



# Bundesanzeiger

Herausgegeben vom  
Bundesministerium der Justiz  
und für Verbraucherschutz

Die auf den folgenden Seiten gedruckte Bekanntmachung entspricht der Veröffentlichung im Bundesanzeiger.

## Daten zur Veröffentlichung:

Veröffentlichungsmedium: Internet  
Internet-Adresse: [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de)  
Veröffentlichungsdatum: 17. August 2021  
Art der Bekanntmachung: Jahresabschlüsse  
Veröffentlichungspflichtiger: DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern  
Fondsname:  
ISIN:  
Auftragsnummer: 210612046741  
Verlagsadresse: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Amsterdamer Straße 192,  
50735 Köln

Dieser Beleg über eine Veröffentlichung im Bundesanzeiger hat Dokumentencharakter für Nachweiszwecke. Wir empfehlen daher, diesen Beleg aufzubewahren. Zusätzliche beim Verlag angeforderte Belege sind **kostenpflichtig**.

## **DFH Deutsche Fertighaus Holding AG**

### **Simmern**

## **Konzernabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020**

### **Konzernlagebericht**

#### **Angaben zu den Grundlagen des Konzerns:**

Der DFH-Konzern produziert und vertreibt hauptsächlich in Deutschland Fertig- und Ausbauhäuser der Marken massa haus, allkauf haus, und OKAL Haus. In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 sind neben der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG (DFH AG) als Mutterunternehmen neun inländische und ein ausländisches Tochterunternehmen einbezogen. Seit dem 1. Januar 2020 wird die SCS Objekt Simmern GmbH, Simmern, in den Konzernabschluss einbezogen. Die Gesellschaft hält ein Grundstück in Simmern, das mit Betriebsgebäuden und Logistikflächen für die DFH Gruppe bebaut wird. Darüber hinaus erfolgte eine Beteiligung in Höhe von 44,4 % an der neu gegründeten Domus GmbH & Co. Objekt Simmern KG. Die Gesellschaft wird als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Produktion erfolgt in zwei Produktionsstätten bzw. -werken auf eigenem Grund und Boden. Die Produktionsanlagen werden durch stetige Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten auf einem guten technischen Stand gehalten und seit 2018 wesentlich erweitert. Dadurch kann bei einer guten Kapazitätsauslastung jederzeit eine optimierte und zeitgerechte Fertigung sichergestellt werden.

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren zur Steuerung des Konzerns sind die Umsatzerlöse und das Ergebnis vor Ertragsteuern. Als nicht-finanzieller Leistungsindikator wird die Anzahl der fakturierten Häuser angesehen.

#### **Lage und Perspektive der Bauwirtschaft:**

Das Bruttoinlandprodukt ist im vergangenen Jahr nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % zurückgegangen. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Rezession. Die Folgen der Corona-Pandemie betreffen nahezu alle Branchen. Allein im Baugewerbe wuchs die Bruttowertschöpfung. Im Gegensatz zu anderen Ländern konnte die Bauproduktion weitgehend ungehindert fortgesetzt werden. Die Nachfrage nach Bauleistungen bleibt unverändert hoch. Die Bauwirtschaft kommt damit bislang am besten durch die Krise und stützt die deutsche Konjunktur wesentlich. Die Prognosen von Wirtschaftsforschungsinstituten, Sachverständigenrat und Bundesregierung gehen von einer weiteren Zunahme der Bauinvestitionen aus.

Der Wohnungsbau stellt mit über 57 % den dominanten Baubereich innerhalb des deutschen Bauvolumens dar. Die relative Bedeutung der Bauleistungen im Bestand bleibt trotz des Booms im Wohnungsneubau auf hohem Niveau; noch immer machen sie über zwei Drittel des gesamten Wohnungsbaus aus. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Auch die günstigen Finanzierungsbedingungen stützen die Wohnungsbautätigkeit weiterhin. Die Zinsen für Wohnungsbaukredite blieben trotz einer erhöhten Risikowahrnehmung der Banken im Sommer des abgelaufenen Jahres auf dem historisch niedrigen Niveau der Vorkrisenzeit. Zudem dürften das entschlossene Eingreifen der Bundesregierung zur Stabilisierung der Haushaltseinkommen, beispielsweise durch das Kurzarbeitergeld, sowie die vorübergehende Mehrwertsteuersenkung einen stärkeren Einbruch der Bautätigkeit im abgelaufenen Jahr verhindert haben.

Auch in den kommenden beiden Jahren ist mit steigenden Umsätzen im Wohnungsneubau zu rechnen. Der Zuwachs dürfte jedoch geringer ausfallen als in den Jahren zuvor: Die Neubautätigkeit dürfte um rund vier Prozent im Jahr 2021 und um 5,5 Prozent im Jahr 2022 anziehen. Weniger stark als in den vergangenen Jahren steigen dabei die Preise: Der Zuwachs dürfte bei etwa zwei Prozent im Jahr 2021 und 2,5 Prozent im Jahr 2022 liegen. Die mangelnde Attraktivität alternativer Anlageformen erleichtert weiterhin die Entscheidung über einen Wohnungserwerb. Im Übrigen entdecken immer mehr junge Familien das eigene Haus als absolut geeignete Altersvorsorge.

### Entwicklung Gesamtmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser

	2009	2010	2011		
Gesamtmarkt	82.445	86.612	102.606		
Veränderung zum Vorjahr		5,1%	18,5%		
Fertigbau	12.007	13.118	15.475		
Veränderung zum Vorjahr		9,3%	18,0%		
Anteil Fertigbau an Gesamtmarkt	14,6%	15,1%	15,1%		
	2012	2013	2014	2015	2016
Gesamtmarkt	97.443	99.603	97.744	105.392	106.979
Veränderung zum Vorjahr	-5,0%	2,2%	-1,9%	7,8%	1,5%
Fertigbau	14.867	15.617	15.787	17.907	19.051
Veränderung zum Vorjahr	-3,9%	5,0%	1,1%	13,4%	6,4%
Anteil Fertigbau an Gesamtmarkt	15,3%	15,7%	16,2%	17,0%	17,8%
	2017	2018	2019	HR 2020	
Gesamtmarkt	101.899	100.249	101.569	106.000	
Veränderung zum Vorjahr	-4,7%	-1,6%	1,3%	4,4%	
Fertigbau	20.104	19.678	21.171	23.500	
Veränderung zum Vorjahr	5,5%	-2,1%	7,6%	11,0%	
Anteil Fertigbau an Gesamtmarkt	19,7%	19,6%	20,8%	22,2%	

Quelle: Stat. Bundesamt/BDF Bundesverband Deutscher Fertigbau her Fertigbau

Die Baugenehmigungen im Gesamtmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser erhöhten sich gemäß vorstehender Tabelle im Vergleich zum Vorjahr in dem hochgerechneten Rahmen. Der für die DFH-Gruppe relevante Fertighausmarkt schnitt dabei wesentlich besser ab als der Gesamtmarkt. Damit nahm auch der Marktanteil für den Fertighausbau im Jahresverlauf auf 22,2 % zu. Wie im letzten Jahr ist jedes fünfte in Deutschland gebaute Familienheim ein Fertighaus.

#### **Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns:**

Die Erweiterung der Produktionskapazitäten sowie die vollzogenen Optimierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre in Abwicklung und Vertrieb, auch verbunden mit einer deutlichen Verbesserung in der Gesamtkostenstruktur, führten dazu, dass der DFH-Konzern sich nach wie vor besser als der Gesamtmarkt entwickeln konnte. Die Vertragsabschlüsse nahmen im Vergleich zu 2019 um 12 % zu. Der Anteil der fakturierten Häuser stieg auf insgesamt 3.152 Häuser (im Lagebericht 2019 prognostiziert: „rund 3.200 Häuser“). Damit einhergehend erhöhte sich der Umsatz um 12 % von 598 Mio. € auf 668 Mio. € (im Lagebericht 2019 prognostiziert: „rund 640 Mio.€“). Bezogen auf die verkauften und gebauten Einheiten ist die DFH-Gruppe damit bei weitem der größte Fertighaushersteller in Deutschland. Um den erhöhten Output zu bewältigen, stieg der Personalaufwand um 4 % und beträgt 13 % der Gesamtleistung (Vorjahr 14 %).

Die Steigerung des Umsatzes und damit auch des Ergebnisses vor Ertragssteuern und vor Ergebnisabführung von 8,5 Mio. € auf nunmehr 32,7 Mio. € zeigt deutlich, dass sich die DFH-Gruppe auch auf die Marktanforderungen von morgen frühzeitig eingestellt hat. Der bestehende Auftragsbestand sichert im Übrigen einen Produktionsvorlauf von rund einem Jahr ab.

Auch an den Bilanzkennzahlen wird die sehr gesunde Struktur des Konzerns deutlich. Die Eigenkapitalrentabilität (vor Ergebnisabführung) lag bei 31 %, die Umsatzrendite bei 5 %; die Gesamtkapitalrentabilität beläuft sich auf 14 %. Mit solchen Kennzahlen liegt der DFH Konzern im Vergleich zu anderen Unternehmen der Branche natürlich ganz weit vorne.

#### **Vermögens- und Finanzlage des Konzerns:**

Das Anlagevermögen im Konzernabschluss von 102,4 Mio. € (Vorjahr 89,5 Mio. €) besteht im Wesentlichen zu ca. 29 % aus der Immobilie mit den Produktions- und Verwaltungsgebäuden am Standort in Simmern, zu ca. 33 % aus dem Musterhausnetz und zu ca. 26 % aus technischen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung. Der Anstieg des Anlagevermögens resultiert zum großen Teil aus Investitionen in Produktionsgebäude und technischen Anlagen sowie in neue Musterhäuser. Durch die Erweiterung der Produktionskapazitäten kann dem gestiegenen Auftragsbestand künftig angemessen Rechnung getragen werden.

Die Vorräte sind zum Jahresende mit 20,1 Mio. € um 10% geringer als im Vorjahr. Der Rückgang der Position steht hauptsächlich im Zusammenhang mit schnellerer Auslieferung von Teilleistungen, insbesondere zum Jahresende. Trotz gesteigerter Umsatzerlöse (+ 12%) konnten die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen durch ein verbessertes Cash Management um 2 % auf 51,6 Mio. € reduziert werden. Die Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände um 43 % auf 48,2 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus dem Verrechnungsverkehr mit der DIVACO Holding AG & Co. KG.

Die Bilanzsumme im Konzern stieg um 19 % auf 236,3 Mio. €. Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund der durchgeführten Kapitalerhöhung um 21 % auf 73,6 Mio. €; die Eigenkapitalquote nahm damit von 30,5 % auf 31,2 % zu. Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen um 35,3 Mio. € auf 117,4 Mio. € steht vor allem im Zusammenhang mit den höheren Verbindlichkeiten für ausstehende Warenrechnungen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nahmen per Saldo um 8,3 Mio. € auf 18,5 Mio. € ab. Die aufgenommenen Kredite dienen zur teilweisen Finanzierung der neuen Produktionsanlagen in Simmern und dem Neubau einer Vielzahl von Musterhäusern.

Es bestehen bei der Deutsche Bank AG und der Volksbank Hunsrück-Nahe eG Betriebsmittel-Kreditlinien in Höhe von derzeit insgesamt 15,0 Mio. €. Hiervon waren am Bilanzstichtag 0,0 Mio. € in Anspruch genommen. Darüber hinaus bestehen Avalkreditlinien bei der Deutsche Bank AG und der R+V Allgemeine Versicherung AG von 9,6 Mio. €. Hiervon waren am Bilanzstichtag 3,4 Mio. € in Anspruch genommen.

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit des Konzerns beläuft sich auf 74,7 Mio. €. Der Betrag deckt den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (44,2 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit (13,9 Mio. €) in voller Höhe. Die überschüssige Liquidität in Höhe von 16,6 Mio. € führt entsprechend zu einem kräftigen Anstieg der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2020.

#### **Mitarbeiter:**

Mit Wirkung ab 1. Juli 2018 ist die DFH Haus GmbH, Simmern Mitglied mit Tarifbindung im Verband der holz- und kunststoffverarbeitenden Industrie Rheinland-Pfalz e.V. Ab diesem Zeitpunkt finden die Tarifverträge für die holz- und kunststoffverarbeitende Industrie in Rheinland-Pfalz, abgeschlossen zwischen dem Verband der holz- und kunststoffverarbeitenden Industrie Rheinland-Pfalz e.V. und der Industriegewerkschaft Metall Bezirksleitung Mitte, Anwendung für die DFH Haus GmbH, Simmern.

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter im Konzern erhöhte sich leicht von 1.458 auf 1.464. Zum Jahresende waren 1.462 Personen beschäftigt.

Die Zahl der Auszubildenden-Stellen nahm im Jahresdurchschnitt von 28 auf 29 nur unwesentlich zu. Zum Ende des Geschäftsjahres waren es 31 Auszubildende (Vorjahr 32).

Die Anforderungen unserer Kunden und der eigene Anspruch an die Qualität unserer Produkte erfordert eine kontinuierliche Weiterbildung und Qualifizierung unserer Mitarbeiter und Führungskräfte. Daher haben wir auch im abgelaufenen Geschäftsjahr in die Schulung unserer Belegschaft investiert. Unsere Mitarbeiter haben im Geschäftsjahr 2020 an einer Vielzahl von unterschiedlichen Schulungen teilgenommen. Darüber hinaus haben wir mit einzelnen Mitarbeitern auch Vereinbarungen zur Übernahme von Weiterbildungskosten vereinbart.

#### **Risikomanagement:**

Gemäß § 91 Abs. 2 AktG ist der Vorstand zur Einrichtung eines geeigneten Überwachungssystems hinsichtlich möglicherweise eintretender, den Bestand der Gesellschaft gefährdenden Risiken verpflichtet. Dieses gesetzlich geforderte Risikofrüherkennungssystem soll sicherstellen, dass Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, frühzeitig aufgedeckt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Weitere Zielsetzung des Risikofrüherkennungssystems ist die rechtzeitige Kenntnis und mögliche Reaktion auf Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen. Der Vorstand hat ein solches Risikofrüherkennungssystem eingerichtet und wirkt kontinuierlich auf eine entsprechende Sensibilisierung der Mitarbeiter und die ständige Pflege und Optimierung der vorhandenen Systeme hin.

Der Konzern ist auch verschiedenen Risiken aus Finanzinstrumenten ausgesetzt. Diese lassen sich in Kreditrisiken, Liquiditätsrisiken und Marktpreisrisiken einteilen.

Die Kreditrisiken aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die überwiegend gegenüber Privatkunden bestehen, sind durch die Anwendung von Kreditsicherungen wie Darlehensauszahlungsabtretungen, Bankbürgschaften und/oder Guthabenkontoverpfändungen nahezu vollständig ausgeschaltet. Die Kunden der DFH-Vertriebslinien müssen vor Produktionsbeginn der verkauften Häuser den jeweiligen Finanzierungsbedarf durch die oben genannten Kreditsicherungen gewährleisten. Während des Bauabwicklungsprozesses bis zur vollständigen Bezahlung werden die Bestände der offenen Posten/Forderungen ständig überwacht und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen ergriffen.

Ein Risiko im Bereich der Anlage von Liquiditätsüberschüssen besteht aus unserer Sicht nicht.

Im Rahmen der Liquiditätsplanung werden die Risiken aus Schwankungen des Zahlungsstroms (Liquiditätsrisiken) frühzeitig erkannt. Die Liquiditätsplanung ist in die Unternehmensplanung integriert und berücksichtigt die im Zusammenhang mit dem Baugeschäft bestehenden besonderen saisonalen Finanzierungserfordernisse.

Die Liquiditätsplanung des Budgetjahres erfolgt auf Monatsbasis. Unterjährig wird die Planung durch eine Forecast-Planung aktualisiert. Die strategische Finanzplanung erfolgt auf der Grundlage einer Fünf-Jahresplanung.

Zur Steuerung der saisonal schwankenden Liquiditätsströme werden Finanzierungen durch Tages- bzw. Termingeldaufnahmen und Festsatzdarlehen im Rahmen des täglichen Finanzmanagements durchgeführt. Um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität des DFH-Konzerns sicherzustellen, wird eine Liquiditätsreserve in Form von Kreditlinien und, sofern erforderlich, in Form von Barmitteln vorgehalten.

Das Marktpreisrisiko wird aktuell als unwesentlich eingeschätzt, da der überwiegende Teil der Transaktionen in Euro erfolgt und alle verzinslichen Verbindlichkeiten im DFH-Konzern festverzinslich sind. Änderungen der Einkaufspreise werden durch den Abschluss von Rahmenverträgen mit den Lieferanten, die im Allgemeinen ein Jahr gelten, entgegengewirkt.

Risiken im Zusammenhang mit dem Auftreten des Coronavirus in Deutschland sind derzeit für den laufenden Produktionsbetrieb nicht ersichtlich. Es besteht allerdings die latente Gefahr, dass bei Ausbreitung des Virus mehrere Mitarbeiter oder die gesamte Belegschaft behördlicherseits unter Quarantäne gestellt werden könnten. Wir begegnen diesen Risiken, indem wir die AHA(L)-Formel strikt anwenden. Auch haben wir die Arbeitszeiten so angepasst, dass Mitarbeiter im Schichtbetrieb immer im gleichen Team zusammenarbeiten und sich die Mitarbeiter beim Schichtwechsel nicht begegnen.

Durch Optimierung unserer Prozesse, vermindern wir die grundsätzliche Gefahr, dass infolge von Grenzsicherungen oder möglicher temporärer Ausgangssperren die Lieferketten unserer Lieferanten gestört werden könnten.

Risiken der zukünftigen Entwicklung, die für sich genommen oder im Zusammenwirken mit anderen Faktoren bestandsgefährdend wirken könnten, sind derzeit nicht ersichtlich.

#### **Zukünftige Entwicklung und Chancenberichterstattung:**

Aufgrund der vorliegenden Indikatoren - eventuelle Auswirkungen der Corona-Krise bleiben abzuwarten - gehen die Prognosen derzeit davon aus, dass die Rahmenbedingungen zu einer weiteren Zunahme der Bauinvestitionen führen könnten. Zwar werden 2021 die hohen Wachstumsraten der Vorjahre nicht mehr erreicht werden, der unverändert starke Wohnungsneubau wird aber wahrscheinlich anhalten.

Die DFH-Gruppe blickt in Bezug auf die Gesamtumsatzerlöse auf das erfolgreichste Jahr der Unternehmensgeschichte zurück. Auf Basis des aktuellen, weiter steigenden Auftragsbestandes und aufgrund der zwischenzeitlich an den Standorten Simmern und Nezvestice getätigten und noch in Umsetzung befindlichen Kapazitätserweiterungen gehen wir heute für das Jahr 2021 in der Planung von rund 3.500 zu fertigenden Häusern an den beiden Produktionsstandorten in Simmern und im tschechischen Nezvestice sowie von einem Umsatz von rund 760 Mio. € aus.

Profitieren wird die DFH Gruppe mehr denn je von dem zunehmenden Stellenwert, den eine zukunftsorientierte Bauweise im Ein- und Zweifamilienhaussektor einnehmen wird. Zu den Ansprüchen, die Bauherren an ihre eigenen vier Wände stellen, gehören neben einer ökologischen Bauweise, einer hohen Energieeffizienz und praktischem Nutzerkomfort durch moderne Gebäudetechnik längst auch Faktoren wie Wertstabilität sowie Zukunftsfähigkeit in Form von Barrierefreiheit und Drittverwendungsmöglichkeit. Weil die Fertigbauweise bei diesen Themen gegenüber der konventionellen Bauweise deutliche Vorteile aufweist, rechnen wir im Fertighaussektor weiter mit einem steigenden Marktanteil am Gesamtmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser, an dem die DFH mit ihren Vertriebslinien wesentlich teilhaben wird.

Um die gesteckten Ziele erreichen zu können, werden auch im Geschäftsjahr 2021 weitere Mittel in zweistelliger Millionenhöhe für den fortfolgenden Ausbau der Produktionskapazitäten und die Verbesserung der Infrastruktur an beiden Standorten in Simmern und Nezvestice investiert. Auch das Musterhausnetz soll weiterhin modernisiert werden. Durch eine Vielzahl bereits begonnenen Digitalisierungsprojekte sollen die Prozesse in der DFH Gruppe weiter modernisiert und optimiert werden.

Als erstes Fertighausunternehmen überhaupt erhielt die DFH-Vertriebslinie OKAL von der Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) ein Zertifikat für nachhaltiges Bauen im Ein- und Mehrfamilienhaussektor.

Ab Mai 2015 zertifizierte die DFH zunächst alle schlüsselfertigen und malervorbereiteten Häuser nach dem System der DGNB. Seit November 2016 erhalten auch alle Käufer von Ausbauhäusern der DFH-Gruppe ohne Mehrkosten das Nachhaltigkeitszertifikat der DGNB.

Die DFH ist damit das erste Hausbauunternehmen, das vom Ausbauhaus bis zur schlüsselfertigen Villa für alle Hausvarianten eine Bestätigung der nachhaltigen, hochqualitativen Bauweise durch die DGNB als neutrale Bewertungsinstanz anbietet. Sie leistet somit vorbildliche Pionierarbeit für energieeffiziente und schadstoffarme Häuser in Deutschland.

Der Hausbau der Zukunft wird vor der Herausforderung stehen, Freiräume zu schaffen, die alle Ansprüche modernen Wohnens erfüllen, dabei allerdings nur wenig Baugrund benötigen. Die DFH-Gruppe wird mit ihren Vertriebslinien im Sinne einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie dazu in den folgenden Jahren die passenden Konzepte dafür vorlegen. Bereits seit Jahren arbeitet die DFH eng mit externen Experten und Wissenschaftlern zusammen, um rechtzeitig die Trends von morgen zu erfassen und Innovationen im Bausektor anzutreiben. Dabei werden neue erfolgsversprechende Erkenntnisse und Impulse in die Hauskonzepte der DFH-Vertriebslinien umgesetzt. Bei Themen wie dem Trend zur Hausautomation, dem Eigenverbrauch von selbsterzeugtem Ökostrom bis hin zur dezentralen, autarken Energieversorgung des Gebäudes einschließlich der optimalen Einbindung von Elektromobilität arbeitet die DFH mit führenden Herstellern auf diesen Gebieten zusammen, deren überzeugenden Technologien sich am besten in die ganzheitlichen Hauskonzepte der DFH-Vertriebslinien integrieren lassen.

Die bisherige Entwicklung hat gezeigt, dass wir als Marktführer der Fertighausbranche nicht nur bestens aufgestellt sind, sondern auch die erheblichen Effizienzvorteile der Holdingkonzernstruktur optimal nutzen können. Insoweit sind wir überzeugt davon, dass die DFH-Gruppe als Marktführer von dem stetig wachsenden Marktanteil überproportional profitiert und sich so die Entwicklung der DFH-Gruppe fortsetzen wird. In diesem Sinne gehen wir für das laufende Geschäftsjahr 2021 von einer angemessenen Steigerung der zu fakturierenden Häusern aus.

Simmern, den 09. April 2021

**DFH Deutsche Fertighaus Holding AG**

*Der Vorstand*

**KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2020**

**AKTIVA**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen und Solchen Rechten und Werten	2.457.182,21	1.581.086,32
<b>II. Sachanlagevermögen</b>		



	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	€	€
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	66.919.471,60	58.877.277,12
2. technische Anlagen und Maschinen	17.470.293,07	18.718.945,22
3. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	5.822.108,57	5.552.161,59
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.811.829,83	4.793.067,30
	99.023.703,07	87.941.451,23
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	922.528,13	0,00
	102.403.413,41	89.522.537,55
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2.982.846,54	3.992.481,28
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	16.978.725,66	18.191.923,40
3. sonstige Vermögensgegenstände	131.955,00	141.531,00
	20.093.527,20	22.325.935,68
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	51.567.074,36	52.563.290,78
2. sonstige Vermögensgegenstände	48.205.995,01	33.611.510,62
	99.773.069,37	86.174.801,40
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	13.395.351,87	481.619,28
	133.261.948,44	108.982.356,36
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	588.830,70	648.281,06
	236.254.192,55	199.153.174,97

**Passiva**



	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	40.000.000,00	40.000.000,00
II. Kapitalrücklage	22.500.000,00	10.000.000,00
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. gesetzliche Rücklage	4.092.411,40	4.092.411,40
2. andere Gewinnrücklagen	4.829.492,92	4.829.492,92
	8.921.904,32	8.921.904,32
IV. Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnungen	590.525,14	724.246,26
V. Konzernbilanzverlust	1.358.448,24	760.865,33
VI. nicht beherrschende Anteile	276.292,87	263.239,55
	73.647.170,57	60.670.255,46
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	168.497,94	493.393,65
2. sonstige Rückstellungen	117.359.970,18	82.089.551,69
	117.528.468,12	82.582.945,34
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.450.496,94	26.913.943,31
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.886.443,53	15.634.762,97
3. sonstige Verbindlichkeiten	12.373.004,29	12.922.572,60
- davon Steuern T€ 7.286 (VJ: T€ 6.808)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit T€ 127 (VJ: T€ 117)	44.709.944,76	55.471.278,88
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	28.022,60	23.303,59
<b>E. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	340.586,50	405.391,70
	236.254.192,55	199.153.174,97

## KONZERN-GEWINN- UND-VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
1. Umsatzerlöse	668.376.196,36	597.870.232,66
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-1.222.773,74	3.900.081,50
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	475.914,19	915.626,00
4. sonstige betriebliche Erträge	3.700.125,73	3.275.102,71
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-102.559.473,71	-100.214.423,94
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-388.082.997,23	-363.493.024,11
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-71.944.871,17	-67.767.414,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-14.899.896,51	-15.425.383,57
- davon für Altersversorgung € 111.049,36 (VJ: € 83.281,33)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-10.689.790,89	-10.211.525,03
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-50.215.509,82	-40.235.794,55
9. Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	-77.552,87	0,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.024.050,08	637.876,35
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-560.805,46	-632.600,66
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-278.038,92	-269.767,37
13. Ergebnis nach Steuern	33.044.576,04	8.348.985,66
14. sonstige Steuern	-243.990,88	-126.144,43
15. auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages übernommene Verluste/abgeführter Gewinn	-32.160.525,71	-8.751.915,55
16. Konzernjahresüberschuss	640.059,45	-529.074,32
17. auf Minderheitsgesellschafter entfallender Gewinn	-42.476,54	-28.840,29



	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	€	€
18. Verlustvortrag/Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	760.865,33	1.318.779,94
19. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	0,00	0,00
20. Konzernbilanzverlust	1.358.448,24	760.865,33

### KONZERNANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Bezeichnung	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		Währungsdifferenzen
	Anfangsstand nach HGB	Zugang Umgliederungen U	
	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	9.065.591,19	1.930.761,63	-3.298,19
		85.660,28 U	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	83.774.719,01	4.644.054,62	-299.319,13
		7.166.150,90 U	
2. technische Anlagen und Maschinen	35.739.941,36	924.035,10	-130.143,99
		1.351.542,60 U	
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.752.139,36	2.860.742,85	-9.406,39
		0,00 U	
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.793.067,30	12.209.055,02	-41.171,11
	145.059.867,03	20.637.887,59	-480.040,62
		8.517.693,50 U	

Bezeichnung	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		Währungsdifferenzen
	Anfangsstand nach HGB	Zugang Umgliederungen U	
	€	€	€
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,00	1.000.081,00	0,00
Gesamt I. - III.	154.125.458,22	23.568.730,22	-483.338,81
		8.603.353,78 U	

Bezeichnung	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		Endstand
	Abgang Umgliederungen u	Zu-/Abgang Konsolidierungskreis	
	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	11.078.714,91
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	-1.456.292,77	701.769,46	94.362.885,20
	-168.196,89 U		
2. technische Anlagen und Maschinen	-409.332,36	0,00	37.476.042,71
	0,00 u		
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-1.372.313,24	0,00	21.945.127,07
	-286.035,51 U		
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	8.811.829,83
	-8.149.121,38 U		
	-3.237.938,37	701.769,46	162.595.884,81
	-8.603.353,78 U	0,00	

Bezeichnung	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		Endstand
	Abgang Umgliederungen u	Zu-/Abgang Konsolidierungskreis	
	€	€	€
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,00	0,00	1.000.081,00
Gesamt I. - III.	-3.237.938,37	701.769,46	174.674.680,72
	-8.603.353,78 U		

Bezeichnung	Abschreibungen		
	Anfangsstand nach HGB	Zugang	Währungsdifferenzen
	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	7.484.504,87	1.139.858,18	-2.830,35
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	24.897.441,89	4.015.668,24	-118.788,39
		0,00 U	
2. technische Anlagen und Maschinen	17.020.996,14	3.134.947,48	-104.374,12
		273.202,19 U	
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.199.977,77	2.399.316,99	-8.984,37
		0,00 U	
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00
	57.118.415,80	9.549.932,71	-232.146,88
		273.202,19 U	



Bezeichnung	Abschreibungen		
	Anfangsstand nach HGB	Zugang	Währungsdifferenzen
	€	€	€
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,00	0,00	0,00
Gesamt I. - III.	64.602.920,67	10.689.790,89	-234.977,23
		273.202,19 U	

Bezeichnung	Abschreibungen		
	Abgang	Wertmäßige Änderung bei assoziierten Unt.	Endstand
	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	8.621.532,70
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	-1.350.908,14	0,00	27.443.413,60
	0,00 U		
2. technische Anlagen und Maschinen	-319.022,05	0,00	20.005.749,64
	0,00 U		
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-1.194.089,70	0,00	16.123.018,50
	-273.202,19 U		
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00
	-2.864.019,89	0,00	63.572.181,74
	-273.202,19 U		



Bezeichnung	Abschreibungen		Endstand €
	Abgang €	Wertmäßige Änderung bei assoziierten Unt. €	
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,00	77.552,87	77.552,87
Gesamt I. - III.	-2.864.019,89		72.271.267,31
	-273.202,19 U		

Bezeichnung	Buchwerte	
	Stand 31.12.220 €	Stand 01.01.2020 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.457.182,21	1.581.086,32
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	66.919.471,60	58.877.277,12
2. technische Anlagen und Maschinen	17.470.293,07	18.718.945,22
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.822.108,57	5.552.161,59
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.811.829,83	4.793.067,30
	99.023.703,07	87.941.451,23
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	922.528,13	0,00
Gesamt I. - III.	102.403.413,41	89.522.537,55

## Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020

### I. Allgemeine Erläuterungen

#### 1. Grundlagen für die Aufstellung des Konzernabschlusses

Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG hat ihren Sitz in der Argenthaler Straße 7 in 55469 Simmern/Deutschland. Die Gesellschaft ist im Handelsregister unter HRB-Nr. 4767 beim Amtsgericht in Bad Kreuznach eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist unter anderem die Beteiligung jeder Art an anderen Unternehmen, insbesondere Unternehmen, deren Gegenstand die Herstellung und/oder der Vertrieb von Häusern und anderen Bauobjekten, insbesondere Fertig- oder Ausbauhäusern ist.

Gegenstand des Konzernabschlusses sind die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG sowie ihre Tochterunternehmen. Der Konzernabschluss wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs unter Berücksichtigung der Vorschriften des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Der Konzernabschluss der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG wird in Euro aufgestellt. Alle Beträge werden, soweit nicht anders vermerkt, in tausend Euro (T€) angegeben. Die Vorjahreswerte werden regelmäßig in Klammern dargestellt.

Der zum 31. Dezember 2020 aufgestellte Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden durch den Vorstand aufgestellt und vom Aufsichtsrat voraussichtlich in der Sitzung im 2. Quartal 2021 geprüft und gebilligt und danach beim Betreiber des Bundesanzeigers elektronisch eingereicht und durch diesen an das Unternehmensregister übermittelt.

#### 2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG ist Mutterunternehmen für die in den Konsolidierungskreis einbezogenen Tochterunternehmen im Sinne des § 290 HGB, die damit auch verbundene Unternehmen im Sinne des § 271 Abs. 2 HGB sind. Im Einzelnen sind dies:

<b>Firma</b>	<b>Anteil in %</b>
DFH Finanzpartner Simmern GmbH, Simmern	100,0
DFH Haus GmbH, Simmern	100,0
DFH Musterhäuser GmbH, Simmern	100,0
DFH Verwaltungs-GmbH, Simmern	100,0
DFH Haus CZ s.r.o., Nezvestice/Tschechien	100,0
massa haus GmbH, Simmern	100,0
allkauf haus GmbH, Simmern	100,0
OKAL Haus GmbH, Simmern	100,0
MODUS Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Simmern KG, Simmern	94,0
SCS Objekt Simmern GmbH, Simmern	94,0





Bei allen einbezogenen Unternehmen entspricht das Geschäftsjahr dem Geschäftsjahr der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG (Kalenderjahr).

Durch den Erwerb von 94% der Anteile an SCS Objekt Simmern GmbH, Simmern zum 1. Januar 2020 wird die Gesellschaft im Geschäftsjahr erstkonsolidiert. Die SCS Objekt Simmern GmbH hält ein Grundstück in Simmern, das mit Betriebsgebäuden und Logistikflächen für die DFH Gruppe bebaut wird.

Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG hält 44,4% der Anteile an der neu gegründeten Domus GmbH & Co. Objekt Simmern KG, Simmern. In der Konzernbilanz wird die Beteiligung an Domus GmbH & Co. Objekt Simmern KG unter dem Posten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen ausgewiesen.

Die Abschlüsse der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und ihrer in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften werden unter Beachtung einheitlich geltender Ansatz- und Bewertungsprinzipien aufgestellt. Zwischenergebnisse (§ 304 HGB), konzerninterne Umsätze, Aufwendungen und Erträge (§ 305 HGB) sowie Forderungen und Verbindlichkeiten und Rückstellungen sowie Eventualverbindlichkeiten (§ 303 HGB) werden eliminiert.

Für die bis zur erstmaligen Anwendung des BilMOG bereits vollkonsolidierten Unternehmen wurde bei der Kapitalkonsolidierung die Buchwert- bzw. Neubewertungsmethode gewählt und danach beibehalten (Art. 66 Abs.3 Satz 3 EGHGB). Bei den übrigen vollkonsolidierten Unternehmen wurde die Neubewertungsmethode angewendet.

Auf Konsolidierungsmaßnahmen, die zu einem Unterschied zwischen der Summe der Ergebnisse der Einzelabschlüsse und des Konzernergebnisses führen, werden latente Steuern abgegrenzt.

## **II. Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsmethoden**

Die Abschlüsse der Konzernunternehmen wurden nach Form und Inhalt gemäß den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung, den gesetzlichen Vorschriften und den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG in den Konzernabschluss einbezogen.

Der Gliederung der Konzernbilanz sowie der Konzerngewinn- und -Verlustrechnung liegen die gesetzlichen Gliederungsschemata gem. § 298 i.V. mit § 266 Abs. 2 und 3 bzw. § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren) zu Grunde.

### **Immaterielle Vermögenswerte**

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten bilanziert und planmäßig linear über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer (im Allgemeinen drei Jahre) abgeschrieben.

Bei voraussichtlichen dauernden Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

### **Sachanlagen**

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten, soweit es sich um abnutzbare Vermögensgegenstände handelt, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen unter Berücksichtigung der jeweiligen voraussichtlichen Nutzungsdauer linear und pro rata temporis. Geringwertige Anlagegüter werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

### **Finanzanlagen**

Bei den Finanzanlagen wurden die Beteiligungen zu Anschaffungskosten angesetzt. Soweit der zum Bilanzstichtag beizulegende Wert niedriger war, wurde dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Die Beteiligungen an der Domus GmbH & Co. Objekt Simmern KG wurde at-Equity bilanziert.



## **Vorräte**

Der Ansatz der Vorräte erfolgt zu Anschaffungskosten, die auf Basis von Durchschnittspreisen ermittelt werden oder zu Herstellungskosten. Die Herstellungskosten umfassen alle direkt dem Herstellungsprozess zurechenbaren Kosten sowie angemessene Teile der fertigungsbezogenen Gemeinkosten. Finanzierungskosten werden nicht aktiviert. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt zum jeweils niedrigeren Betrag aus Anschaffungs-/Herstellungskosten einerseits und realisierbarem Nettoveräußerungspreis andererseits.

## **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten vermindert um notwendige Einzelabwertungen angesetzt.

## **Rückstellungen**

### **a) Steuerrückstellungen**

Die Steuerrückstellungen wurden unter Beachtung der steuerrechtlichen Vorschriften ermittelt.

### **b) sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

## **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **Währungsumrechnung**

Aus Fremdwährungstransaktionen resultierende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten wurden grundsätzlich mit dem Devisenkassamittelkurs zum Abschlussstichtag umgerechnet.

In dem vorliegenden Konzernabschluss wurden die auf fremde Währung lautenden Abschlüsse ausländischer Tochterunternehmen mit Sitz in einem Staat außerhalb der Euro-Zone nach § 308a HGB nach der modifizierten Stichtagskursmethode in Euro umgerechnet.

Durch die Anwendung der modifizierten Stichtagskursmethode wurden die Aktiv- und Passivposten der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse, mit Ausnahme des Eigenkapitals, welches zum historischen Kurs umgerechnet wurde, zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag in Euro umgerechnet. Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind zum Durchschnittskurs in Euro umgerechnet. Die sich ergebende Umrechnungsdifferenz wird innerhalb des Konzerneigenkapitals ausgewiesen.

## **III. Erläuterungen zur Konzernbilanz**

### **1. Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens und die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind in dem Konzernanlagenspiegel (Anlage 1/6) dargestellt.

Die aktivierten Eigenleistungen betragen T€ 476 (T€ 916) und betreffen neugebaute Musterhäuser. Diese sind im Anlagenspiegel in den Zugängen bei "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken" enthalten.



## 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

### 2.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Forderungen aus Hausfakturierung		
davon Ratenzahler	243	264
davon kein Ratenzahler	60.981	59.418
Überfällig < 1 Monat	36.205	37.579
Überfällig > 1 Monat und < 3 Monate	4.135	4.018
Überfällig > 3 Monat und < 12 Monate	7.408	8.534
Überfällig > 12 Monat und < 36 Monate	9.421	7.108
Überfällig > 36 Monate	3.811	2.179
Stornoforderungen		
davon Ratenzahler	550	607
davon kein Ratenzahler	4.645	4.065
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Hausfakturierung	-11.537	-8.932
Wertberichtigungen auf Stornoforderungen	-3.315	-2.858
	51.567	52.563

Alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind fällig und soweit notwendig wertberichtigt.

Die noch offenen Forderungen aus Hausfakturierung sind durch Bankgarantien abgesichert.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich folgendermaßen entwickelt:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Wertberichtigungen zum 1. Januar	11.790	11.154
Zuführungen	4.412	1.983



	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Auflösung	-34	-46
Verbrauch	-1.316	-1.301
Wertberichtigungen zum 31. Dezember	14.852	11.790

Die Zuführung und Auflösung der Wertberichtigung für wertgeminderte Forderungen wurden im Posten Sonstige Erträge/ Sonstige Aufwendungen in der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Forderungen werden ausgebucht und die Wertminderungen in Anspruch genommen, wenn keine weiteren Zahlungseingänge erwartet werden.

## 2.2. Sonstige Vermögensgegenstände

<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Anzahlungen an die Handelsvertreter	18.626	15.563
Forderungen gegen Gesellschafter	12.842	1.375
Sicherheitshinterlegung für Baugeldforderungen	9.125	8.881
Forderungen aus Boni und Werbekostenzuschüssen	4.457	5.388
Steuererstattungsansprüche	190	251
Übrige sonstige Vermögensgegenstände	2.966	2.153
	48.206	33.612

Der Anspruch der Handelsvertreter auf Provision entsteht mit der Aufstellung des Hauses. Die mit dem Erreichen bestimmter Baureife vorschüssig bezahlten Provisionen werden unter der Position Anzahlungen an die Handelsvertreter ausgewiesen.

Die Sicherheitshinterlegung für Baugeldforderungen steht im Zusammenhang mit dem Forderungssicherungsgesetz und erfolgt bei der SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH.

Die Forderungen gegen Gesellschafter resultierten aus dem Cash-Managementvertrag mit der DIVACO Holding AG & Co. KG. Das Darlehen hat eine unbestimmte Laufzeit und kann mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden. Die Verzinsung beläuft sich auf 2,50 % p.a.. Das Darlehen beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf T€ 45.003 und wurde vereinbarungsgemäß mit der Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2020 (T€ 32.161) aus dem bestehenden Ergebnisabführungsvertrag verrechnet.

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände ergeben sich wie folgt:



Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände		Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit	
			bis 1 Jahr	> 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	lfd. Jahr	51.567	51.065	502
	Vorjahr	52.563	52.043	521
Sonstige Vermögensgegenstände	lfd. Jahr	48.206	47.895	311
	Vorjahr	33.612	33.552	60
Gesamt	lfd. Jahr	99.773	98.961	812
	Vorjahr	86.175	85.595	580

### 3. Guthaben bei Kreditinstituten

In den Zahlungsmitteln sind im Wesentlichen Sichtguthaben bei Kreditinstituten enthalten.

### 4. Eigenkapital

Der Konzerneigenkapitalsspiegel ist in der Anlage I/4 dargestellt.

Das gezeichnete Kapital der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG beträgt zum 31. Dezember 2020 T€ 40.000 und ist eingeteilt in 40 Millionen auf den Inhaber lautende Stückaktien im anteiligen Nennbetrag des Grundkapitals von je € 1,00. Der Kapitalanteil der DIVACO Holding AG & Co. KG beträgt zum 31. Dezember 2020 100,00 % (Vorjahr 100,00 %).

Die Kapitalrücklage wurde durch Vereinbarung zwischen der DIVACO Holding AG & Co. KG und der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG vom 30. Dezember 2020 um T€ 12.500 auf T€ 22.500 erhöht.

Die Gewinnrücklage in Höhe von T€ 9.512 (T€ 9.646) enthält mit T€ 4.000 (T€ 4.000) die gesetzliche Rücklage des Mutterunternehmens DFH Deutsche Fertighaus Holding AG. Darüber hinaus sind gesetzliche Rücklagen von Tochtergesellschaften sowie Eigenkapitaldifferenzen aus Währungsumrechnung von T€ 591 (T€ 724) enthalten.

Die Gewinnrücklagen umfassen die in den Vorjahren von der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und den einbezogenen Tochterunternehmen erwirtschafteten und noch nicht ausgeschütteten Gewinne und die Konsolidierungseffekte.

Die ausschüttungsfähigen Beträge bestimmen sich nach dem Eigenkapital gemäß den gesetzlichen, handelsrechtlichen Einzelabschlüssen der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG. Danach steht das Grundkapital (T€ 40.000) und die gesetzliche Rücklage (T€ 4.000) für eine Ausschüttung nicht zur Verfügung.

### 5. Rückstellungen

Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:



	01.01.2020	Zuführung	Auflösung	Zugang Konsolidie- rungskreis	Verbrauch	31.12.2020
	T€	T€	T€		T€	T€
Steuerrückstellungen	493	123	17		431	168
sonstige Rückstellun- gen						
Ausstehende Waren- rechnungen	65.474	79.220	443		59.728	84.523
Personalkosten	6.687	9.841	498	3	5.508	10.525
Rückbauverpflichtun- gen Musterhauszen- tren	1.048	134			151	1.031
Gewährleistungsrück- stellungen	4.416	6.389			1.447	9.358
Beratungs- und Pro- zeßkosten	3.211	4.376	487		2.724	4.376
Rückvergütungen Kundenrechnungen		6.205				6.205
Übrige sonstige Rück- stellungen	1.254	991	42		861	1.342
	82.090	107.156	1.470	3	70.419	117.360
	82.583	107.279	1.487	3	70.850	117.528

Die Personalkostenrückstellungen enthaltenen im Wesentlichen Erfolgsprämien sowie Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen und Abfindungen ausgeschiedener Mitarbeiter.

Die Rückbauverpflichtungen resultieren aus vertraglichen Vereinbarungen zum Abbau der Musterhäuser auf fremden Grund und Boden. Die für die Ermittlung des Abbaupunkts zugrunde gelegte Nutzungsdauer der Musterhäuser beträgt 15 Jahre. Die geschätzten Abbaukosten betragen T€ 25 je Haus (T€ 24).

Die vertraglich vereinbarten Gewährleistungsverpflichtungen betragen fünf Jahre. Die Ermittlung der Rückstellungen erfolgte durch die Auswertung der tatsächlich angefallenen Kosten in den letzten fünf Jahren zu dem jeweiligen Stichtag. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf der Erweiterung des Geschäfts sowie auf Veränderungen im Zusammenhang mit den Bewertungsgrundsätzen.

Die Rückvergütungen Kundenrechnungen stehen im Zusammenhang mit der Absenkung des Mehrwertsteuersatzes zum 1. Juli 2020. Der Ausgleich zum niedrigeren Steuersatz erfolgt vereinbarungsgemäß erst mit der Ausstellung der letzten Rechnung.

## 6. Verbindlichkeiten

Die nach § 314 Abs. 1 Nr. 1 HGB erforderlichen Angaben ergeben sich wie folgt:

Verbindlichkeiten		Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit von			gesicherte Beträge
			bis 1 Jahr	> 1 Jahr	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber	lfd. Jahr	18.450	4.621	13.830		18.450
Kreditinstituten	Vorjahr	26.914	8.463	18.450	1.140	23.071
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	lfd. Jahr	13.886	13.886			
	Vorjahr	15.635	15.635			
Sonstige Verbindlichkeiten	lfd. Jahr	12.373	12.373			
	Vorjahr	12.923	12.923			
<b>Gesamt</b>	lfd. Jahr	44.710	30.879	13.830		18.450
	Vorjahr	55.471	37.021	18.451	1.140	23.071

Die gesicherten Beträge sind durch Grundschulden, Sicherungsübereignungen und Forderungsabtretungen besichert.

### 6.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen Kredite in Höhe von T€ 18.450 (Vorjahr T€ 23.071) zur Finanzierung der Produktionserweiterung am Standort Simmern. Die Finanzierungskredite haben Laufzeiten bis 2024 bzw. 2025 und werden mit Zinssätzen von 1,2 % bis 1,85 % verzinst. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind T€ 4.621 innerhalb eines Jahres und T€ 13.830 nach mehr als einem Jahr fällig (davon nach über fünf Jahren T€ 0). Alle Bankdarlehen sind durch Grundstücke und Gebäude besichert.

Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG hat eine Garantie in Höhe von T€ 1.500 (Höchstbetrag) für den Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte der DFH Haus CZ s.r.o. gegenüber der Deutsche Bank AG übernommen. Weiterhin hat die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG im Rahmen von Rahmenverträgen gegenüber den Lieferanten der DFH Haus GmbH die Mithaftung übernommen.

### 6.2. Sonstige Verbindlichkeiten



Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2020	31.12.2019
	T€	T€
Umsatzsteuer	6.499	5.700
Von Kunden hinterlegten Sicherheitsleistungen	2.815	4.747
Verbindlichkeiten aus Lohn-/Gehaltsabrechnungen	1.170	1.436
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	1.888	1.038
	12.373	12.923

Die von Kunden hinterlegten Sicherheitsleistungen sind in Höhe von T€ 406 (T€ 2.236) durch Bankbürgschaften gesichert und in Höhe von T€ 2.409 (T€ 2.511) mit 2 % verzinst.

## 7. Latente Steuern

Die Differenzen beruhen auf Abweichungen zwischen den steuerrechtlichen Bewertungsvorschriften und den landesrechtlichen Einzelabschlüssen bzw. den für die Konsolidierung verwendeten Handelsbilanzen II. Aktive latente Steuern resultieren aus Bewertungsunterschieden im Sachanlagevermögen, in den Vorräten und in den Rückstellungen; passive latente Steuern resultieren aus Bewertungsunterschieden im Sachanlagevermögen.

Der Berechnung der latenten Steuern liegt ein effektiver Steuersatz von 28,6 % zugrunde (15,825 % für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und 12,775 % für die Gewerbesteuer), der sich voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen ergeben wird. Der Steuersatz für die Gewerbesteuer ergibt sich aus dem Gewerbesteuerhebesatz von 365 %.

Aufgrund des zwischen der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und DIVACO Holding AG & Co. KG abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrags und des damit begründeten ertragsteuerlichen Organverhältnisses schuldet die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG seit dem 1. Januar 2011 keine Ertragsteuer.

Die im DFH-Konzern zum 31. Dezember 2020 ausgewiesenen latenten Steuern resultieren aus den nicht im ertragsteuerlichen Organkreis der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG einbezogenen Tochtergesellschaften.

Die Entwicklung ergibt sich wie folgt:

Latente Steuern	Stand zum 01.01.2020	Veränderung	Stand zum 31.12.2020
	T€		T€
Aktive latente Steuern	57	49	106
Passive latente Steuern	-462	15	-447
	-405	64	-341

## IV. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Umsatzerlöse



Der DFH-Konzern erwirtschaftet seine Umsatzerlöse im Rahmen des Fertighausbaus. Die Häuser werden in der Palette vom Ausbauhaus bis zum Schlüsselfertighaus verkauft.

Die Umsatzrealisierung erfolgt jeweils mit Abnahme der vertraglich geregelten und definierten Bauabschnitte. Als Teilfaktorierungsabschnitte wurden die Erbringung der Architektenleistung, die Lieferung der Bodenplatte bzw. des Kellers, die Stellung des Hauses sowie die Lieferung der Pakete bzw. die Erbringung der Ausbaustufen festgelegt.

Die Umsatzerlöse werden fast ausschließlich im Inland erzielt.

## 2. Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.486	1.355
Kursgewinne	660	182
Erträge aus Anlageabgängen	243	135
Erträge aus Versicherungsleistungen	229	129
Erträge aus Auflösung EWB und Eingang abgeschr. Forderungen	34	46
Übrige sonstige betriebliche Erträge	1.048	1.428
	<b>3.700</b>	<b>3.275</b>

## 3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und auf Sachanlagen

Die Entwicklung der Abschreibungen im Geschäftsjahr 2020 und im Vorjahr sowie die Aufteilung auf die Anlagenklassen sind im Anlagespiegel dargestellt. In dem Geschäftsjahr 2020 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe T€ 305 (T€ 423) vorgenommen.

## 4. Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Aufwendungen zur Vertriebsunterstützung	12.258	11.745
Gewährleistung	8.031	3.149
Forderungsverluste und Zuführung zu Wertberichtig. auf Forderungen	4.413	1.983



<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Beratungsaufwendungen	4.136	3.727
Instandhaltung	3.643	3.124
Personalbedingte Aufwendungen	3.036	2.603
Raummieten	2.629	2.711
Energie	2.174	2.515
Reinigungs- und Entsorgungskosten	1.977	1.782
Personalkostenumlage DIVACO AG & Co. KG	1.500	0
Versicherungen	1.297	1.152
Materialverbrauch	908	633
Prozesskosten	831	805
Mieten für bewegliche Wirtschaftsgüter	814	715
Telefon / Postaufwendungen	644	691
Kursverluste	505	113
Verluste aus Abgang Anlagevermögen	167	158
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.252	2.629
	50.216	40.236

## 5. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Finanzerträge</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Zinserträge aus Geldanlagen bei nahestehenden Unternehmen	700	127
Zinserträge aus verzinslichen Forderungen	241	512
Währungsgewinne aus Devisenkontrakten	83	0



<b>Finanzerträge</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
	1.024	639
Finanzaufwendungen		
Zinsen für Kredite von Kreditinstituten	477	546
Zinsen auf Kundenvorauszahlungen	53	53
Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	30	34
	561	633
Finanzergebnis	463	6

## 6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der für das abgelaufene Geschäftsjahr erwartete theoretische Steueraufwand beträgt aufgrund der bestehenden ertragssteuerlichen Organschaft zwischen der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und der DIVACO Holding AG & Co. KG, Langenburg, 0,00 % für die deutsche Organschaft. Die wesentlichen im Konzern einbezogenen Tochterunternehmen sind im ertragssteuerlichen Organschaftsverhältnis mit der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG. Für die nicht in den Organkreis einbezogenen Tochterunternehmen beträgt der erwartete Steuersatz 28,6 % (28,6 %).

Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und ihre Tochtergesellschaften haben bis einschließlich 2015 der steuerlichen Betriebsprüfung unterlegen. Für die zuletzt durchgeführte Außenprüfung über die Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer für die Jahre 2012 bis 2015 liegen endgültige Steuerbescheide vor. Die Veranlagungszeiträume ab 2016 sind nicht endgültig steuerlich veranlagt.

## V. Sonstige Erläuterungen

### 1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die DFH mietet zahlreiche Grundstücke für Musterhäuser. Die Mehrheit der Leasingvereinbarungen kann am Ende der Leasingperiode zum Marktwert verlängert werden.

Der Konzern mietet außerdem Büroanlagen. Der Konzern hat bei diesen Leasingvereinbarungen eine Kündigungsfrist von weniger als einem Jahr.

Insgesamt bestehen somit in Höhe von T€ 8.234 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Nach bis zu 1 Jahr	1.696	2.102
Nach mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	4.145	4.254
Nach mehr als 5 Jahren	2.393	2.401

	2020	2019
	T€	T€
	8.234	8.757

## 2. Aufwendungen für Leistungen des Konzernabschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2020 anfallende Gesamthonorar der W+ST Wirtschaftsprüfung AG & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beträgt T€ 225 (T€ 153) zuzüglich Auslagenersatz. Darin sind enthalten die Honorare für Abschlussprüferleistungen mit T€ 96 (T€ 94), für Steuerberaterleistungen mit T€ 64 (T€ 47) sowie für übrige Beratungsleistungen T€ 65 (T€ 12). Die Honorare für Abschlussprüferleistungen umfassen im Wesentlichen die Prüfung des Einzelabschlusses, des Konzernabschlusses, das Honorar für die Prüfung eines Tochterunternehmens sowie die prüferische Durchsicht der anderen Konzernunternehmen im Rahmen der Konsolidierung.

## 3. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Anteilseigner der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG zum 31. Dezember 2020 ist zu 100,00 % (100,00 %) die DIVACO Holding AG & Co. KG, Langenburg. Sämtliche Geschäftsanteile der DIVACO Holding AG & Co. KG gehören Herrn Siegfried Kaske, Langenburg. Somit zählen zu den nahestehenden Unternehmen und Personen der DFH AG alle nahestehende Unternehmen und Personen in Bezug auf Herrn Siegfried Kaske.

Im Berichtsjahr sowie in den Vorjahren gab es die nachfolgend dargestellten Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen:

### Ergebnisabführungsvertrag

Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 hat die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG einen Ergebnisabführungsvertrag mit der DIVACO Holding AG & Co. KG abgeschlossen. Demnach verpflichtet sich die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG ihren gesamten Gewinn an die DIVACO Holding AG & Co. KG abzuführen. Die Regelung von § 300 Aktiengesetz wird berücksichtigt. Die DIVACO Holding AG & Co. KG ist gem. § 302 AktG verpflichtet, jeden während der Dauer dieses Vertrages bei der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht durch die Auflösung von während der Dauer dieses Vertrages gebildeten Rücklagen ausgeglichen werden kann.

Mit dem Abschluss des Ergebnisabführungsvertrags entsteht zwischen DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und DIVACO Holding AG & Co. KG eine ertragsteuerliche Organschaft.

### Cash-Managementvertrag mit DIVACO Holding AG & Co. KG

Die DFH AG hat zum 31. Januar 2015 einen Cash-Management Vertrag mit DIVACO Holding AG & Co. KG abgeschlossen. Der Vertrag läuft unbefristet und kann von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden. Zulässig sind auch Teilkündigungen, d.h. die Parteien können die Kündigung eines Betrages vornehmen, der unterhalb der jeweiligen Gesamtgeldschuld liegt und mind. 25 % der aktuellen Gesamtvaluta ausmacht. Die Anlage wird mit 2,50 % p.a. verzinst. Zum 31. Dezember 2020 waren T€ 45.003 (T€ 10.127) angelegt.

Die Zinserträge aus den Darlehen beliefen sich auf T€ 375 für das Geschäftsjahr 2020 und T€ 127 für das Geschäftsjahr 2019.

### Treuhandvertrag für Baugeldforderungen

Zur Absicherung der Baugeldverwendungspflicht gem. § 1 Abs. 1 BauFordSiG (Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen) hat die DFH Haus GmbH am 21. September 2012 mit der SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH einen Treuhandvertrag für Baugeldforderungen abgeschlossen. Zur Erfüllung der Baugeldverwendungspflicht gem. § 1 Abs. 1 BauFordSiG stellt die DFH Haus GmbH der SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH einen Betrag in Höhe von T€ 8.000 treuhänderisch zur Verfügung.

Ausschließlicher Verwendungszweck der finanziellen Mittel ist deren Verwaltung und im Falle der Zahlungsunfähigkeit der DFH Haus GmbH die Erfüllung von unter dem Schutz des § 1 Abs. 1 BauFordSiG fallenden Forderungen von Baubeteiligten gegen die DFH Haus GmbH durch die SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH.

Die Zinserträge aus den Treuhandkonto beliefen sich auf T€ 325 für das Geschäftsjahr 2020 und T€ 324 für das Geschäftsjahr 2019. Gegenläufig fielen Treuhandkontogebühren von T€ 81 (T€ 81) an.

#### **Erwerb SCS Objekt Simmern GmbH, Simmern**

Mit Kaufvertrag vom 13. Mai 2020 hat die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG 94% der Geschäftsanteile an der SCS Objekt Simmern GmbH zu einem Preis in Höhen von T€ 74 von der GHB Gesellschaft für Handelsbeteiligungen mbH, Langenburg erworben.

#### **4. derivative Finanzinstrumente**

Die DFH Haus CZ s.r.o. hat ein Devisentermingeschäft mit der Verpflichtung abgeschlossen, über eine Laufzeit bis zum 20.12.2021 insgesamt T€ 9.600 in insgesamt 262,4 Mio. CZK in unterschiedlichen Tranchen zu wechseln. Das Devisentermingeschäft ist im Konzernabschluss mit T€ 0 bilanziert; es hat am Bilanzstichtag einen beizulegenden Zeitwert von T€ 365. Die Bewertung erfolgte Mark-to-Market.

#### **5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

#### **6. Vorstand und Aufsichtsrat**

##### **Vorstand**

Bernhard Scholtes, Schmelz

Moritz Beul, Stromberg (ab 03. März 2021)

Angel Sivinov, Mannheim (ab 03. März 2021)

Siegfried Kaske, Crailsheim (vom 28. Januar 2020 bis 03. März 2021)

##### **Aufsichtsrat**

Siegfried Kaske, Crailsheim (bis 27. Januar 2020 und ab 03. März 2021)

Markus Beul, Brachbach (ab 06. April 2020)

Harald Sachs, Leverkusen (ab 23. Februar 2021)

Horst Weber, Saarbrücken (bis 29. Januar 2021)

Lothar Kaske, Gerabronn (bis 28. Februar 2021)

## 7. Gesamtbezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Hinsichtlich der Gesamtbezüge des Vorstands wird von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020 Bezüge von insgesamt T€ 64 (T€ 68).

## 8. Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Die Anzahl der Mitarbeiter inklusive Auszubildender betrug für die Geschäftsjahre 2020 und 2019 im Jahresdurchschnitt:

	2020	2019
Vollzeitkräfte	1.406	1.404
Teilzeitkräfte	29	26
Auszubildende	29	28
Gesamt	1.464	1.458

## 9. Inanspruchnahme von Befreiungen gemäß § 264 Abs. 3 bzw. § 264b HGB

Folgende Tochtergesellschaften machen für das Geschäftsjahr 2020 von den Befreiungen nach § 264 Abs. 3 bzw. § 264b HGB hinsichtlich Aufstellung eines Anhangs und Lageberichts - soweit erforderlich - sowie der Offenlegungsvorschriften Gebrauch:

DFH Haus GmbH, Simmern

DFH Finanzpartner Simmern GmbH, Simmern

DFH Musterhäuser GmbH, Simmern

massa haus GmbH, Simmern

allkauf haus GmbH, Simmern

OKAL Haus GmbH, Simmern

MODUS Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG, Simmern

SCS Objekt Simmern GmbH, Simmern

Simmern, den 09. April 2021

*Der Vorstand*  
*Bernhard Scholtes*  
*Angel Sivinov*  
*Moritz Beul*

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

	<b>2019</b>
	€
<b>I. Operativer Bereich</b>	
Konzernjahresüberschuss	32.800.585,16
Abschreibungen / Zuschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	10.689.790,89
Brutto Cashflow	43.490.376,05
Zunahme / Abnahme der sonstige Rückstellungen	35.267.918,49
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	77.552,87
Zunahme / Abnahme der Vorräte/ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-215.019,29
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva	-2.914.883,74
Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-76.210,63
Zinsaufwendungen / Zinserträge	-493.618,62
Ertragsteueraufwand / -ertrag	278.038,92
Ertragsteuerzahlungen	-667.739,83
Cashflow aus der laufender Geschäftstätigkeit	74.746.414,22
<b>II. Investitionsbereich</b>	



	<b>2019</b>
	<b>€</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1.930.761,63
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	450.129,11
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-20.637.887,59
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-1.000.081,00
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-22.000.000,00
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-74.000,00
Erhaltene Zinsen	1.024.050,08
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-44.168.551,03
<b>III. Finanzierungsbereich</b>	
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0,00
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-4.620.717,37
Gezahlte Zinsen	-530.431,46
Zahlungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens aufgrund von EAV	-8.751.915,55
Auszahlungen an andere Gesellschafter	-34.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-13.937.064,38
<b>IV. Finanzmittelbestand</b>	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	
Wechselkurs- und konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	115.663,01
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-3.361.109,95
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	13.395.351,87
davon jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber kreditinstituten (z.B. Kontokorrente)	0,00
davon Guthaben bei Kreditinstituten sowie Barguthaben	13.395.351,87



**ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2020**

	<b>Mutterunternehmen</b>			
	<b>gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapitalrücklage</b>	<b>Gewinnrücklagen</b>	
			<b>gesetzliche Rücklage</b>	<b>andere Gewinnrücklagen</b>
Stand 31.12.2018	40.000.000,00	10.000.000,00	4.092.411,40	4.829.492,92
Veränderung des gezeichneten Kapitals	0,00	0,00	0,00	0,00
Veränderung der Kapitalrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Veränderung der gesetzlichen Rücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss (vor Ergebnisabführung)	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewinnabführung an Mehrheitsgesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Verlustübernahme durch Mehrheitsgesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
auf Minderheitsgesellschafter entfallender Gewinn	0,00	0,00	0,00	0,00
Währungsumrechnung	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.2019	40.000.000,00	10.000.000,00	4.092.411,40	4.829.492,92
	<b>Mutterunternehmen</b>			<b>Summe</b>
	<b>Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung</b>	<b>Konzernbilanzgewinn/ -verlust</b>		
Stand 31.12.2018	663.862,58	1.318.779,94		60.904.546,84
Veränderung des gezeichneten Kapitals	0,00	0,00		0,00
Veränderung der Kapitalrücklage	0,00	0,00		0,00



	<b>Mutterunternehmen</b>		
	<b>Eigenkapitaldifferenz aus Währungs- umrechnung</b>	<b>Konzernbilanzgewinn/ -verlust</b>	<b>Summe</b>
Veränderung der gesetzlichen Rücklage	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss (vor Ergebnis- abführung)	0,00	8.222.841,23	8.222.841,23
Gewinnabführung an Mehrheitsgesell- schafter	0,00	-8.751.915,55	-8.751.915,55
Verlustübernahme durch Mehrheitsge- sellschafter	0,00	0,00	0,00
auf Minderheitsgesellschafter entfallen- der Gewinn	0,00	-28.840,29	-28.840,29
Währungsumrechnung	60.383,68	0,00	60.383,68
Stand 31.12.2019	724.246,26	760.865,33	60.407.015,91
	<b>Mutterunternehmen</b>		
	<b>nicht beherrschende Anteile</b>	<b>Konzerneigenkapital</b>	
Stand 31.12.2018	264.188,18	61.168.735,02	
Veränderung des gezeichneten Kapitals	0,00	0,00	
Veränderung der Kapitalrücklage	0,00	0,00	
Veränderung der gesetzlichen Rücklage	0,00	0,00	
Konzernjahresüberschuss (vor Ergebnisabführung)	0,00	8.222.841,23	
Gewinnabführung an Mehrheitsgesellschafter	0,00	-8.751.915,55	
Verlustübernahme durch Mehrheitsgesellschafter	0,00	0,00	
auf Minderheitsgesellschafter entfallender Gewinn	-948,63	-29.788,92	
Währungsumrechnung	0,00	60.383,68	
Stand 31.12.2019	263.239,55	60.670.255,46	



	<b>Mutterunternehmen</b>	
	<b>gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapitalrücklage</b>
Stand 31.12.2019	40.000.000,00	10.000.000,00
Veränderung des gezeichneten Kapitals	0,00	0,00
Veränderung der Kapitalrücklage	0,00	12.500.000,00
Veränderung der gesetzlichen Rücklage	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss (vor Ergebnisabführung)	0,00	0,00
Gewinnabführung an Mehrheitsgesellschafter	0,00	0,00
Verlustübernahme durch Mehrheitsgesellschafter auf Minderheitsgesellschafter entfallender Gewinn	0,00	0,00
Währungsumrechnung	0,00	0,00
Stand 31.12.2020	40.000.000,00	22.500.000,00

	<b>Mutterunternehmen</b>				
	<b>Gewinnrücklagen</b>		<b>Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrech- nung</b>	<b>Konzernbilanzgewinn/ - verlust</b>	<b>Summe</b>
	<b>gesetzliche Rücklage</b>	<b>andere Gewinnrückla- gen</b>			
Stand 31.12.2019	4.092.411,40	4.829.492,92	724.246,26	760.865,33	60.407.015,91
Veränderung des gezeich- neten Kapitals	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Veränderung der Kapital- rücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500.000,00
Veränderung der gesetzli- chen Rücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss (vor Ergebnisabführung)	0,00	0,00	0,00	32.800.585,16	32.800.585,16



	Gewinnrücklagen		Mutterunternehmen		Konzernbilanzgewinn/ - verlust	Summe
	gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrückla- gen	Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrech- nung			
			nicht beherrschende Anteile	Konzerneigenkapital		
Gewinnabführung an Mehrheitsgesellschafter	0,00	0,00	0,00		-32.160.525,71	-32.160.525,71
Verlustübernahme durch Mehrheitsgesellschafter	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
auf Minderheitsgesell- schafter entfallender Ge- winn	0,00	0,00	0,00		-42.476,54	-42.476,54
Währungsumrechnung	0,00	0,00	-133.721,12		0,00	-133.721,12
Stand 31.12.2020	4.092.411,40	4.829.492,92	590.525,14		1.358.448,24	73.370.877,70
			Mutterunternehmen			
			nicht beherrschende Anteile		Konzerneigenkapital	
Stand 31.12.2019			263.239,55		60.670.255,46	
Veränderung des gezeichneten Kapitals			0,00		0,00	
Veränderung der Kapitalrücklage			0,00		12.500.000,00	
Veränderung der gesetzlichen Rücklage			0,00		0,00	
Konzernjahresüberschuss (vor Ergebnisabführung)			0,00		32.800.585,16	
Gewinnabführung an Mehrheitsgesellschafter			0,00		-32.160.525,71	
Verlustübernahme durch Mehrheitsgesellschafter			0,00		0,00	
auf Minderheitsgesellschafter entfallender Gewinn			13.053,32		-29.423,22	
Währungsumrechnung			0,00		-133.721,12	
Stand 31.12.2020			276.292,87		73.647.170,57	

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 09. April 2021 den nachfolgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### "BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Konzernabschluss der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2020, der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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.

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 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 deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. 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.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung 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.

#### **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 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 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 des Konzerns 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 deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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."

Dillingen, den 09.04.2021

**W + ST WIRTSCHAFTSPRÜFUNG AG & CO. KG  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT**

*Dieter Schneider, Wirtschaftsprüfer*

*Frank Jung, Wirtschaftsprüfer*

**Niederschrift über die Sitzung des Aufsichtsrats der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG am 22.04.2021 in Simmern**

Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Siegfried Kaska übernahm den Vorsitz der Sitzung und eröffnete die Sitzung um 11:10 Uhr, zu der nach vorheriger mündlicher Ankündigung mit Schreiben vom 30.03.2021 unter Benennung der heutigen Tagesordnung eingeladen wurde. Er begrüßte die anwesenden Teilnehmer und Gäste.



An der Sitzung nahmen die folgenden Personen teil:

**I. Aufsichtsratsmitglieder:**

1. Herr Siegfried Kaske als Aufsichtsratsvorsitzender
2. Herr Harald Sachs
3. Herr Markus Beul

**II. Vorstandsmitglieder:**

1. Herr Bernhard Scholtes
2. Herr Angel Sivinov
3. Herr Moritz Beul

**III. Gäste**

1. Herr Frank Jung (Wirtschaftsprüfer als Vertreter des Abschlussprüfers W+ST Wirtschaftsprüfung AG & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft), von 12:00 Uhr bis 12:40 Uhr
2. Herr Dieter Schneider (Wirtschaftsprüfer als Vertreter des Abschlussprüfers W+ST Wirtschaftsprüfung AG & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft), von 12:00 Uhr bis 12:40 Uhr
3. Herr Christian Schneider (Geschäftsführer DFH Haus GmbH) von 14:15 bis 14:50 Uhr

**IV. Protokollführer**

Herr Frank Meckmann (Justitiar DFH Deutsche Fertighaus Holding AG)

Damit nahmen alle drei Aufsichtsratsmitglieder an der Sitzung unmittelbar teil. Der Aufsichtsratsvorsitzende stellte daher die Beschlussfähigkeit sowie die ordnungsgemäße Einberufung der Sitzung fest. Gegen diese Feststellungen wurde kein Widerspruch erhoben. Auf die Einhaltung sämtlicher abdingbarer Form- und Fristvorschriften wurde allseits vorsorglich verzichtet.

Der Aufsichtsratsvorsitzende begrüßte die Teilnehmer. Anschließend benannte er die folgenden zu behandelnden Tagesordnungspunkte:

**TOP 1**

**Erläuterung/Beratung und Beschlussfassung**

- a) zur Feststellung des vom Vorstand vorgelegten Jahresabschlusses zum 31.12.2020 sowie des Lageberichts der DFH AG
- b) zur Billigung des vom Vorstand vorgelegten Konzernabschlusses zum 31.12.2020 sowie des Konzernlageberichts
- c) zum Bericht des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung gemäß § 171 Abs. 2 AktG zum Jahresabschluss und Lagebericht
- d) über die Beschlussvorschläge zur Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2020



## **TOP 2**

Bericht zur Lage und Entwicklung der Gesellschaft:

Vorlage Monatsergebnis 03/21

## **TOP 3**

(...)

## **TOP 4**

(...)

## **TOP5**

### **Verschiedenes**

Der Aufsichtsrat handelte die vorbezeichnete Tagesordnung wie nachfolgend geschildert ab und fasste nach eingehender Beratung wie nachstehend wiedergegeben die entsprechenden Beschlüsse:

## **TOP 1**

(...)

Im Anschluss an die Verabschiedung der Wirtschaftsprüfer geht der Aufsichtsratsvorsitzende zur Beschlussfassung gemäß TOP 1 lit. a) bis d) über.

### **Zu a) und b)**

Der Aufsichtsratsvorsitzende stellte fest, dass der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses wie auch des Konzernabschlusses nebst Lagebericht den Aufsichtsratsmitgliedern vom Vorstand zugeleitet worden sind, der damit seiner Verpflichtung gemäß § 170 AktG zur Vorlegung des Jahresabschlusses nebst Lagebericht an den Aufsichtsrat nachgekommen ist. Der Aufsichtsrat hat über das Ergebnis seiner erfolgten Prüfung schriftlich an die Hauptversammlung zu berichten, und zwar innerhalb eines Monats, nachdem ihm die Vorlagen zugegangen sind, was er gemäß dem im Entwurfswortlaut bereits vorliegenden Bericht tun wird.

Auf Beschlussvorschlag des Aufsichtsratsvorsitzenden hin erging einstimmig per Zuruf ohne Enthaltungen folgende Beschlussfassung:

„Der Aufsichtsrat nimmt nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung den vom Vorstand vorgelegten Jahres- und Konzernabschluss nebst Lagebericht der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG für das Geschäftsjahr 2020 zustimmend zur Kenntnis und stellt fest, dass Einwendungen nicht zu erheben sind. Mit dem Ergebnis des Berichts des Abschlussprüfers erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden. Der Aufsichtsrat billigt die Jahresabschlüsse mit dem zusammengefassten Lagebericht; diese sind damit festgestellt.“

Der Aufsichtsratsvorsitzende stellte die einstimmig ergangene Beschlussfassung fest und verkündet sie.

### **Zu c)**



Im Anschluss daran wurde der als Anlage 2 zu dieser Niederschrift genommene Bericht des Aufsichtsrats für die Hauptversammlung zur Abstimmung gestellt. Der Aufsichtsrat erörterte den Inhalt des Berichts des Aufsichtsrats an die ordentliche Hauptversammlung gemäß § 171 AktG. Änderungsvorschläge wurden nicht mehr eingebracht. Auf Beschlussvorschlag des Aufsichtsratsvorsitzenden hin erging einstimmig per Zuruf ohne Enthaltungen folgende Beschlussfassung:

„Der Aufsichtsrat beschließt, seinen Bericht an die Hauptversammlung gemäß § 171 Abs. 2 Aktiengesetz entsprechend dem vorgelegten Wortlaut zu erteilen.“

Der Aufsichtsratsvorsitzende stellt die einstimmig ergangene Beschlussfassung fest, verkündete und unterzeichnete diese.

**Zu d)**

Nach Billigung des Jahresabschlusses 2020 und des Aufsichtsrats-Berichts an die ordentliche Hauptversammlung verweist der Aufsichtsratsvorsitzende auf die im Wortlaut ebenfalls vorgelegten, sich aus der Anlage 3 zu diesem Protokoll ergebenden Beschlussvorschläge für die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2020. Auf seinen Beschlussvorschlag hin erging einstimmig per Zuruf ohne Enthaltungen folgende Beschlussfassung:

„Der Aufsichtsrat beschließt die Tagesordnung und die Beschlussvorschläge zur Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2020 entsprechend dem vorgelegten Wortlaut.“

Der Aufsichtsratsvorsitzende stellte die einstimmig ergangene Beschlussfassung fest und verkündete diese.

**TOP 2**

(...)

**TOP 3**

(...)

**TOP 4**

(...)

**TOP 5**

Auf ausdrückliche Nachfrage des Aufsichtsratsvorsitzenden hin gab es seitens der Aufsichtsratsmitglieder keine weiteren Erörterungspunkte. Er wies abschließend darauf hin, dass den Aufsichtsratsmitgliedern die Niederschrift zu der Aufsichtsratssitzung vom 17.03.2021 noch zugesendet werden wird.

Da sich keine weiteren Fragestellungen und Diskussionspunkte mehr ergaben, schloss der Aufsichtsratsvorsitzende mit einem Dank an die Teilnehmer die Sitzung des Aufsichtsrats um 15:00 Uhr.

**Anlagen zum Protokoll:**

Anlage 1:	Managementletter zur Jahresabschlussprüfung 2020 (W + ST Wirtschaftsprüfer)
Anlage 2:	Bericht des Aufsichtsrats für die Hauptversammlung



Anlage 3:

Beschlussvorschläge für die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2020

Anlage 4:

PPP zur wirtschaftlichen Lage und Entwicklung der Gesellschaft / Monatsergebnis 03/2021 sowie zum adjustierten Budget 2021

Simmern, den 22.04.2021

*Siegfried Kaske, Aufsichtsratsvorsitzender*

*Frank Meckmann, Protokollführer*

## Bericht des Aufsichtsrats

### **An die Hauptversammlung:**

Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG hat das Geschäftsjahr 2020 nach den schwierigen Vorjahren 2017 und 2018 und einem schon deutlich besseren Vorjahr 2019 mit einem Rekordergebnis weit über Planansatz abgeschlossen.

Der durch den Vorstand bzw. die neu besetzte Geschäftsleitung weiterhin forcierte Transformationsprozess im Produktions- und Logistikbereich, im Bereich der Abwicklung der Bauvorhaben bzw. Hausrealisierungen - aber insbesondere auch im Bereich der Führungskultur der Unternehmensgruppe - zeigt insoweit starke Wirkung. Der eingeschlagene Weg wird vom Aufsichtsrat weiterhin voll unterstützt.

### **Überwachungs- und Beratungstätigkeit des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Das Gremium hat den Vorstand laufend beraten und überwacht und bei strategisch wichtigen Fragestellungen zur Weiterentwicklung des Unternehmens begleitet. Es fand ein ständiger Dialog zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrats und den Mitgliedern des Vorstands statt.

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr geprüft, ob der jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehene Jahresabschluss der Gesellschaft und der Konzernabschluss zum 31.12.2019 sowie der Lagebericht der DFH AG sowie für den Konzern und die weitere Finanzberichtserstattung den geltenden Anforderungen entsprechen. Am 20.04.2020 hat der Aufsichtsrat nach vorherigen ausführlichen Diskussionen und Beratungen und auch unter Kenntnisnahme eines Managementletters des Abschlussprüfers den Jahresabschluss der Gesellschaft und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 abschließend erörtert, geprüft und einvernehmlich gebilligt; damit waren der Jahresabschluss sowie der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 festgestellt. Der Aufsichtsrat hat ebenso die durch den Vorstand vorgelegten und seiner Zustimmung unterliegenden Geschäftsvorfälle nach jeweils sorgfältiger Prüfung und Beratung gebilligt.

Neben der Beschlussfassung zur Verabschiedung des Budgets 2020 und der fortgeschriebenen Mittelfristplanung einschl. Investitions- und Finanzplanung für die Jahre 2021 und 2022 sowie weiterer Informationen zur aktuellen Lage der Gesellschaft und der schon vorbezeichneten Beschlussfassung mit dem Schwerpunkt der Beratung und Vorlage der Formalien zum



Jahresabschluss 31.12.2019 sowie der Beratung und Beschlussfassung zur Thematik von Tantiemезahlungen an die Vorstandsmitglieder für das abgelaufene Geschäftsjahr 2019 gab es gleich zu Anfang des Berichtsjahres am 27.01.2020 auch eine außerordentliche Beschlussfassung des Aufsichtsrats zur Bestellung von Herrn Siegfried Kaske zum weiteren Mitglied des Vorstandes der Gesellschaft.

Stetiges Erörterungsthema im Geschäftsjahr 2020 war nach wie vor eine laufende Berichterstattung über die Situation und Entwicklung der vom Vorstand in die Wege geleiteten Maßnahmen zur Rückkehr zu geordneten und optimierten Abläufen insbesondere in Produktion und Abwicklung.

In der am 21.04.2020 stattgefundenen ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft wurde neben der Entgegennahme des festgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2019 nebst Lagebericht und Bericht des Aufsichtsrats die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019 und die Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen.

### **Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020**

Der Jahresabschluss sowie der Konzernabschluss der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG sowie der zusammengefasste Lagebericht 2020 sind ordnungsgemäß von der W+ST Wirtschaftsprüfung AG & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

In seiner Sitzung am 22.04.2021 behandelte der Aufsichtsrat den jeweils vom Abschlussprüfer mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss der Gesellschaft, den Konzernabschluss und den Lagebericht für die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und den Konzern.

Zur Vorbereitung standen dem Aufsichtsrat umfangreiche Unterlagen zur Verfügung, unter anderem die Prüfungsberichte der W+ST für den Jahresabschluss der Gesellschaft und den Konzernabschluss jeweils einschließlich des Lageberichts sowie der Prüfungsbericht der W+ST für den ebenfalls mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss der DFH Haus GmbH.

Darüber hinaus standen die Vorstands- und Geschäftsleitungsmitglieder dem Aufsichtsrat zu allfälligen Fragen Rede und Antwort. Weiterhin wurden im Beisein vom Vertreter des Abschlussprüfers die Kennzahlen des Jahres- und des Konzernabschlusses 2020 erörtert und eingehend und umfangreich Fragen des Aufsichtsrats beantwortet und erläutert.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfungen schließt sich der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an; er stellt fest, dass Einwendungen nicht zu erheben sind und billigt die vom Vorstand aufgestellten Abschlüsse und den Lagebericht. Damit ist der Jahresabschluss 2020 der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG festgestellt.

### **Neukonstituierung Aufsichtsrat und Vorstand**

Am 23.02.2021 ist Herr Harald Sachs durch Hauptversammlungsbeschluss zum weiteren Mitglied des Aufsichtsrates der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG bestellt worden, nachdem Herr Horst Weber aus gesundheitlichen Gründen sein bisheriges dortiges Amt als Mitglied des Aufsichtsrates niedergelegt hatte.

Am 03.03.2021 ist Herr Siegfried Kaske nach vorheriger Niederlegung seines Vorstandsmandates zum weiteren Mitglied des Aufsichtsrates der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG bestellt worden, nachdem Herr Lothar Kaske ebenfalls vorher sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates niedergelegt hatte.

Der Aufsichtsrat hat sich dann in seiner Sitzung am 03.03.2021 neu konstituiert, indem Herr Siegfried Kaske dort zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herr Markus Beul zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt wurden.

Durch Aufsichtsratsbeschluss vom 03.03.2021 sind folgende Veränderungen im Vorstand der Gesellschaft konstituiert worden:

- Das Vorstandsmandat des bisherigen Vorstandsmitgliedes Herrn Bernhard Scholtes ist verlängert worden.
- Die Herrn Moritz Beul und Angel Sivinov sind zu neuen (weiteren) Mitgliedern des Vorstandes der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG bestellt worden.
- Herr Bernhard Scholtes ist zum Sprecher des Vorstands ernannt worden.

#### **Dank**

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des DFH-Konzerns ausdrücklich für ihren engagierten Beitrag in dem Geschäftsjahr 2020.

Simmern, im April 2021

*Siegfried Kaske Vorsitzender*

#### **Beschlussvorschläge zur Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2020**

Der Aufsichtsrat beschließt folgende Tagesordnung und fasst folgende Beschlussvorschläge zu der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft über das Geschäftsjahr 2020:

##### **TOP 1:**

Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses und Lageberichtes der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG zum 31.12.2020 und des gebilligten Konzernabschlusses zum 31.12.2020 sowie des Konzernlageberichts und des Berichts des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2020

##### **TOP 2:**

Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020:

Der Aufsichtsrat schlägt vor, den Mitgliedern des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen

##### **TOP 3:**

Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020:

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen

### **Niederschrift über die ordentliche Hauptversammlung der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG vom 22.04.2021 in Simmern**

Erschienen waren

1. vom Vorstand der Gesellschaft, bestehend aus:

- Herrn Bernhard Scholtes
- Herrn Angel Sivinov



- Moritz Beul

**alle Vorgenannten**

2. vom Aufsichtsrat der Gesellschaft, bestehend aus:

- Herrn Siegfried Kaske, Vorsitzender
- Herrn Markus Beul
- Herrn Harald Sachs

**alle Vorgenannten**

3. für die alleinige Aktionärin Firma DIVACO Holding AG & Co. KG, Langenburg, Herr Siegfried Kaske und Herr Bernhard Scholtes, handelnd als vertretungsberechtigte Vorstandsmitglieder deren alleinvertretungsberechtigten Komplementärin Firma DIVACO AG, Langenburg.

Als Vorsitzender des Aufsichtsrats übernimmt Herr Siegfried Kaske den Vorsitz der Hauptversammlung und eröffnet sie um 15:00 Uhr.

Er stellt das dieser Niederschrift als Anlage beigefügte Teilnehmerverzeichnis als richtig fest und unterzeichnet es. Der Vorsitzende stellt dann weiter fest, dass nach dem Teilnehmerverzeichnis das gesamte Aktienkapital vertreten ist und es daher für die Beschlussfähigkeit der Hauptversammlung einer förmlichen Einladung nicht bedurfte.

Unabhängig davon verzichten die Erschienenen auf die Einhaltung der gesetzlichen und satzungsmäßigen Form- und Fristvorschriften für die Einberufung und Durchführung der Hauptversammlung und erkennen die Beschlussfähigkeit der heutigen Versammlung an. Der Vorsitzende bestimmt die Abstimmung durch Zuruf.

Die der Aktionärin, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der Gesellschaft bekannten Punkte der Tagesordnung der heutigen Hauptversammlung lauten:

**TOP 1**

**Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses und Lageberichtes der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG zum 31.12.2020 und des gebilligten Konzernabschlusses zum 31.12.2020 sowie des Konzernlageberichts und des Berichts des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2020**

Der Hauptversammlung wurde der Jahresabschluss nebst Lagebericht und der Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG für das Geschäftsjahr 2020 sowie der Bericht des Aufsichtsrates vorgelegt und von ihr zur Kenntnis genommen. Auf eine Verlesung der Vorlagen wird verzichtet.

Aufgrund des für das Geschäftsjahr 2020 bestehenden Ergebnisabführungsvertrages ist ein Gewinn in Höhe von 32.160.525,71 € an die Mehrheitsgesellschafterin DIVACO Holding AG & Co. KG abgeführt.

Die Auszahlung der Gewinnabführung erfolgt bis zum 23.04.2021.

**TOP 2**

**Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020**

**Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Mitgliedern des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.**

Die Hauptversammlung beschließt einstimmig entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat, den Mitgliedern des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.  
Der Vorsitzende stellt das Ergebnis der Abstimmung fest und verkündet das Ergebnis des Beschlusses.

### **TOP 3**

#### **Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020**

##### **Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.**

Die Hauptversammlung beschließt einstimmig entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.  
Der Vorsitzende stellt das Ergebnis der Abstimmung fest und verkündet das Ergebnis des Beschlusses.

Nachdem die Tagesordnung erledigt ist und keine Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende die Versammlung um 15:10 Uhr.

Simmern, den 22.04.2021

*Der Vorsitzende des Aufsichtsrats*

*Siegfried Kaske*

*Protokollführer*

*Bernhard Scholtes*

### **Anlage**

#### **Teilnehmerverzeichnis nach § 129 AktG zu der ordentlichen Hauptversammlung der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern, am 22.04.2021 in Simmern**

<b>Aktionär:</b>	<b>Aktienbeteiligung:</b>
DIVACO Holding AG & Co. KG, Langenburg vertreten durch Herrn Siegfried Kaske und Herrn Bernhard Scholtes, als vertretungsberechtigte Vorstandsmitglieder deren alleinvertretungsberechtigten Komplementärin Firma DIVACO AG, Langenburg	40.000.000,00 EURO

Simmern, den 22.04.2021

*Siegfried Kaske*