den fortgeführten Buchwert.

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

Die aktivierten Entwicklungskosten umfassen dabei alle dem Entwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten sowie angemessene Teile der entwicklungsbezogenen Gemeinkosten. Finanzierungskosten werden aktiviert. Die Abschreibung erfolgt linear ab Inbetriebnahme über die vorgesehene Nutzungsdauer von 10 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 Anschaffungskosten, 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 Anschaffungskosten.

### **2.4 Vorräte**

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten basieren auf dem First-in-first-out-Verfahren. Im Fall hergestellter Erzeugnisse beinhalten die Herstellungskosten die direkt zurechenbaren Produktionskosten und einen angemessenen Anteil an den auf der normalen Betriebskapazität basierenden Produktionsgemeinkosten.

### **2.5 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.

### **2.6 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 bestimmbareren Zahlungen, wie zum Beispiel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Nach dem erstmaligen Ansatz werden die Kredite und Forderungen nach IFRS 9 zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüg-

lich 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. Der Posten 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.

### **2.7 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.

### **2.8 Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern**

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

Im Berichtsjahr wurden bei der Verrechnung von aktiven latenten Steuern mit passiven latenten Steuern die Aktivierungsbeschränkungen für verlustbedingte Steuerlatenzen aufgrund der bestehenden Verlustverrechnungsschranke durch die Mindestbesteuerung berücksichtigt.

Auf Basis dieser Überprüfung bilanziert der Konzern zum 31. Dezember 2018 4.588 T€ (31. Dezember 2017: 1.749 T€) aktive latente Steuern. Im Berichtsjahr wurden aufgrund der Berücksichtigung der Mindestbesteuerung in Deutschland 0 T€ (2017: 0 T€) aktive latente Steuern nicht angesetzt.

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

### **2.9 Leasing**

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

### **2.10 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder dem niedrigeren Marktwert angesetzt. Erkennbare Risiken 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.

### **2.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

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

### 2.12 Eigene Anteile

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

### 2.13 Rückstellungen

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

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

Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse angesetzt, sofern der Zinseffekt wesentlich ist. Als Zinssatz für die Barwertermittlung verwendet die Gesellschaft einen risikoäquivalenten Zinssatz, der die aktuellen Markterwartungen im Hinblick auf den Zinssatz widerspiegelt. Bei der Abschätzung der künftigen wirtschaftlichen Belastung werden gegebenenfalls Preissteigerungsannahmen berücksichtigt. Drohverlustrückstellungen bewertet die Gesellschaft mit dem niedrigeren Wert aus den erwarteten Kosten bei Erfüllung oder bei Beendigung des Vertrages. Zuführungen zu Rückstellungen erfolgen grundsätzlich erfolgswirksam. Abgegrenzte Schulden (accruals) werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Erstattungsansprüche gegenüber Dritten werden getrennt von den Rückstellungen aktiviert, wenn ihre Realisation nahezu sicher ist.

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

### 2.14 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.

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

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

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

### **2.16 Eventualverbindlichkeiten**

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

### **2.17 Leistungen an Arbeitnehmer**

Die Mitarbeiter im Konzern sind im Wesentlichen in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert und unterliegen damit einem staatlichen, beitragsorientierten Plan. Aus dieser Versorgungszusage ist der Konzern weder rechtlich noch faktisch zur Zahlung darüber hinausgehender Beiträge verpflichtet. Beiträge im Rahmen von beitragsorientierten Versorgungssystemen werden im Jahr geleistet, in dem der Arbeitnehmer die Gegenleistung für diese Beiträge erbracht hat. Zusätzlich zahlt das Unternehmen im Rahmen eines beitragsorientierten Altersversorgungssystems 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.

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

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

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

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

Umsätze aus Dienstleistungsgeschäften werden im Verhältnis zum Fertigstellungsgrad des Geschäfts am Abschlussstichtag erfasst, sofern die Höhe der Erträge, der Fertigstellungsgrad des Geschäftes am Bilanzstichtag, die für das Geschäft angefallenen Kosten und die bis zu seiner vollständigen Abwicklung zu erwartenden Kosten verlässlich bemessen werden können sowie der Zufluss des wirtschaftlichen Nutzens aus dem Geschäft hinreichend wahrscheinlich ist. Bei Festpreisverträgen werden die Erlöse aufgrund der tatsächlich am Ende der Berichtsperiode erbrachten Leistungen im Verhältnis zu den insgesamt zu erbringenden Leistungen erfasst. Dies wird auf Basis der tatsächlichen Arbeitsstunden in Relation zu den insgesamt erwarteten Stunden ermittelt. Beinhaltet der Vertrag einen festen Stundensatz, werden die Erlöse in der Höhe erfasst, in der die Hypoport einen Anspruch auf Rechnungsstellung hat. Die Rechnungsstellung an Kunden erfolgt monatlich und die Gegenleistung ist bei Rechnungserhalt zu zahlen. Softwareerlöse erfassen wir über den Zeitraum, in dem die Leistungen erbracht wurden. Wenn unsere Leistungsverpflichtungen in der Einräumung eines Rechts auf kontinuierlichen Zugriff auf unser Softwareangebot und dessen Nutzung über einen bestimmten Zeitraum besteht, erfassen wir die Erlöse entsprechend der abgelaufenen Zeit und somit ratierlich über diesen Zeitraum. Softwaresupporterlöse werden in der Regel nach der abgelaufenen Zeit und ratierlich über die Laufzeit des Supportvertrags erfasst. Softwareserviceerlöse erfasst Hypoport in der Regel über einen bestimmten Zeitraum. Bei Services, bei denen die Dienstleistung jederzeit zur Verfügung steht, erfasst Hypoport Umsatzerlöse entsprechend der abgelaufenen Zeit und somit ratierlich über die Laufzeit der Leistungserbringung.

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

### **2.19 Ertragsteuern und latente Steuern**

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

Bei der Bilanzierung von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge wird die sogenannte Mindestbesteuerung auch dann berücksichtigt, wenn in Ermangelung der Erwartung zu versteuernder Ergebnisse aktive latente Steuern nur in dem Umfang angesetzt werden, in dem ein Überhang von passiven Latenzen besteht.



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

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

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

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

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

#### 3.1 Umsatzerlöse

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

<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2018 in Mio. €</b>	<b>2017 in Mio. €</b>
Kreditplattform	114,7	83,5
Privatkunden	86,4	74,9
Immobilienplattform	34,1	20,8
Versicherungsplattform	30,4	15,2
Sonstige	0,4	0,4
	<b>266,0</b>	<b>194,8</b>

\* Vorjahreswerte angepasst, siehe Anhang 2.1 "Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte"

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse entspricht der Aufgliederung in der Segmentberichterstattung.

#### 3.2 Provisionen und Leadkosten

Die Provisionen und Leadkosten verteilen sich wie folgt:

<b>Provisionen und Leadkosten</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Provisionen	117.984	87.338
Leadkosten	7.794	5.234
	<b>125.778</b>	<b>92.572</b>

In den Provisionsaufwendungen sind Forderungsverluste aus Versicherungsprovisionen in Höhe von 101 T€ (2017: 617 T€) enthalten.

### 3.3 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen von 10.714 T€ (2017: 6.985 T€) beinhalten Leistungen für die Entwicklung und Erweiterung selbst erstellter Finanzmarktplätze. Damit wurden im Berichtsjahr von den gesamten Entwicklungskosten in Höhe von 22.128 T€ (2017: 15.275 T€) 11.414 T€ (2017: 8.290 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 1.064 T€ (2017: 798 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1.057 T€ (2017: 1.033 T€) und periodenfremde Erträge in Höhe von 561 T€ (2017: 1.884 T€).

### 3.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

<b>Personalaufwand</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Löhne und Gehälter	70.083	50.293
Soziale Abgaben	11.166	7.900
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	499	369
	<b>81.748</b>	<b>58.562</b>

Die Aufwendungen für beitragsorientierte Altersversorgungssysteme betragen 5.109 T€ (2017: 3.774 T€).

### 3.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Betriebsaufwendungen	10.592	8.596
Vertriebsaufwendungen	5.930	4.855
Verwaltungsaufwendungen	13.211	9.381
Sonstige Personalaufwendungen	1.690	1.057
Sonstige Aufwendungen	2.849	1.465
	<b>34.272</b>	<b>25.354</b>

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 3.322 T€ (2017: 2.503 T€) und Fahrzeugkosten von 3.006 T€ (2017: 2.456 T€). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten in Höhe von 5.930 T€ (2017: 4.855 T€). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 5.645 T€ (2017: 3.878 T€).

T€) sowie Rechts- und Beratungskosten von 3.257 T€ (2017: 2.497 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 1.090 T€ (2017: 725 T€).

### 3.7 Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen

Das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen betrifft die anteiligen Jahresergebnisse der vier Gemeinschaftsunternehmen FINMAS GmbH, LBL Data Services B.V., Hypoport on-geo GmbH und Expertise Management & Holding GmbH sowie der assoziierten Unternehmen BAUFINEX GmbH, finconomy AG, Genoport Kreditmanagement GmbH und IMMO Check Gesellschaft für Informationsservice mbH. Im Geschäftsjahr wurden im at-equity-Ergebnis Wertminderungen in Höhe von 30 T€ (2017: 0 T€) erfasst.

Weitere Erläuterungen zu den at-equity bilanzierten Beteiligungen finden sich in 4.3 „Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen“.

### 3.8 Abschreibungen

Von den Abschreibungen in Höhe von 9.798 T€ (2017: 6.808 T€) entfallen 6.910 T€ (2017: 5.119 T€) auf immaterielle Vermögenswerte und 2.887 T€ (2017: 1.689 T€) auf Sachanlagen.

### 3.9 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Finanzergebnis</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>Veränderung in TEUR</b>
<b>Finanzerträge</b>			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	518	274	244
Erträge aus Beteiligungen	61	276	-215
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2	1	1
	<b>581</b>	<b>551</b>	<b>30</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.354	878	476
Verluste aus Beteiligungen	350	0	350
Verluste aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	36	0	36
	<b>1.740</b>	<b>878</b>	<b>862</b>
	<b>-1.159</b>	<b>-327</b>	<b>-832</b>

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 1.139 T€ (2017: 405 T€). Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten im Wesentlichen Aufzinsungen langfristiger Forderungen und langfristiger sonstige Vermögenswerte in Höhe von 475 T€ (2017: 163 T€).

### 3.10 Ertragsteuern und latente Steuern

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

<b>Ertragsteuern und latente Steuern</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	5.665	4.564
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7.219	4.745
davon latente Steuern	-1.554	-181
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	964	848
hiervon aus Verlustvorträgen	-2.518	-1.029

Die laufenden Ertragsteuern betreffen mit 18 T€ Steuererträge für Vorjahre (2017: 2 T€). Die Ermittlung erfolgte nach den für die einzelnen Gesellschaften maßgeblichen Steuervorschriften. Der Gesamtbestand der körperschaft- bzw. gewerbsteuerlichen Verlustvorträge beträgt zum Abschlussstichtag 21.869 T€ (2017: 13.599 T€) bzw. 21.180 T€ (2017: 13.341 T€). Die Verlustvorträge sind in Deutschland unbegrenzt vortragsfähig. Im Geschäftsjahr wurden auf körperschaft- bzw. gewerbsteuerliche Verlustvorträge von 8.026 T€ (2017: 9.402 T€) bzw. 7.396 T€ (2017: 8.772 T€) keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

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:

<b>Steuerüberleitungsrechnung</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Ergebnis vor Steuern	28.131	22.989
Anzuwendender Steuersatz	30,0%	30,0%
Erwarteter Steueraufwand	-8.439	-6.897
Effekt aus nichtabzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreie Erträge	-1.744	-250
Effekt aus abweichenden Steuersätzen	4.286	2.946
Steuereffekt aus at equity Konsolidierung	78	77
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	162	-1
Sonstige Steuereffekte	-8	-439
Tatsächlicher Steueraufwand	-5.665	-4.564
Konzernsteuerquote	20,1%	19,9%

### 3.11 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 im Umlauf befindlichen Stammaktien. Das verwässerte Ergebnis je Aktie errechnet sich durch Division des Konzernüberschusses durch die Summe der gewogenen Durchschnittszahl der im 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.

Aufgrund der Abgabe eigener Aktien hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum Vorjahr (5.941.843) um 4.543 Aktien auf 5.946.386 zum 31. Dezember 2017 erhöht.

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Konzernergebnis in TEUR	22.466	18.425
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	22.466	18.422
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd.	6.136	5.943
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>3,66</b>	<b>3,10</b>

Die Anzahl der ausgegebenen Aktien hat sich zum 31. Dezember 2018 im Wesentlichen durch die Kapitalerhöhung um 301.584 Aktien auf 6.247.970 (31.12.2017: 5.946.386) 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 18 T€ (2017: 12 T€) an Fremdkapitalkosten zu einem Durchschnittsfinanzierungssatz von 2,04% (2017: 1,95%). Die wesentlichen immateriellen Vermögenswerte betreffen mit einem Buchwert von 140,5 Mio. € (2017: 24,8 Mio. €) die selbst geschaffenen Finanzmarktplätze. Die Restnutzungsdauer beträgt zwischen einem und zehn Jahren.

Die Buchwerte der Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31. Dezember 2018 betreffen aktive Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung einbezogener Tochterunternehmen. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den Erstkonsolidierungen der IWM Software AG, FIO SYSTEMS AG, Value AG und ASC Assekuranz-Service Center GmbH. Zur Überprüfung der Werthaltigkeit wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte den folgenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, die den Segmenten des Konzerns entsprechen, zugeordnet:

<b>Erworbener Geschäfts- oder Firmenwert in TEUR</b>	<b>Kredit- plattform</b>	<b>Privatkunden</b>	<b>Immobilien- plattform</b>	<b>Versicherungs- plattform</b>	<b>Summe</b>
Anschaffungskosten zum 1. Januar 2018	578	7.305	6.943	9.939	24.765
Zugänge	0	0	79.915	35.780	115.695
Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2018	578	7.305	86.858	45.719	140.460

Die der Discounted-Cashflow-Ermittlung zu Grunde liegenden Wachstumsraten im Detailplanungszeitraum 2019 – 2022 der externen Umsatzerlöse liegen für das Segment Kreditplattform zwischen 10,4% und 15,4% (2017: 9,9% bis 18,1%), für das Segment Privatkunden zwischen 6,8% und 15,9% (2017: 7,0% und 17,3%), für das Segment Immobilienplattform zwischen 11,1% und 30,9% (2017: 5,0% bis 9,9%) und für das neue Segment Versicherungsplattform 10,7% und 32,6% (2017: 15,6% und 66,9%). Für die Cashflows nach dem Planungszeitraum wird eine Wachstumsrate von null Prozent berücksichtigt.

Die Diskontierung erfolgte unter Berücksichtigung eines einheitlichen risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes von 4,82% (2017: 5,46%). 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 des zukünftigen Segmentergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 10% und eine Erhöhung der gewichteten Kapitalkosten um jeweils einen Prozentpunkt 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:

<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Darlehen Mitarbeiter	102	52
Darlehen Dritte	93	43
Sonstige Beteiligungen	65	1.270
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30	63
	<b>290</b>	<b>1.428</b>

Der Posten der sonstigen Beteiligungen umfasste im Vorjahr im Wesentlichen Anteile an der finconomy AG, die durch die im Geschäftsjahr erfolgte Aufstockung der Anteile nun at-equity bilanziert wird.

Aufgrund der gewährten jederzeit möglichen Sondertilgungen bei den Ausleihungen und Darlehen weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab. Einzelwertberichtigungen wurden nicht vorgenommen. Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.

#### 4.3 Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen

In den Konzernabschluss werden vier Gemeinschaftsunternehmen (2017: vier) und vier assoziierte Unternehmen (2017: eins) nach der Equity-Methode bilanziert. Hierbei handelt es sich um die FINMAS GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), Hypoport on-geo GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), LBL Data Services B.V., Amsterdam (Hypoport-Anteil 50%) und Expertise Management & Holding GmbH (Hypoport-Anteil 50%) sowie um die BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall (Hypoport-Anteil 30%), finconomy AG, München (Hypoport-Anteil 25%), Genoport Kreditmanagement GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 35%) und IMMO Check Gesellschaft für Informationsservice mbH, Bochum (Hypoport-Anteil 33,33%). deren Anteile unmittelbar vom Konzern gehalten werden.

<b>At-equity bewertete Beteiligungen</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Beteiligungsbuchwert Stand Jahresanfang	1.051	576
Zugänge	3.958	220
Umgliederungen	1.230	0
Anteiliges Jahresergebnis	261	255
<b>Beteiligungsbuchwert Stand Jahresende</b>	<b>6.500</b>	<b>1.051</b>



Die Zugänge betreffen die BAUFINEX GmbH und Genoport Kreditmanagement GmbH sowie die Aufstockung der finconomy AG. Verpflichtungen oder Eventualschulden in Bezug auf die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen bestehen nicht.

Die folgende Tabelle zeigt die zusammengefassten Ergebnis- und Bilanzdaten der at-equity bilanzierten Unternehmen.

<b>At-equity bewertete Unternehmen (Hypoport-Anteil)</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
<b>Ergebnisrechnung</b>		
Umsatzerlöse	6.322	5.370
Vetriebskosten	- 4.112	- 4.063
Personalaufwand	- 1.156	- 601
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.193	- 424
Jahresüberschuss	261	255
<b>Bilanzdaten</b>		
Langfristige Vermögenswerte	3.258	167
davon Sachanlagen	7	3
Kurzfristige Vermögenswerte	3.585	1.462
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.580	789
<b>Vermögen</b>	<b>6.843</b>	<b>1.629</b>
Eigenkapital	5.027	587
Langfristiges Fremdkapital	0	0
Kurzfristiges Fremdkapital	1.816	1.042
davon Finanzschulden	0	0
<b>Kapital</b>	<b>6.843</b>	<b>1.629</b>

#### 4.4 Vorräte

<b>Vorräte</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Unfertige Erzeugnisse	780	0
	<b>780</b>	<b>0</b>

Die unfertigen Erzeugnisse betreffen Immobiliengutachten.

#### 4.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	54.220	48.945
Gemeinschaftsunternehmen	1.316	195
	<b>55.536</b>	<b>49.140</b>

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:

<b>Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Stand 1. Januar	242	117
Zuführung zur Wertminderung auf Forderungen	134	127
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Forderungen	7	2
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>369</b>	<b>242</b>

Wertberichtigungen in Höhe von 127 T€ (2017: 191 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:

<b>Überfälligkeiten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
1 – 90 Tage	884	417
90 – 180 Tage	98	151
180 – 360 Tage	1.101	294
mehr als 360 Tage	383	126
<b>Summe</b>	<b>2.466</b>	<b>988</b>

#### 4.6 Laufende Ertragsteueransprüche und Sonstige Vermögenswerte

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

<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>		
Vorauszahlung Unternehmenserwerb	196	8.000
Wertpapiere	187	993
	<b>383</b>	<b>8.993</b>
<b>Nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Provisionsvorauszahlungen	770	484
Aktive Rechnungsabgrenzung	1.117	954
Laufende Ertragsteueransprüche	609	127
Anzahlungen	327	210
Umsatzsteuerguthaben	196	38
Sonstige	728	573
	<b>3.747</b>	<b>2.386</b>
	<b>4.130</b>	<b>11.379</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>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Provisionsvorauszahlungen	878	1.148
Mietkautionen	187	139
	<b>1.065</b>	<b>1.287</b>

Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von 971 T€ (2017: 831 T€) vorgenommen. Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.

#### 4.7 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>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Aktive latente Steuern		
Aus steuerlichen Verlustvorträgen	3.950	1.240
Rückstellungen	8	14
Konsolidierung	638	509
Saldierung	8	14
	<b>4.588</b>	<b>1.749</b>

<b>Passive latente Steuern</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Passive latente Steuern		
Immaterielle Vermögenswerte	8.182	3.334
Sachanlagen	9	12
Forderungen	3.368	3.676
Sonstige temporäre Differenzen	219	23
Saldierung	8	14
	<b>11.770</b>	<b>7.031</b>

#### 4.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Guthaben bei Kreditinstituten	31.753	14.326
Kassenbestand	8	7
	<b>31.761</b>	<b>14.333</b>

#### 4.9 Gezeichnetes Kapital

Zur Begleichung der Aktienkomponente im Rahmen des Erwerbs der FIO SYSTEMS AG hat der Vorstand der Hypoport AG am 25. April 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats in teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung der Hypoport AG beschlossen, das Grundkapital der Hypoport AG von 6.194.958,00 Euro um 298.418,00 Euro auf 6.493.376,00 Euro durch Ausgabe von 298.418 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien der Hypoport AG gegen Sacheinlagen zu erhöhen und das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt nun zum 31. Dezember 2018 6.493.376,00 € (31.12.2017:

6.194.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.493.376 (31.12.2017: 6.194.958) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Mai 2018 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 66.911.576,96 € auf neue Rechnung vorgetragen.

#### 4.10 Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Mai 2017 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 1. Juni 2012 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 4. Mai 2022 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. Seit der im Geschäftsjahr vorgenommenen Kapitalerhöhung zum Zwecke des Erwerbs der Anteile an der FIO SYSTEMS AG in Höhe von 298.418,00 € erstreckt sich die Ermächtigung nunmehr auf den verbleibenden Höchstbetrag in Höhe von 2.799.061,00 €. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

#### 4.11 Eigene Anteile

Hypoport hält zum 31. Dezember 2018 245.406 eigene Aktien (entspricht 245.406,00 € bzw. 3,8% Anteil am Grundkapital der Hypoport AG), die zur Weitergabe an Mitarbeiter und für Firmenkäufe vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2018 sind in folgender Übersicht dargestellt:

Die Abgabe eigener Aktien wurde erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

<b>Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2018</b>	<b>Stückzahl Aktien</b>	<b>Anteil am Grundkapital in %</b>	<b>Anschaffungskosten in €</b>	<b>Veräußerungspreis in €</b>	<b>Veräußerungsergebnis in €</b>
<b>Anfangsbestand 01.01.2018</b>	<b>248.572</b>	<b>4,012</b>	<b>9.865.351,40</b>		
Abgabe Januar 2018	1.669	0,027	18.150,15	234.826,30	216.676,16
Abgabe Februar 2018	23	0,000	243,80	2.929,70	2.685,90
Abgabe März 2018	31	0,001	328,60	3.932,90	3.604,30
Abgabe April 2018	36	0,001	381,60	4.902,00	4.520,40
Kapitalerhöhung Mai 2018	298.418	4,596	0,00	0,00	0,00
Abgabe Mai 2018	298.468	4,596	530,00	47.317.366,96	7.609,36
Abgabe Juni 2018	8	0,000	84,80	1.283,12	1.198,32
Abgabe Juli 2018	10	0,000	106,00	1.668,00	1.562,00
Abgabe September 2018	448	0,007	4.748,80	76.333,60	71.584,80
Abgabe Oktober 2018	80	0,001	848,00	14.496,00	13.648,00
Abgabe November 2018	11	0,000	116,60	1.834,80	1.718,20
Abgabe Dezember 2018	800	0,012	8.387,04	121.120,00	112.732,96
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>245.406</b>	<b>3,779</b>	<b>9.831.426,02</b>	<b>47.780.693,38</b>	

**4.12 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, das Aufgeld aus der im Jahr 2018 erfolgten Ausgabe von neuen Aktien (46,9 Mio. €) sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (1.834 T€, davon im Geschäftsjahr 2018: 861 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€ (2017: 7 T€) ausgewiesen.

**4.13 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter und Finanzinformationen für Tochterunternehmen mit nicht beherrschendem Anteil**

Die gesamten nicht beherrschenden Anteile der Periode betragen 314 T€ (2017: 306 T€), von denen 214 T€ (2017: 206 T€) auf die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH (Minderheitenanteil 49,975%), 100 T€ (2017: 100 T€) auf die GENOPACE GmbH (Minderheitenanteil 49,975%) und 0 T€ (31.05.2018: 8 T€) auf die Basler Service GmbH (Minderheitenanteil 30,0%) entfallen.

Zwischen der Hypoport AG und der GENOPACE GmbH besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag, wodurch das gesamte Jahresergebnis 2018 der GENOPACE GmbH in Höhe von minus 1.088 T€ (2017: Verlust 339 T€) im Konzern verbleibt.

Im Folgenden werden zusammengefasste Finanzinformationen für die Starpool Finanz GmbH, die als wesentlicher Packager ertragsneutrale Vertriebsunterstützung für die Plattformpartner im Konzern anbietet, dargestellt.

<b>Zusammengefasste Bilanz Starpool Finanz GmbH</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
<b>Kurzfristig</b>		
Vermögenswerte	13.393	10.950
Verbindlichkeiten	(13.682)	(11.022)
Gesamtes kurzfristiges Nettovermögen	(289)	(72)
<b>Langfristig</b>		
Vermögenswerte	717	484
Verbindlichkeiten	(0)	(0)
Gesamtes langfristiges Nettovermögen	717	484
<b>Nettovermögen</b>	<b>428</b>	<b>412</b>
<b>Zusammengefasste Gesamtergebnisrechnung Starpool Finanz GmbH</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Umsatzerlöse	33.751	26.364
Ergebnis vor Ertragsteuern	64	18
Ertragsteuern	(48)	(12)
Ergebnis nach Ertragsteuern	16	6
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	16	6
Auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Gesamtergebnis	8	3
Auf nicht beherrschende Anteilseigner gezahlte Dividenden	0	0
<b>Zusammengefasste Kapitalflussrechnung Starpool Finanz GmbH</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Cashflow	224	80
Veränderung des Working Capitals	6.973	(4.714)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.197	(4.634)
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(441)	(304)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	6.756	(4.938)
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	236	5.174
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.992	236

Die oben aufgeführten Informationen beziehen sich auf die Beträge vor der zwischenbetrieblichen Eliminierung.

#### 4.14 Finanzverbindlichkeiten

Insgesamt setzen sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt zusammen:

<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
<b>Langfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	70.063	12.416
Hypotheken	777	800
Sonstige Verbindlichkeiten		
Mietverpflichtungen	116	144
	<b>70.956</b>	<b>13.360</b>
<b>Kurzfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	9.715	2.901
Hypotheken	23	0
Sonstige Verbindlichkeiten		
Mietverpflichtungen	42	41
	<b>9.780</b>	<b>2.942</b>
	<b>80.736</b>	<b>16.302</b>

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 1,65% und 2,60% (2017: 1,65% und 3,45%). Diese Zinssätze entsprechen den marktüblichen Zinssätzen für die jeweiligen Finanzverbindlichkeiten und Gesellschaften. Die mit den Finanzverbindlichkeiten verbundenen zahlungswirksamen Veränderungen stellen sich am Bilanzstichtag wie folgt dar:

<b>Überleitungsrechnung Finanzverbindlichkeiten in TEUR</b>	<b>2017</b>	<b>Zahlungswirksame Veränderungen</b>	<b>Nicht-zahlungswirksame Veränderungen</b>			<b>2018</b>
			<b>Erwerbe</b>	<b>Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts</b>	<b>Umgliederung Fristigkeiten</b>	
Langfristige Darlehen	12.416	70.508	1.093	-	-13.954	70.063
Hypotheken	800	-	-	-	-23	777
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	144	-28	-	-	0	116
Kurzfristige Darlehen	2.901	-7.274	134	-	13.954	9.715
Kurzfristige Hypotheken	0	-	-	-	23	23
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	41	1	-	-	0	42
	<b>16.302</b>	<b>63.207</b>	<b>1.227</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80.736</b>



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

<b>Kreditlinie</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Kreditlinie	1.500	1.500
Inanspruchnahme	0	0
<b>Verfügbare Kreditlinie</b>	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>

Der durchschnittliche Zinssatz für die Inanspruchnahme der Kreditlinien betrug 3,79% (2017: 3,79%). Die mit den Finanzschulden verbundenen Zinsänderungsrisiken und vertragliche Zinsanpassungstermine stellen sich am Bilanzstichtag wie folgt dar:

<b>Fälligkeiten vertraglicher Zahlungsströme aus Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
6 Monate oder kürzer	5.136	1.868
6 – 12 Monate	4.601	1.034
1 – 5 Jahre	35.028	6.954
Über 5 Jahre	35.812	6.262
	<b>80.577</b>	<b>16.118</b>

Die Restlaufzeit langfristiger Finanzschulden beträgt:

<b>Fälligkeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Zwischen 1 und 2 Jahren	9.405	2.159
Zwischen 2 und 5 Jahren	25.741	4.939
Über 5 Jahre	35.811	6.262
	<b>70.957</b>	<b>13.360</b>

Die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden lauten:

<b>Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden</b>	<b>Buchwerte in TEUR</b>		<b>Beizulegender Zeitwert in TEUR</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.840	13.216	73.111	12.719
Mietverpflichtungen	116	144	116	144
	<b>70.956</b>	<b>13.360</b>	<b>73.227</b>	<b>12.863</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.

#### 4.15 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

<b>Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
<b>Steuerverbindlichkeiten</b>		
Umsatzsteuer	783	509
Lohn- und Kirchensteuer	1.409	909
	<b>2.192</b>	<b>1.418</b>
<b>Personal</b>		
davon finanzielle Verbindlichkeiten		
Tantiemen	4.724	4.241
Urlaubsguthaben	1.019	968
Lohn- und Gehalt	1.055	937
nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Berufsgenossenschaft	294	227
Schwerbehindertenabgabe	125	59
Sozialabgaben	200	204
Altersteilzeit	326	10
	<b>7.743</b>	<b>6.646</b>
<b>Sonstige</b>		
davon finanzielle Verbindlichkeiten		
Ausstehende Rechnungen	515	1.100
Weiterzuleitende Provisionen	37	207
Jahresabschlusskosten	226	193
Kaufpreisverbindlichkeiten	2.750	0
nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	406	0
abgegrenzter Ertrag	947	324
Übrige	807	382
	<b>5.688</b>	<b>2.206</b>
	<b>15.623</b>	<b>10.270</b>

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

<b>Langfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Kaufpreisverbindlichkeiten	7.400	0
	<b>7.400</b>	<b>0</b>

#### 4.16 Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

<b>Rückstellungen</b>	<b>01.01.2018 in TEUR</b>	<b>Verbrauch in TEUR</b>	<b>Zuführung in TEUR</b>	<b>31.12.2018 in TEUR</b>
<b>Langfristige Rückstellungen</b>				
Stornierungen	87	87	87	87
	<b>87</b>	<b>87</b>	<b>87</b>	<b>87</b>
<b>Kurzfristige Rückstellungen</b>				
Stornierungen	36	36	149	149
Wertguthaben	18	18	101	101
Rechtsstreitigkeiten	20	20	0	0
Übrige	21	21	0	0
	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>250</b>	<b>250</b>

Die Rückstellungen für Stornierungen 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 4.8 erläutert.

## 6. Segmentberichterstattung

Der Hypoport-Konzern stellt seine Segmentberichterstattung entsprechend der internen Organisations- und Berichtsstruktur nach Segmenten auf. Im Rahmen dieser Organisationsstruktur unterscheidet der Konzern grundsätzlich vier zielgruppenorientierte Segmente (Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform) und ein funktionsorientiertes (Administration) Segment. In den zielgruppenorientierten Segmenten sind verschiedene Geschäftsfelder mit homogenen Chancen und Risiken zusammengefasst.

Das Segment Kreditplattform richtet sich an die Zielgruppe Finanzvertriebe und Produkthanbieter von Finanzdienstleistungen. Kernprodukt des Segments Kreditplattform ist der seit 1999 entwickelte Marktplatz EUROPACE. Über EUROPACE wickeln unabhängige Vertriebe ihr Finanzierungsgeschäft mit den vertretenen Produkthanbietern ab.

Das Segment Privatkunden bietet über die zwei Vertriebskanäle (Online- und Standortvertrieb) Baufinanzierungen, Privatkredite, Versicherungen, Giro- und Tagesgeldkonten an. Das Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogene Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vertrieb, Bewertung und Verwaltung von Immobilien. Des Weiteren unterstützt dieser Bereich Emittenten durch Serviceleistung und Informationstechnologie.

Das Segment Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Dazu gehören Firmen, die mit ihrer Technologie Teillösungen der Versicherungsplattform darstellen oder als Abwicklungsdienstleister das Versicherungsplattformgeschäft fördern. Unter der Rubrik Überleitung werden neben den Aufwendungen der Holding für die Bereiche Leitung, Verwaltung, Rechnungs- und Personalwesen auch die Konsolidierungseffekte ausgewiesen.

Den dargestellten Angaben für die einzelnen Segmente liegen die gleichen einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu Grunde, nach denen auch die konsolidierten Werte des Konzernabschlusses ermittelt werden. Der Ertrag auf Segmentebene (EBIT) und die Gesamterlöse (Umsatz) stellen als Summe der Geschäftsentwicklung in den einzelnen Geschäftssegmenten die wesentlichen Kennzahlen dar. Sofern sich ein Segment aus mehreren Gesellschaften zusammensetzt, wurden gegenseitige intrasegmentäre Beziehungen durch Konsolidierungsmaßnahmen eliminiert. Intersegmentär erbrachte Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich zu marktüblichen Preisen abgerechnet. Bei Konzernumlagen werden die tatsächlich angefallenen Einzelkosten verrechnet.

Die Angaben in den Segmenten stammen direkt aus dem internen Berichtswesen, das von den obersten operativen Entscheidungsträgern der Gesellschaft für Managementzwecke genutzt wird. Eine Beurteilung der Segmente 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.

Die folgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden nach dem Zeitbezug der Umsatzrealisierung:

Zeitbezug der Umsatzrealisierung in TEUR	Kreditplattform		Privatkunden		Immobilienplattform		Versicherungsplattform		Überleitung		Konzern	
	2018	2017*	2018	2017*	2018	2017*	2018	2017*	2018	2017*	2018	2017*
Zu einem Zeitpunkt übertragene Güter und Dienstleistungen	114.709	83.550	86.355	74.856	22.593	20.764	18.407	9.573	429	456	242.493	189.199
Zu einem Zeitpunkt übertragene Güter und Dienstleistungen	0	0	0	0	11.500	0	11.965	5.656	0	0	23.465	5.656
<b>Insgesamt</b>	<b>114.709</b>	<b>83.550</b>	<b>86.355</b>	<b>74.856</b>	<b>34.093</b>	<b>20.764</b>	<b>30.372</b>	<b>15.229</b>	<b>429</b>	<b>456</b>	<b>265.958</b>	<b>194.855</b>

\* Vorjahreswerte angepasst, siehe 2.1 "Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte"

Von den ausgewiesenen Umsatzerlösen in Höhe von 266,0 Mio. € (2017: 194,9 Mio. €) werden 5,1 Mio. € (2017: 5,0 Mio. €) mit Kunden mit Sitz im europäischen Ausland und die übrigen Umsatzerlöse mit Kunden in Deutschland erzielt. Im Konzern werden mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 54,9 Mio. € (2017: zwei Produktpartner: 51,6 Mio. € und 21,3 Mio. €) erzielt.

Im Geschäftssegment Kreditplattform werden mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 40,8 Mio. € (2017: ein Produktpartner: 34,5 Mio. €) getätigt. Im Geschäftssegment Privatkunden werden mit drei Produktpartnern Umsatzerlöse in Höhe von 14,1 Mio. €, 13,2 Mio. € und 9,6 Mio. € (2017: zwei Produktpartner: 17,1 Mio. € und 14,5 Mio. €) getätigt. Im Geschäftssegment Immobilienplattform wurden im Vorjahr mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 2,8 Mio. € getätigt.

Die Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr stellt sich wie folgt dar:

2018 in TEUR	Kredit- plattform	Privat- kunden	Immobilien- plattform	Versiche- rungs- plattform	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>	<b>114.709</b>	<b>86.355</b>	<b>34.093</b>	<b>30.372</b>	<b>429</b>	<b>265.958</b>
Vorjahr*	83.550	74.856	20.764	15.229	456	194.855
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>	<b>885</b>	<b>167</b>	<b>0</b>	<b>487</b>	<b>-1.539</b>	<b>0</b>
Vorjahr*	655	185	10	992	-1.842	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>	<b>115.594</b>	<b>86.522</b>	<b>34.093</b>	<b>30.859</b>	<b>-1.110</b>	<b>265.958</b>
Vorjahr*	84.205	75.041	20.774	16.221	-1.386	194.855
<b>Rohertrag</b>	<b>60.692</b>	<b>29.544</b>	<b>32.935</b>	<b>16.611</b>	<b>398</b>	<b>140.180</b>
Vorjahr*	42.915	27.841	20.525	10.626	376	102.283
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>29.547</b>	<b>11.321</b>	<b>8.122</b>	<b>-1.010</b>	<b>-8.892</b>	<b>39.088</b>
Vorjahr*	19.192	13.050	4.620	32	-6.770	30.124
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>26.129</b>	<b>10.757</b>	<b>5.992</b>	<b>-2.681</b>	<b>-10.907</b>	<b>29.290</b>
Vorjahr*	18.870	9.882	3.834	-1.208	-8.062	23.316
<b>Segmentvermögen</b>	<b>69.930</b>	<b>22.852</b>	<b>129.926</b>	<b>73.932</b>	<b>8.978</b>	<b>305.618</b>
Vorjahr*	55.167	18.580	29.936	32.836	4.461	140.980
<b>Segmentsschulden</b>	<b>25.515</b>	<b>6.199</b>	<b>4.590</b>	<b>19.398</b>	<b>96.432</b>	<b>152.134</b>
Vorjahr*	22.298	5.586	2.447	3.508	24.235	58.074
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>8.422</b>	<b>653</b>	<b>3.402</b>	<b>4.251</b>	<b>3.254</b>	<b>19.982</b>
Vorjahr*	6.706	597	1.412	2.556	1.304	12.575
<b>Segmentabschreibungen</b>	<b>3.418</b>	<b>564</b>	<b>2.130</b>	<b>1.671</b>	<b>2.015</b>	<b>9.798</b>
Vorjahr*	2.573	927	776	1.240	1.292	6.808
<b>Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen</b>	<b>3.220</b>	<b>1.794</b>	<b>2.332</b>	<b>986</b>	<b>23</b>	<b>8.355</b>
Vorjahr*	3.179	2.114	1.565	910	23	7.791

\* Vorjahreswerte angepasst, siehe 2.1 "Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte"

Von den langfristigen Vermögenswerten von insgesamt 220.973 T€ (2017: 72.604 T€) sind 20.548 T€ (2017: 16.497 T€) im europäischen Ausland gelegen, davon 19.188 T€ (2017: 15.250 T€) in Irland. Die langfristigen Vermögenswerte im Inland betragen 200.425 T€ (2017: 56.107 T€).

Die Differenz zwischen dem Konzern- und Segmentvermögen setzt sich im Wesentlichen aus nicht zugeordnetem Anlagevermögen in Höhe von 3.556 T€ (2017: 2.598 T€) und latenten Steuern in Höhe von 4.588 T€ (2017: 1.749 T€) zusammen. Die Differenz zwischen den Konzern- und Segmentsschulden betrifft hauptsächlich Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 80.736 T€ (2017: 16.302 T€), latente Steuern in Höhe von 11.770 T€ (2017: 7.031 T€) und Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 3.778 T€ (2017: 951 T€).

Die Buchwerte bzw. Ergebnisbeiträge der at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen betragen im Segment Kreditplattform 6.168 T€ (2017: 774 T€) bzw. 5 T€ (2017: 236 T€) und im Segment Immobilienplattform 332 T€ (2017: 277 T€) bzw. 256 T€ (2017: 19 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 15.945 T€ (2017: 10.781 T€). Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 4.210 T€ (2017: 4.233 T€) innerhalb eines Jahres, 10.101 T€ (2017: 5.624 T€) im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren und 1.634 T€ (2017: 924 T€) in mehr als 5 Jahren fällig. Im Berichtsjahr betragen die Miet- und Leasingaufwendungen (Mindestleasing) 5.334 T€ (2017: 4.217 T€). Es wurden durch Untervermietung Mieteinnahmen in Höhe von 479 T€ (2017: 51 T€) erzielt. Für 2019 werden Mieteinnahmen aus Untermietverträgen in Höhe von rund 500 T€ erwartet.

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

### 7.2 Rechtsstreitigkeiten

Weder die Hypoport AG noch ihre Tochtergesellschaften sind an Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt oder beteiligt gewesen, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage zum 31. Dezember 2018 haben könnten und es sind auch keine solche Verfahren absehbar.

Für alle eventuellen finanziellen Belastungen aus Gerichts- oder Schiedsverfahren wurden wie in den vergangenen Jahren bei den jeweiligen Konzerngesellschaften in angemessener Höhe Rückstellungen gebildet. Insgesamt werden derartige Belastungen voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige finanzielle Lage haben.

### 7.3 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 2018 1.824 T€ (2017: 1.654 T€); die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen 184 T€ (2017: 184 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 zum 31. Dezember 2018 geht aus folgender Übersicht hervor:

	<b>Aktien in Stück 31.12.2018</b>	<b>Aktien in Stück 31.12.2017</b>
<b>Konzernvorstand</b>		
Ronald Slabke	2.248.381	2.248.381
Stephan Gawarecki	142.800	142.800
Hans Peter Trampe	61.690	108.690
<b>Aufsichtsrat</b>		
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	8.500	8.500
Roland Adams	0	0
Dieter Pfeiffenberger	1.000	0

Herr Ronald Slabke, Berlin, hält 34,63% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 33,17% der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Berlin, gemäß § 34 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.

Herr Stephan Gawarecki, Preetz, hält 2,20% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 2,20% der Stimmrechtsanteile der Gawarecki GmbH, Schlesien, gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Herr Hans Peter Trampe, Berlin, hält 0,95% der Hypoport Aktien. 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 335 T€ (2017: 282 T€) erzielt. Die Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 31. Dezember 2018 1.316 T€ (2017: 195 T€) und die Verbindlichkeiten 551 T€ (2017: 280 T€).



#### 7.4 Vorstand

Dem Vorstand gehörten folgende Personen an:

- Ronald Slabke (Vorsitzender des Vorstands), Diplom-Betriebswirt, Berlin, verantwortlich für das Segment Kreditplattform sowie die Themen Informationstechnologie, Neue Märkte und strategische Beteiligungen, Mitglied des Aufsichtsrates der Dr. Klein Privatkunden AG, DR. KLEIN Firmenkunden AG, EUROPACE AG, FIO SYSTEMS AG und Value AG
- Hans Peter Trampe, Diplom-Kaufmann, Berlin, verantwortlich für das Segment Immobilienplattform, Mitglied des Aufsichtsrates der Dr. Klein Privatkunden AG, FIO SYSTEMS AG und AEW Invest GmbH
- Stephan Gawarecki, Diplom-Betriebswirt, Preetz, verantwortlich für die Segmente Privatkunden und Versicherungsplattform sowie die Themen Personalwesen, Finanzen und Verwaltung, Mitglied des Aufsichtsrates der Dr. Klein Privatkunden AG, DR. KLEIN Firmenkunden AG und EUROPACE AG

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2018 1.824 T€ (2017: 1.654 T€), darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht im Konzernlagebericht (I.9) verwiesen.

#### 7.5 Aufsichtsrat

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

- Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder (Aufsichtsratsvorsitzender), Rechtsanwalt, Erlangen, externe Mandate: Aufsichtsratsvorsitzender der BRANDAD Systems AG, Fürth
- Roland Adams (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Unternehmensberater, Mitglied des Aufsichtsrats der Kretschmar Familienstiftung, Berlin, stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats des Mind Institute SE, Berlin
- Dieter Pfeiffenberger, Unternehmensberater, Barsbüttel

Herr Christian Schröder ist zum 4. Mai 2018 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Mit Wirkung zum 4. Mai 2018 ist Herr Dieter Pfeiffenberger in den Aufsichtsrat der Hypoport AG gewählt worden. Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen für das Geschäftsjahr 2018 184 T€ (2017: 184 T€), darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht im Konzernlagebericht (I.9) verwiesen.

#### 7.6 Beteiligung nach § 33 Abs. 1 WpHG (bis 2.1.2018 § 21 Abs. 1 WpHG)

Herr Ronald Slabke, Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 1. November 2007 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 26. Oktober 2007 36,03% (2.177.433 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihm 35,17% Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH (2.125.825 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Deutsche Postbank AG, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 17. März 2016 mitgeteilt, dass sie am 15. März 2016 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 4,99% (309.000 Stimmrechte) hält.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 17. März 2016 mitgeteilt, dass sie am 14. März 2016 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 3,727% (230.883 Stimmrechte) hält.

Die Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 8. April 2016 mitgeteilt, dass sie am 29. März 2016 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 3,034% (187.983 Stimmrechte) hält. Sämtliche Stimmrechte sind der Deutschen Bank AG dabei über ihre unmittelbare Tochtergesellschaft Deutsche Postbank AG gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 zuzurechnen.

Die Deutsche Postbank AG, Bonn, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 6. April 2017 mitgeteilt, dass sie am 4. April 2017 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 2,93% (181.600 Stimmrechte) hält.

Herr Stephan Gawarecki, Preetz, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 4. August 2016 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 2. August 2016 die Schwelle von 3% unterschritten hat und er über insgesamt 2,31% (142.800 Stimmrechte) verfügt. Diese Stimmrechte sind ihm über die Gawarecki GmbH im vollen Umfang gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Herr Nicolas Schulmann, Leipzig, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 28. Mai 2018 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 22. Mai 2018 4,595% (298.418 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihm 4,299% Stimmrechtsanteile der Exformer GmbH (279.203 Stimmrechte) gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 23. September 2016 mitgeteilt, dass sie am 22. September 2016 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 5,09% (315.252 Stimmrechte) hält.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 7. August 2017 mitgeteilt, dass sie am 7. August 2017 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 4,93% (305.094 Stimmrechte) hält.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27. Oktober 2017 mitgeteilt, dass sie am 20. Oktober 2017 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 5,25% (325.094 Stimmrechte) hält.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27. Dezember 2017 mitgeteilt, dass sie am 22. Dezember 2017 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 4,96% (307.421 Stimmrechte) hält.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 29. Januar 2018 mitgeteilt, dass sie am 25. Januar 2018 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 5,19% (321.200 Stimmrechte) hält.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 2. Februar 2018 mitgeteilt, dass sie am 30. Januar 2018 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 4,86% (301.200 Stimmrechte) hält.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 19. März 2018 mitgeteilt, dass sie am 15. März 2018 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 5,003% (309.921 Stimmrechte) hält.

Die Hypoport AG, Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16. November 2016 mitgeteilt, dass sie am 9. November 2016 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 3,01% (186.253 Stimmrechte) hält. Die Sparta AG, Hamburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27. April 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 22. April 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,99% (das entspricht 185.000 Stimmrechten) betragen hat. Die Kretschmar Familienstiftung, Berlin, bei der Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar Vorstand ist, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 9. Dezember 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Dezember 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,863% (das entspricht 177.366 Stimmrechten) betragen hat.

Die Wallberg Invest S.A., Luxemburg, Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 5. Oktober 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland am 30. September 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,47% (das entspricht 152.921 Stimmrechten) betragen hat. Die FAS S.A., Luxemburg, Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 7. Oktober 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland am 30. September 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,47% (das entspricht 152.921 Stimmrechten) betragen hat. 2,47% (das entspricht 152.921 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Weiterhin hat uns Herr Marcel Ernzer, Luxemburg gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 7. Oktober 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland am 30. September 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,47% (das entspricht 152.921 Stimmrechten) betragen hat. 2,47% der Stimmrechte (das entspricht 152.921 Stimmrechten) sind Herrn Ernzer gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Deutsche Balaton Aktiengesellschaft, Heidelberg, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. Juni 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Juni 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an

diesem Tag 2,98% (das entspricht 184.844 Stimmrechten) betragen hat. Weiterhin hat uns die VV Beteiligungen Aktiengesellschaft, Heidelberg, Deutschland, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. Juni 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Juni 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,98% (das entspricht 184.844 Stimmrechten) betragen hat. 2,98% der Stimmrechte (das entspricht 184.844 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Weiterhin hat uns die Delphi Unternehmensberatung Aktiengesellschaft, Heidelberg, Deutschland, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. Juni 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Juni 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,98% (das entspricht 184.844 Stimmrechten) betragen hat. 2,98% der Stimmrechte (das entspricht 184.844 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Weiterhin hat uns Herr Wilhelm Konrad Thomas Zours, Deutschland, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. Juni 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Juni 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,98% (das entspricht 184.844 Stimmrechten) betragen hat. 2,98% dieser Stimmrechte (das entspricht 184.844 Stimmrechten) sind Herrn Zours gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die KBC Asset Management NV, Brüssel, Belgien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 31. Mai 2017 mitgeteilt, dass sie am 23. Mai 2017 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 3,06% (189.697 Stimmrechte) hält. Die KBC Asset Management NV, Brüssel, Belgien, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 25. April 2018 mitgeteilt, dass sie am 20. April 2018 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 2,98% (184.670 Stimmrechte) hält. Die Wasatch Advisors Holdings, Inc., Salt Lake City, Utah, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 7. August 2017 mitgeteilt, dass sie am 7. August 2017 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 3,20% (198.061 Stimmrechte) hält.

Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die Gesellschaft entnommen. Sämtliche Veröffentlichungen durch die Gesellschaft über Mitteilungen von Beteiligten im Berichtsjahr und darüber hinaus stehen auf der Internetseite des Hypoport-Konzerns zur Verfügung <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/>. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten zwischenzeitlich überholt sein können.

### **7.7 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 343 T€ (2017: 337 T€). Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten aus aktienbasierten Vergütungen beträgt 661 T€ (2017: 480 T€).

### 7.8 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Das für Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2018 angefallene Gesamthonorar von 125 T€ (2017: 114 T€) betraf Abschlussprüfungen mit 122 T€ (2017: 108 T€) und sonstige Dienstleistungen mit 3 T€ (2017: 6 T€).

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

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 1.356 (2017: 917) Angestellte beschäftigt. Die durchschnittlichen Mitarbeiterzahlen verteilen sich auf die Segmente wie folgt:

Mitarbeiterstatistik	2018		2017		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Kreditplattform *	342	25	290	32	52	18
Privatkunden *	258	19	206	22	52	25
Immobilienplattform *	380	28	176	19	204	116
Versicherungsplattform	250	18	140	15	110	79
Holding	126	9	105	12	21	20
	<b>1.356</b>		<b>917</b>		<b>439</b>	<b>48</b>

\* Vorjahreswerte angepasst wegen Umgliederung in der Segmentberichterstattung

### 7.10 Finanzrisikomanagement

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Marktpreisrisiko, dem Kreditrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem zinsbedingten Cash-flow-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 2018 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€ (2017: 0 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen.

Hätte sich am 31. Dezember 2018 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€ (2017: 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 323 T€ (2017: 916 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	649	2.523	7.915	38.843	36.725	<b>86.655</b>
Vorjahr	27	1.404	1.760	7.853	6.556	<b>17.600</b>
Mietverpflichtungen	4	7	34	100	18	<b>163</b>
Vorjahr	4	8	29	124	20	<b>185</b>
2018	653	2.530	7.949	38.943	36.743	<b>86.818</b>
Vorjahr	31	1.412	1.789	7.977	6.576	<b>17.785</b>

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

Im Hypoport-Konzern sind die Finanzinstrumente bisher folgenden Kategorien zugeordnet und werden nun wie folgt kategorisiert:

<b>IAS 39</b>	<b>IFRS 9</b>
Kredite und Forderungen: insbesondere Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Zahlungsmittel	Fortgeführte Anschaffungskosten
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten): insbesondere Verbindlichkeiten): insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verpflichtungen
Zum beizulegenden Zeitwert: sonstige Beteiligungen	FVTPL Die OCI-Option wird nicht gewählt.

Positionen, die dem Expected credit loss Model nach IFRS 9 unterliegen, sind im Konzern nicht vorhanden. Im Hypoport-Konzern ist nur noch eine unwesentliche sonstige Beteiligung (Anschaffungskosten 13 TEUR) enthalten, alle anderen Beteiligungen werden vollkonsolidiert oder at equity einbezogen.

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.

Finanzinstrumente 2018 in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		zum beizulegen- den Zeitwert bewertet		nicht finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten	
	Buchwert 31.12.2018	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert in der Bilanz
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	55.536	-	-	-	-	55.536
Kredite und Forderungen	55.536	55.536	-	-	-	55.536
Finanzielle Vermögenswerte	290	-	-	-	-	290
Kredite und Forderungen	290	290	-	-	-	290
Sonstige Vermögenswerte	383	-	-	4.203	-	4.586
Kredite und Forderungen	383	383	-	-	-	383
nicht finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	4.203	-	4.203
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	31.761	-	-	-	-	31.761
Kredite und Forderungen	31.761	31.761	-	-	-	31.761
<b>Finanzielle Vermögenswerte gesamt</b>	-	-	-	-	-	<b>87.970</b>
davon: Kredite und Forderungen	-	-	-	-	-	87.970
Finanzverbindlichkeiten	80.736	-	-	-	-	80.736
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	80.736	83.007	-	-	-	80.736
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.992	-	-	-	-	31.992
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	31.992	31.992	-	-	-	31.992
Sonstige Verbindlichkeiten	10.326	-	-	5.297	-	15.623
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	10.326	10.326	-	-	-	10.326
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	5.297	-	5.297
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt</b>	-	-	-	-	-	<b>123.054</b>
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-	-	-	-	-	123.054



Finanzinstrumente 2017 in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		zum beizulegen- den Zeitwert bewertet		nicht finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten	Buchwert in der Bilanz
	Buchwert 31.12.2017	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	49.140	-	-	-	-	49.140
Kredite und Forderungen	49.140	49.140	-	-	-	49.140
Finanzielle Vermögenswerte	1.427	-	-	-	-	1.427
Kredite und Forderungen	1.427	1.427	-	-	-	1.427
Sonstige Vermögenswerte	8.993	-	-	-	3.546	12.539
Kredite und Forderungen	8.993	8.993	-	-	-	8.993
nicht finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	-	3.546	3.546
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	14.333	-	-	-	-	14.333
Kredite und Forderungen	14.333	14.333	-	-	-	14.333
<b>Finanzielle Vermögenswerte gesamt</b>	-	-	-	-	-	<b>73.893</b>
davon: Kredite und Forderungen	-	-	-	-	-	73.893
Finanzverbindlichkeiten	16.302	-	-	-	-	16.302
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	16.302	15.805	-	-	-	16.302
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.058	-	-	-	-	23.058
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	23.058	23.058	-	-	-	23.058
Sonstige Verbindlichkeiten	7.646	-	-	-	2.624	10.270
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	7.646	7.646	-	-	-	7.646
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-	2.624	2.624
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt</b>	-	-	-	-	-	<b>47.006</b>
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-	-	-	-	-	47.006

Der beizulegende Zeitwert von Forderungen, Krediten oder originären Verbindlichkeiten wird entsprechend der Stufe 2 der Bewertungshierarchie nach IFRS 13 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:

<b>Finanzinstrumente 2018</b> <b>Ergebnis in TEUR</b>	<b>Kredite und Forderungen</b>	<b>bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen</b>	<b>Fair value/ held for trading</b>	<b>zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten</b>	<b>2018</b>
Zinserträge	518	-	-	-	518
Zinsaufwendungen	-	-	-	-1.354	-1.354
Aufwendungen aus Wertminderungen	-323	-	-	-	-323
<b>Nettoergebnis</b>	<b>195</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.354</b>	<b>-1.159</b>

<b>Finanzinstrumente 2017</b> <b>Ergebnis in TEUR</b>	<b>Kredite und Forderungen</b>	<b>bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen</b>	<b>Fair value/ held for trading</b>	<b>zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten</b>	<b>2017</b>
Zinserträge	274	-	-	-	274
Zinsaufwendungen	-	-	-	-878	-878
Aufwendungen aus Wertminderungen	-916	-	-	-	-916
<b>Nettoergebnis</b>	<b>-642</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-878</b>	<b>-1.520</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 bereitzustellen, 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 2018 und zum 31. Dezember 2017 stellt sich wie folgt dar:

<b>Verschuldungsgrad</b>	<b>2018 in TEUR</b>	<b>2017 in TEUR</b>
Finanzschulden	80.736	16.302
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	31.761	14.333
Nettofremdkapital	48.975	1.969
Eigenkapital	153.484	82.906
Verschuldungsgrad	32%	2%

### **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, der Prüfung und Erstellung eines Lageberichts befreit:

- ASC Assekuranz-Service Center GmbH, Bayreuth
- ASC Objekt GmbH, Bayreuth
- BAUFINEX Service GmbH, Berlin
- DR. KLEIN Firmenkunden AG, Lübeck
- Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck
- Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck
- EUROPACE AG, Berlin
- FIO SYSTEMS AG, Leipzig
- GENOPACE GmbH, Berlin
- Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin

- Hypoport InsurTech GmbH, Berlin
- Hypoport Systems GmbH, Berlin
- HypService GmbH, Berlin
- Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Nonnweiler
- Qualitypool GmbH, Lübeck
- Smart InsurTech AG, Regensburg
- Value AG, Berlin
- Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin
- VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth
- Winzer - Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin

#### **7.14 Erklärung zur Unternehmensführung**

Die Hypoport AG hat die Erklärung zur Unternehmensführung inklusive der nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebenen Erklärung abgegeben. Die Erklärung ist im Internet unter [www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/](http://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/) veröffentlicht.

#### **7.15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Berlin, 8. März 2019  
Hypoport AG - Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki



Hans Peter Trampe



**Entwicklung des  
Konzernanlagevermögens 2018**
**Anschaffungs- und Herstellungskosten**

	Stand 01.01.2018 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	Veränderung Konsolidierungs- kreis TEUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten					
1.1 Software	11.931	1.780	199	40	8.239
1.2 Entwicklungsleistungen	62.896	10.875		764	3.739
2. Geschäfts- und Firmenwert	24.765	0	0	0	115.695
3. Geleistete Anzahlungen und Entwicklungsleistungen in Arbeit	569	1.247	0	-804	0
	<b>100.161</b>	<b>13.902</b>	<b>199</b>	<b>0</b>	<b>127.673</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	879	460	0	909	1.640
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.216	3.754	3.296	0	1.254
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9	605	3	-909	1.077
	<b>13.104</b>	<b>4.819</b>	<b>3.299</b>	<b>0</b>	<b>3.971</b>
	<b>113.265</b>	<b>18.721</b>	<b>3.498</b>	<b>0</b>	<b>131.644</b>

	<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				<b>Buchwerte</b>	
	Stand 31.12.2018 TEUR	Stand 01.01.2018 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
	21.791	5.731	2.210	199	7.742	6.200
	78.274	38.459	4.700	0	43.159	24.437
	140.460	0	0	0	140.460	24.765
	1.012	0	0	0	1.012	569
	<b>241.537</b>	<b>44.190</b>	<b>6.910</b>	<b>199</b>	<b>50.901</b>	<b>55.971</b>
	3.888	39	79	0	118	840
	13.928	8.618	2.808	3.281	8.145	3.598
	779	0	0	0	779	9
	<b>18.595</b>	<b>8.657</b>	<b>2.887</b>	<b>3.281</b>	<b>8.263</b>	<b>4.447</b>
	<b>260.132</b>	<b>52.847</b>	<b>9.797</b>	<b>3.480</b>	<b>59.164</b>	<b>60.418</b>

**Entwicklung des  
Konzernanlagevermögens 2017**
**Anschaffungs- und Herstellungskosten**

	Stand 01.01.2017 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	Veränderung Konsolidierungs- kreis TEUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten					
1.1 Software	6.419	1.121	11	149	4.253
1.2 Entwicklungsleistungen	55.061	7.309		526	0
2. Geschäfts- und Firmenwert	18.587	6.178	0	0	0
3. Geleistete Anzahlungen und Entwicklungsleistungen in Arbeit	675	569	0	-675	0
	<b>80.742</b>	<b>15.177</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>4.253</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	21	858	0	0	0
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.134	2.709	676	0	49
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	9	0	0	0
	<b>10.155</b>	<b>3.576</b>	<b>676</b>	<b>0</b>	<b>49</b>
	<b>90.897</b>	<b>18.753</b>	<b>687</b>	<b>0</b>	<b>4.302</b>



	<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				<b>Buchwerte</b>	
	Stand 31.12.2017 TEUR	Stand 01.01.2017 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2017 TEUR	Stand 31.12.2016 TEUR
	11.931	4.431	1.311	11	5.731	1.988
	62.896	34.651	3.808	0	38.459	20.410
	24.765	0	0	0	24.765	18.587
	569	0	0	0	569	675
	<b>100.161</b>	<b>39.082</b>	<b>5.119</b>	<b>11</b>	<b>44.190</b>	<b>41.660</b>
	879	21	18	0	39	0
	12.216	7.503	1.671	556	8.618	2.631
	9	0	0	0	9	0
	<b>13.104</b>	<b>7.524</b>	<b>1.689</b>	<b>556</b>	<b>8.657</b>	<b>2.631</b>
	<b>113.265</b>	<b>46.606</b>	<b>6.808</b>	<b>567</b>	<b>52.847</b>	<b>44.291</b>

# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit Bericht über die Wahrnehmung seiner Aufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018.

Der Aufsichtsrat nahm auch im Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Der Aufsichtsrat begleitete den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. 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, die Risikolage, das Risikomanagement und relevante Fragen der Compliance, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet wurde. Die Unterrichtung des Aufsichtsrats erfolgte turnusmäßig in den 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 wurde. Der Aufsichtsrat informierte sich ferner selbst über wesentliche Entwicklungen und unterstützte den Vorstand beratend. Sämtliche zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen von grundlegender Bedeutung wurden mit dem Aufsichtsrat frühzeitig erörtert und ihm zur Zustimmung vorgelegt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 trat der Aufsichtsrat zu fünf turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Darüber hinaus fanden drei telefonische Aufsichtsratssitzungen statt. Auf Anordnung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats erfolgten ferner acht Beschlussfassungen im Umlaufverfahren via E-Mail jeweils nach ausführlicher Vorbereitung und Informationserteilung. An jeder Sitzung und bei den übrigen Beschlussfassungen außerhalb von Sitzungen nahmen stets sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

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 wie Akquisitionen, die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sowie zustimmungsbedürftige Entscheidungen und Maßnahmen des Vorstands. Weiterhin befasste sich der Aufsichtsrat mit der Konzern-Struktur.

In der Sitzung am **30. Januar 2018** stellte der Vorstand die Geschäftspolitik, die strategische Planung und die Prämissen und Annahmen im Kontext der mehrjährigen Unternehmensplanung - auch je Segment - vor und erläuterte und differenzierte diese für einzelne, besonders bedeutende Konzerngesellschaften. Die Fragen des Aufsichtsrats wurden umfassend beantwortet. Die vorgestellte Unternehmensplanung nahm dieser sodann zustimmend zur Kenntnis.

Auf Anregung des Aufsichtsrats, nach der die gesetzlichen Vertreter wesentlicher Tochtergesellschaften ihre jeweiligen Gesellschaften und Geschäftsstrategien dem Gremium präsentieren sollen, stellten die Vorstandsmitglieder der Tochtergesellschaft Dr. KLEIN Firmenkunden AG die Geschäfts- und Wachstumsstrategie sowie die geplanten Weiterentwicklungen insbesondere im Hinblick auf Digitalisierungsstrategien vor.

Der Aufsichtsrat beschloss die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG für das Jahr 2018 wie vorgelegt, den Vorschlag über die Neuanpassung der Erreichensfrist zur Zielsetzung hinsichtlich der Geschlechterquote sowie über die Neufestlegung der Geschlechterquote gem. § 111 Abs. 5 AktG. Der Aufsichtsrat genehmigte in der Sitzung ebenfalls die Aufnahme von weiteren Darlehen zur Wachstumsfinanzierung entsprechend den ihm vorgelegten Unterlagen.

Mit Beschluss im Umlaufverfahren am **05. März 2018** stimmte der Aufsichtsrat zu, dass die BDO B.V., Amsterdam, im Jahr 2018 weiterhin zulässige Nichtprüfungsleistungen im Zusammenhang mit der allgemeinen steuerlichen Beratung und der Erstellung von Steuererklärungen für die Hypoport B.V., Amsterdam, erbringen wird.

Nach entsprechender Vorbereitung und Befassung mit dem Entwurf der Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung 2018 fasste der Aufsichtsrat am **16. März 2018** im Umlaufverfahren Beschluss über die Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung am 04. Mai 2018 sowie über seine Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung 2018 mit Ausnahme der Beschlussvorschläge zu TOP 2 – Verwendung des Bilanzgewinns sowie TOP 6 – Wahl zum Aufsichtsrat, welche im Rahmen der Sitzung am 20. März 2018 beschlossen wurden.

An der Sitzung am **20. März 2018** nahm auch ein Vertreter des Abschlussprüfers der Gesellschaft, der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft teil, welcher ausführlich über die von BDO durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2017 sowie des Konzernabschlusses 2017 berichtete. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2017, den Konzernabschluss 2017 sowie die beiden Lageberichte geprüft und gebilligt. Außerdem hat der Aufsichtsrat sich dem Vorschlag des Vorstands, den Bilanzgewinn in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen, angeschlossen und dies der ordentlichen Hauptversammlung vorzuschlagen.

In der Sitzung wurden ebenfalls die einzelnen Bestandteile der aktualisierten Vorstandsvergütung vorgestellt und vom Aufsichtsrat einstimmig beschlossen.

Zudem befasste sich der Aufsichtsrat mit dem ihm vorgelegten Bericht über die tatsächlich erbrachten Nichtprüfungsleistungen und stellte fest, dass die erforderliche Transparenz hierüber vorliegt. Der Aufsichtsrat nahm den Bericht zustimmend zur Kenntnis. Ferner beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2017 und fasste Beschluss hierüber. Darüber hinaus prüfte er den nichtfinanziellen Konzernbericht für das Geschäftsjahr 2017 und kam zu dem Ergebnis, dass die geprüften Aussagen des Berichts in allen

wesentlichen Belangen im Einklang mit dem von ihm zugrunde gelegten Kriterien steht. Die Dokumentation zum Compliance Management System nahm der Aufsichtsrat ebenfalls zustimmend zur Kenntnis.

Weiterhin berichtete der Vorstand in der Sitzung am 20. März 2018 über das vierte Quartal 2017 sowie über die Integration der für die Versicherungsplattform akquirierten Unternehmen.

Der Aufsichtsrat befasste sich ferner mit zwei vom Vorstand näher erläuterten Vorhaben zum Ausbau der Geschäftstätigkeit und genehmigte diese nach ausführlicher Erörterung.

Ein weiteres Thema waren die Veränderungen im Aufsichtsrat. Das Aufsichtsratsmitglied Herr Christian Schröder hatte erklärt, sein Amt mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 04. Mai 2018 niederzulegen. Vor diesem Hintergrund beschloss der Aufsichtsrat, der Hauptversammlung vorzuschlagen, Herrn Dieter Pfeiffenberger, Barsbüttel, für die restliche Amtszeit von Herrn Christian Schröder zu bestellen.

Am **09. April 2018** fand eine telefonische Aufsichtsratssitzung statt, an der auch der Vorstand teilnahm und über das Vorhaben der Akquisition der Value AG berichtete und in der Einzelfragen des Aufsichtsrats hierzu gemeinsam mit dem Vorstand erörtert wurden. Der Aufsichtsrat stimmte dem Akquisitionsvorhaben zu.

In der telefonischen Aufsichtsratssitzung vom **25. April 2018** berichtete der Vorstand ausführlich über die weiterhin geplante Akquisition der FIO SYSTEMS AG und beantwortete die Fragen des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsrat stimmte dem Akquisitionsvorhaben sowie der in diesem Zusammenhang zu beschließenden Sachkapitalerhöhung und Satzungsänderung zu.

In der Aufsichtsratssitzung am **04. Mai 2018** im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung berichtete der Vorstand über das erste Quartal 2018.

Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit etwaigen Interessenkollisionen aufgrund der Mandatierung des Aufsichtsratsvorsitzenden als externer Berater bei einer Transaktion sowie im Nachgang der Transaktion als Mitglied des Supervisory Boards des Akquisitionstargets und kam zu dem Ergebnis, dass keine Interessenkollision bzw. kein Interessenkonflikt vorliegt.

Mit Beschluss im Umlaufverfahren vom **18. Juni 2018** stimmte der Aufsichtsrat dem Terminplan für das Jahr 2019 zu.

In einer weiteren telefonischen Aufsichtsratssitzung am 18. Juni 2018 erläuterte der Vorstand gegenüber dem Aufsichtsrat den angestrebten Erwerb der ASC Assekuranz Service-Center GmbH sowie der ASC Objekt GmbH. Aufsichtsrat und Vorstand erörterten dabei u. a. vertieft das Geschäftsmodell der ASC Assekuranz Service-Center GmbH allein und im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Versicherungsplattform, mit der Akquisition einhergehende etwaige Risiken sowie die Umsatz- und Ertragsentwicklung der betreffenden Gesellschaften. Der Aufsichtsrat stimmte dem Erwerb sämtlicher Anteile der ASC Assekuranz Service-Center GmbH sowie der ASC Objekt GmbH zu.

Am **21. August 2018** fasste der Aufsichtsrat im Umlaufverfahren insgesamt drei Beschlüsse zu zustimmungsbedürftigen Geschäftsführungsmaßnahmen des Vorstands, die dieser dem Aufsichtsrat umfassend erläuterte. Inhaltlich betrafen die Beschlüsse die Zustimmung zum Abschluss von Mietverträgen für Büroflächen der Gesellschaft sowie die Ausübung von Gesellschafterrechten.

In der Aufsichtsratssitzung am **4. September 2018** berichtete der Vorstand über das zweite Quartal 2018 sowie über die konkreten Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsbereichen, insbesondere im Segment Versicherungsplattform. Im Fokus stand zudem die Vorstellung des Geschäftsmodells der Qualitypool GmbH.

Zudem befassten sich Vorstand und Aufsichtsrat ausführlich mit der Konzernstruktur, der Konzernführung, geplanten konzernwichtigen Strategien und Maßnahmen sowie mit der Ertrags- und Finanzlage bedeutender Tochtergesellschaften und der Finanzlage des Konzerns insgesamt. Auch die Managementbesetzung und die im Zusammenhang mit den Akquisitionen zunehmende Anzahl an Führungskräften wurden thematisiert.

In der Sitzung wurden darüber hinaus die Revisionsberichte „Reisekosten- und Spesenabrechnung“ sowie „Umgang mit Zuwendungen“ vorgestellt. Der Aufsichtsrat begrüßte die Ergebnisse und die aus den Berichten abgeleiteten Empfehlungen. Der Aufsichtsrat stimmte der vorgestellten mittelfristigen Revisionsplanung 2018/2019 einstimmig zu.

Zudem wurde eine neue Fassung der Kompetenzregelung der Hypoport-Gruppe vorgestellt. Der Aufsichtsrat beschloss im Rahmen seiner Zuständigkeit einstimmig, für die höchste Kompetenzstufe „Gesamtvorstand und Aufsichtsrat der Hypoport AG“ das Geschäftsvolumen von > 1 Mio. € mit sofortiger Wirkung auf > 3 Mio. € zu erhöhen.

Im Umlaufverfahren fasste der Aufsichtsrat am **19. November** den Beschluss über die Zustimmung zur Verlängerung der Festlaufzeit des Mietvertrags der Hypoport AG über den Hansekontor am Standort Lübeck sowie die Anmietung und den Ausbau weiterer Flächen des Hansekontors am Standort Lübeck.

In der Aufsichtsratssitzung vom **07. Dezember 2018** wurden die Geschäftsentwicklung im dritten Quartal 2018 sowie aktuelle Entwicklungen in den Geschäftsbereichen ausführlich mit dem Vorstand erörtert.

Darüber hinaus befassten sich Vorstand und Aufsichtsrat in der Sitzung mit dem Risiko-Management und dem Risikoüberwachungssystem sowie dem internen Kontrollsystem (Controlling und Revision). Die fünf größten Risiken des Hypoport-Konzerns wurden dargestellt und erörtert.

In einem weiteren Tagesordnungspunkt berichtete der Vorstand über die in 2018 getätigten Aufwendungen für Investitionen sowie laufenden Fremdfinanzierungen.

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

Nach entsprechender Vorbereitung und Befassung hat der Aufsichtsrat am **13./14. Dezember 2018** im Umlaufverfahren über die Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodex und die Abgabe der Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG für das Jahr 2019 Beschluss gefasst.

## 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 Voraussetzung für den Erfolg der Gesellschaft ist. 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 2018, den auf Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2018 sowie beide Lageberichte, einschließlich des gesonderten, nichtfinanziellen Konzernberichts, 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 2018 geprüft und jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2018, den Konzernabschluss 2018 sowie die beiden Lageberichte geprüft und diskutiert. Der Abschlussprüfer hat dem Aufsichtsrat persönlich in der Bilanzaufsichtsratssitzung am 20. März 2019 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 2018 und Konzernabschluss 2018 geprüft und gebilligt; der Jahresabschluss 2018 ist damit festgestellt. Ferner hat der Aufsichtsrat den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht für das Geschäftsjahr 2018 geprüft und diesen gebilligt. 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, 20. März 2019



Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# 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 07. Februar 2017, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 24. April 2017 sorgfältig geprüft. Die Entsprechenserklärung wurde am 30. Januar 2019 durch Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport AG abgegeben. Sie wird im Folgenden nochmals dokumentiert. Die Entsprechenserklärung wurde dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht und ist unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> 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 turnusmäßigen Entsprechenserklärung am 30. Januar 2018 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 05. Mai 2015, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 12. Juni 2015, sowie ab dem 25. April 2017 in der Fassung vom 07. Februar 2017, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 24. April 2017, mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Empfehlungen entsprochen und wird den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 07. Februar 2017 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, dass die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Vergütungsbestandteile betragsmäßige Höchstgrenzen aufweisen soll. Die bestehenden Vorstandsanstellungsverträge bei der Hypoport AG enthalten keine solchen 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 und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Für seine Zusammensetzung soll er im Rahmen der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenskonflikte, eine festzulegende Altergrenze für Aufsichtsratsmitglieder und eine festzulegende Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat sowie Vielfalt (Diversity) angemessen berücksichtigen. Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 3 soll der Aufsichtsrat diese Ziele bei Wahlvorschlägen berücksichtigen und gleichzeitig die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium anstreben. Der Stand der Umsetzung soll im Corporate Governance Bericht veröffentlicht werden. Der Aufsichtsrat der Hypoport AG hat solche Ziele für seine Zusammensetzung bislang nicht festgelegt und ein Kompetenzprofil nicht erarbeitet.

Die aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft wurden von der ordentlichen Hauptversammlung 2015 entsprechend den Vorschlägen des Aufsichtsrats jeweils mit großer Mehrheit gewählt. Ihre Amtszeit endet turnusmäßig im Jahr 2020. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die derzeitige Zusammensetzung der unternehmensspezifischen Situation vollumfänglich und sachgerecht Rechnung trägt und sieht sich durch die Wahlergebnisse der von ihm vorgeschlagenen Aufsichtsratskandidaten bestätigt. Auch erfüllt das Gesamtgremium durch die Expertise und Kompetenz seiner Mitglieder in jeder Hinsicht die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Geschäftstätigkeit und den unternehmensspezifischen Anforderungen der Hypoport AG ergeben. Der Aufsichtsrat ist daher der Auffassung, dass eine schriftliche Fixierung von konkreten Zielen für seine Zusammensetzung oder der Entwicklung eines gesonderten Kompetenzprofils zum jetzigen Zeitpunkt unzweckmäßig ist und keinen Mehrwert bietet. So bestünde durch eine solche Fixierung insbesondere die Gefahr, die Flexibilität bei der Auswahl geeigneter Kandidatinnen und Kandidaten unangemessen einzuschränken; zudem erscheint eine Fixierung derzeit nicht sachgerecht, da die Amtszeit der aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats noch bis zum Jahr 2020 läuft. Der Aufsichtsrat meint darüber hinaus, dass aufgrund der Größe des Aufsichtsrats die Besetzung vakanter Positionen im Einzelfall unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Besonderheiten in erster Linie anhand der fachlichen Eignung und Kompetenzen der Kandidaten erfolgen sollte. 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 oder ein gesondertes Kompetenzprofil zu erarbeiten. Der Aufsichtsrat wird jedoch fortlaufend sachgerecht prüfen, ob zukünftig der Empfehlung von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 und Abs. 3 des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprochen werden soll oder ob das bestehende Modell beibehalten wird.

6. In Ziffer 7.1.2 Satz 2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass der Vorstand unterjährige Finanzinformationen vor deren Veröffentlichung mit dem Aufsichtsrat erörtern soll. Die Hypoport AG hat im Berichtszeitraum von einer vorherigen Erörterung mit dem Aufsichtsrat abgesehen und wird auch zukünftig von einer solchen vorherigen Erörterung absehen.

Aus Sicht der Hypoport AG steht bei der unterjährigen Finanzberichterstattung die unverzügliche und vollständige Kapitalmarktinformation im Vordergrund. Eine vorherige Erörterung der Berichte mit dem Aufsichtsrat kann insoweit zu zeitlichen Verzögerungen führen. Der Aufsichtsrat wird selbstverständlich zu den turnusgemäßen Sitzungen durch den Vorstand vollumfänglich über die wirtschaftliche Entwicklung der Hypoport AG informiert.

## Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

### Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung. Zu seinen Aufgaben zählt 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 drei 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. Im Geschäftsjahr 2018 kam es zu einem Wechsel im Aufsichtsrat. Herr Christian Schröder hatte sein Amt zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2018 niedergelegt. Die ordentliche Hauptversammlung wählte Herrn Dieter Pfeiffenberger zum Mitglied des Aufsichtsrats. Sämtliche amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrats sind für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019 beschließt, gewählt. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats sind als unabhängig im Sinne von Ziff. 5.4.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex anzusehen. Der Aufsichtsrat der Hypoport AG hat bislang keine 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.

### Transparente Unternehmenskommunikation

Eine offene, transparente Unternehmenskommunikation ist ein wesentlicher Bestandteil gu-

ter 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 gemäß Art. 18 der Verordnung (EU) 596/2014 (Marktmissbrauchsrichtlinie, MAR) vorgesehenen Weise. Die betreffenden Personen wurden bzw. werden 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 Abschluss- 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 2018 hielten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats Aktien der Hypoport AG (direkt oder indirekt) wie folgt:

<b>Konzernvorstand</b>	<b>Anzahl der Aktien</b>
Ronald Slabke	2.248.381
Stephan Gawarecki	142.800
Hans Peter Trampe	61.690
<b>Aufsichtsrat</b>	
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	8.500
Roland Adams	0
Dieter Pfeiffenberger	1.000

Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte werden nach Art. 19 Abs. 3 MAR umgehend nach Eingang der Mitteilung unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> veröffentlicht.

Eine Aufstellung aller Meldungen, die im Jahr 2018 veröffentlicht wurden, ist ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> 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 9. Dezember 2016 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 05.02.2019 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 voraussichtlich im Juni 2020 statt.

#### **Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil in Vorstand, Aufsichtsrat und in Führungspositionen**

Nach Maßgabe von § 111 Abs. 5 AktG hat der Aufsichtsrat und nach Maßgabe von § 76 Abs. 4 AktG hat der Vorstand die nachstehenden Zielsetzungen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand bzw. in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands beschlossen:

##### **Zielgrößen in Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat hat die Geschlechterquoten für beide Gremien mit Beschluss vom 30.01.2018 auf eine Zielgröße von 0 Prozent festgelegt. Die neue Erreichensfrist wurde auf den 30.06.2022 festgelegt.

##### **Zielgrößen in den oberen Führungsebenen**

Der Vorstand hat mit Beschluss vom 29.01.2018 die Geschlechterquoten für die beiden Ebenen unterhalb des Vorstands auf 14 Prozent in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands und auf 33 Prozent in der zweiten Ebene unterhalb des Vorstands festgelegt. Zudem wurde die erste Ebene unterhalb des Vorstands neu definiert und beinhaltet nunmehr die Funktionen Leiter People & Organisation sowie Head of Hypoport Solutions. Die zweite Ebene erfasst die Gruppe der Teamleiter. Die neue Erreichensfrist wurde auf den 30.06.2022 festgelegt.

#### **Diversitätskonzept im Hinblick auf die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat**

Die Hypoport AG verfolgt hinsichtlich der Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats ein Konzept, wonach jeweils die individuell für eine Position geeignetste Person für ein Vorstands- oder Aufsichtsratsmandat gewonnen werden soll. Dabei verfolgt die Gesellschaft nicht die Einhaltung strenger Altersgrenzen oder fixer Quoten. Maßgeblich ist vielmehr jeweils die fachliche und persönliche Eignung der Kandidatin bzw. des Kandidaten. Nähere Informationen zum Konzept der Gremienbesetzung können der vorstehend wiedergegebenen Entsprechenserklärung nach § 161 AktG sowie den Ausführungen zur Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil in Vorstand, Aufsichtsrat und in Führungspositionen entnommen werden.

#### **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 Auf-

sichtsrat. 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 Kommunikation abgeben dürfen (Briefwahl).

Berlin im März 2019

Hypoport AG  
Vorstand und Aufsichtsrat

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Hypoport AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 8, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 8 bis zum 8 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Hypoport AG für das Geschäftsjahr vom 8 bis zum 8 geprüft. Die unter „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.



Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 8 bis zum 8 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben folgende Sachverhalte als besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

1. IT-Risiken bei der Umsatzrealisierung
2. Erstkonsolidierung der in 2018 erworbenen Unternehmen
3. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

## **1. IT-Risiken bei der Umsatzrealisierung**

### **Sachverhalt**

Der Hypoport-Konzern ist ein technologiebasierter Finanzdienstleister, dessen Bereiche sich mit dem Vertrieb von Finanzdienstleistungen befassen, ermöglicht oder unterstützt durch IT-Technologie. Den von der Hypoport AG im Konzernabschluss ausgewiesenen Umsätzen liegt ein hohes Volumen an IT-basierten Transaktionen zugrunde. Aufgrund des sehr hohen zu verarbeitenden Datenvolumens sowie der hohen Komplexität der eingesetzten IT-Systeme sehen wir hier ein besonderes Risiko bezüglich der zutreffenden Realisierung und Periodenabgrenzung der Umsatzerlöse. Die Angaben der Hypoport AG zu den Umsatzerlösen sind im Abschnitt 2.18 des Konzernanhangs enthalten.

### **Prüferische Reaktion**

Wir haben die bei der Umsatzrealisierung eingesetzten IT-Systeme dahingehend beurteilt, ob sie geeignet sind, die Geschäftsvorfälle unter Beachtung der Konzernregelungen zur Umsatzrealisierung ordnungsgemäß abzubilden. Unser Prüfungsansatz umfasste neben der Aufbauprüfung auch Funktionsprüfungen relevanter Kontrollen sowie Einzelfall- und analytische Prüfungshandlungen. Insbesondere haben wir bei den eingesetzten IT-Systemen, mittels derer die Rechnungsstellung durchgeführt wird, sowie deren Schnittstellen zum jeweiligen Hauptbuch die angemessene Ausgestaltung des IT-Kontrollsystems beurteilt. Zur Prüfung von dessen Funktionsfähigkeit haben wir Kontrolltests der in den Prozessen implementierten Kontrollaktivitäten durchgeführt. Bei diesen Prüfungshandlungen haben wir interne IT-Spezialisten hinzugezogen. In Stichproben haben wir uns von der korrekten Periodenabgrenzung der Umsatzerlöse überzeugt.

## 2. Erstkonsolidierung der in 2018 erworbenen Unternehmen

### Sachverhalt

Die Hypoport AG hat im Geschäftsjahr die Mehrheit der Anteile an vier wesentlichen Gesellschaften erworben und diese erstmals konsolidiert. Insgesamt betrug der Kaufpreis für die Unternehmenserwerbe EUR 130 Mio. Die erworbenen Vermögenswerte und Schulden werden mit Ausnahme der latenten Steuern zum Fair Value am Tag des Erwerbs angesetzt. Unter Berücksichtigung eines der Hypoport AG zuzurechnenden anteilig erworbenen Nettovermögens von EUR 14 Mio. ergibt sich ein erworbener Goodwill von EUR 116 Mio. Aufgrund der Vielzahl an erforderlichen Ermessensentscheidungen bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden im Rahmen der Kaufpreisallokation war die Erstkonsolidierung der erworbenen Unternehmen ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt. Die Angaben der Hypoport AG zu den Akquisitionen des Geschäftsjahres sind im Abschnitt 1.7 des Konzernanhangs enthalten.

### Prüferische Reaktion

Im Rahmen unserer Prüfung der bilanziellen Abbildung der Erstkonsolidierungen haben wir zunächst die jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen der Unternehmenserwerbe eingesehen, nachvollzogen und die gezahlten Kaufpreise als Gegenleistung für die erhaltenen Anteile mit den uns vorgelegten Nachweisen über die geleisteten Zahlungen abgestimmt. Wir haben die Vollständigkeit der im Rahmen der Kaufpreisallokation identifizierten Vermögenswerte und Schulden überprüft. Für die im Rahmen der Kaufpreisallokation identifizierten Vermögenswerte und Schulden haben wir dann die jeweilige Ermittlung des Fair Values nachvollzogen. Dazu haben wir uns von der Angemessenheit der Bewertungsmethoden überzeugt, die verwendeten Parameter, u. a. erwartete Ein- und Auszahlungen, verwendeter Kapitalisierungszins, beurteilt und erforderliche Annahmen plausibilisiert. Darüber hinaus wurde durch die Verwendung von Checklisten die Vollständigkeit der nach IFRS 3 geforderten Anhangangaben nachvollzogen.

## 3. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

### Sachverhalt

Zum 31. Dezember 2018 weist die Gesellschaft im Konzernabschluss unter dem Bilanzposten „Immaterielle Vermögenswerte“ insgesamt Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 141 Mio. (46 % der Bilanzsumme) aus. Diese Firmenwerte sind jährlich bzw. anlassbezogen einem Werthaltigkeitstest (Impairmenttest) zu unterziehen. Die Beurteilung der Werthaltigkeit verlangt eine Vielzahl von Ermessensentscheidungen der gesetzlichen Vertreter. Grundlage der Beurteilung sind die Barwerte der künftigen Zahlungsströme der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der der jeweilige Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Die künftigen Zahlungsströme ergeben sich aus den von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung sowie über

Umsatzsteigerungen und Kostenentwicklungen berücksichtigt. Die Barwerte werden unter Verwendung von Discounted-Cashflow-Modellen ermittelt. Sie sind in hohem Maße abhängig davon, wie die gesetzlichen Vertreter die künftigen Zahlungsmittelzuflüsse einschätzen, sowie von dem verwendeten Diskontierungszinssatz. Aufgrund der mit Ermessensentscheidungen und Schätzungen verbundenen Unsicherheit und der betragsmäßigen Höhe des Bilanzpostens, war die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte für uns im Rahmen unserer Prüfung ein besonders wichtiger Sachverhalt. Die Angaben der Hypoport AG zu den Geschäfts- oder Firmenwerten sind im Abschnitt 4.1 des Konzernanhangs enthalten.

#### Prüferische Reaktion

Wir haben die Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter zur Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte überprüft. Zunächst haben wir die Angemessenheit des für die Werthaltigkeitstests angewendeten Bewertungsverfahrens beurteilt. Anschließend haben wir die den Planungen zugrunde liegenden Annahmen kritisch hinterfragt und plausibilisiert. Dazu haben wir den Planungsprozess aufgenommen, die Planungstreue beurteilt und die vorliegenden Planungen unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Marktumfeldes auf Konsistenz hin überprüft. Da bereits geringe Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des ermittelten erzielbaren Betrags der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit haben können, haben wir zur Beurteilung des Diskontierungszinssatzes unsere Bewertungsspezialisten hinzugezogen, die die Angemessenheit der verwendeten Parameter, u. a. Marktrisikoprämien und Betafaktoren, anhand von Marktdaten überprüft haben. Darüber hinaus wurde mittels Verwendung von Checklisten die Vollständigkeit der geforderten Anhangangaben einschließlich der Sensitivitätsanalysen nachvollzogen.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- auf die in Abschnitt I.11 des Konzernlageberichts verwiesene, gesondert veröffentlichte nichtfinanzielle Konzernklärung,
- auf die in Abschnitt I.11 des Konzernlageberichts verwiesene, gesondert veröffentlichte Konzernklärung zur Unternehmensführung,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluß und den Konzernlagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

## Verantwortung des Abschlußprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen. Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle

Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APRVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 4. Mai 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 25. Juni 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2008 als Konzernabschlussprüfer der Hypoport AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Dr. Ralf Wißmann.“

Lübeck, 19. März 2019

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**gez. Lüthje**  
Wirtschaftsprüfer

**gez. Dr. Wißmann**  
Wirtschaftsprüfer

# Jahresabschluss der Hypoport AG

## (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 2018 bis zum 31. Dezember 2018

	<b>2018</b> <b>in TEUR</b>	<b>2017</b> <b>in TEUR</b>
Umsatzerlöse	4.663	5.911
Sonstige betriebliche Erträge	468	315
Personalaufwand	-8.566	-6.764
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-301	-98
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.257	-4.586
Erträge aus Beteiligungen	4.999	4.007
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	32.221	20.731
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	797	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	146	384
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-63	0
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-8.526	-2.054
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.115	-393
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>18.466</b>	<b>17.453</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3.850	-2.738
Sonstige Steuern	-5	-4
Latente Steuern	-586	-420
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>14.025</b>	<b>14.291</b>
Gewinnvortrag	66.912	52.576
Verrechnung Kauf eigener Aktien	30	45
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>80.967</b>	<b>66.912</b>



**Bilanz zum 31. Dezember 2018**

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2018 in TEUR</b>	<b>31.12.2017 in TEUR</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	298	370
Sachanlagen	288	277
Finanzanlagen	180.999	30.636
	<b>181.585</b>	<b>31.283</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	4
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	46.149	61.919
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.130	146
Sonstige Vermögensgegenstände	379	201
Flüssige Mittel	1.205	1.108
	<b>48.863</b>	<b>63.378</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>224</b>	<b>213</b>
	<b>230.672</b>	<b>94.874</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.493	6.195
Eigene Anteile	-245	-249
<i>Ausgegebens Kapital</i>	6.248	5.946
Kapitalrücklage	50.677	2.905
Gewinnrücklagen	7	7
Bilanzgewinn	80.967	66.912
	<b>137.899</b>	<b>75.770</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>2.852</b>	<b>1.938</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.248	15.317
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	305	131
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.831	764
Sonstige Verbindlichkeiten	251	254
	<b>88.635</b>	<b>16.466</b>
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>1.286</b>	<b>700</b>
	<b>230.672</b>	<b>94.874</b>

**Hypoport AG**

Klosterstraße 71 · 10179 Berlin

Tel.: +49 (0)30 420 86 - 0 · Fax: +49 (0)30 420 86 - 1999

E-Mail: [ir@hypoport.de](mailto:ir@hypoport.de) · [www.hypoport.de](http://www.hypoport.de)

