



# Bundesanzeiger

Herausgegeben vom  
Bundesministerium der Justiz

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: 13. Dezember 2022  
Art der Bekanntmachung: Jahresabschlüsse  
Veröffentlichungspflichtiger: DFH Deutsche Fertighaus Holding AG , Simmern  
Fondsname:  
ISIN:  
Auftragsnummer: 221112051903  
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 01.01.2021 bis zum 31.12.2021**

### **Zusammengefasster Lagebericht zum 31. Dezember 2021**

#### **Grundlagen des Konzerns**

Die im Jahr 2001 gegründete DFH Deutsche Fertighaus Holding AG hat ihren Sitz in Simmern und unterliegt als in Deutschland eingetragene Gesellschaft dem deutschen Recht. Der Lagebericht wurde mit dem Einzelabschluss zusammengefasst. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 sind in den Konzern neben dem Mutterunternehmen neun inländische und ein ausländisches Tochterunternehmen einbezogen. Die Beteiligung an der Domus GmbH & Co. Objekt Simmern KG wird als assoziiertes Unternehmen im Abschluss berücksichtigt. Der Konzernabschluss ist erstmalig nach IFRS aufgestellt worden. Somit sind die Zahlen nur bedingt mit dem HGB Konzernabschluss des Vorjahres vergleichbar. Zur besseren Vergleichbarkeit beziehen sich alle Angaben, die den Konzern betreffen im aktuellen Geschäftsjahr und für das Vorjahr auf IFRS Werte. Es gibt jedoch keine wesentlichen ertragswirksamen Unterschiede aus der HGB/IFRS Umstellung. Es handelt sich im Wesentlichen um geänderte Darstellungen im Bereich der Vorräte sowie erhaltenen Anzahlungen. Weitere Erläuterungen finden sich im Konzernanhang.

#### **Geschäftsmodell des Konzerns**

Der DFH-Konzern produziert und vertreibt als das größte Fertighausunternehmen Deutschlands hauptsächlich in Deutschland Fertig- und Ausbauhäuser in Holztafelbauweise der Marken massa haus, allkauf haus, und OKAL Haus.

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

Bei dem Vertrieb der Fertig- und Ausbauhäuser greift der DFH-Konzern auf ein umfangreiches Netzwerk von Handelsvertretern in Deutschland zurück und betreibt zu diesen Zwecken bundesweit mehr als 117 Musterhäuser der Vertriebslinien.

#### **Investitionen**

Die DFH setzt auf Nachhaltigkeit durch den Einsatz von Holz als Produktgrundstoff. Um den Anforderungen moderner Holzbauweise und einem hohen Maß an Ausführungsqualität auch in Zukunft gerecht zu werden, investieren wir kontinuierlich in unsere Produktionsanlagen in Deutschland und Tschechien. Unsere Zielsetzung hierbei liegt in der Steigerung der Effizienz in den Produktionsabläufen, welche der seriellen Fertigung sehr nahe kommen, sowie der Sicherstellung, Produktionsspitzen zuverlässig abfangen zu können. Die DFH investierte entsprechend in Tschechien in die Erneuerung ihrer bestehenden Fertigungslinie am Standort Nezvestice sowie dem Neuaufbau eines weiteren Standorts in Vejprnice. Mit den modernen Anlagen von führenden Herstellern wird die Automation weiter vorangetrieben, um die benötigten Kapazitäten vorhalten zu können. Auch am deutschen Standort wurde investiert. Hierzu zählen eine neue Abbund

Anlage für die effiziente Verarbeitung von Holz, Erweiterung der Lagerkapazitäten um u.a. optimiert auf Marktpreis Schwankungen für die im Produktionsprozess benötigten Materialien reagieren zu können. Investitionen in die Logistik wurden ebenso getätigt. Hierzu gehören die Umstellung der Stapler Flotte auf Elektro Antrieb, sowie den Bau von Stellplätzen für die LKW-Flotte. Für die Mitarbeiter der DFH wurden im Produktionsbereich weitere Sozialräume geschaffen, sowie PKW-Parkmöglichkeiten ausgebaut. In der zweiten Hälfte des abgelaufenen Geschäftsjahres startete zusätzlich der Neubau eines weiteren Verwaltungsgebäudes.

### Forschung und Entwicklung

Die Ausbau- und Fertighäuser der DFH-Vertriebslinien werden stetig durch innovative Konzeptionen an die Anforderungen der Zukunft angepasst. 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. Mit aktuellen Marktanalysen (auf Grundlage historisch realisierter Bauvorhaben mit Individuallösungen), Material- und Produktrecherchen, sowie der Berücksichtigung aktueller und zukünftiger Standards, im Wesentlichen getrieben durch regulatorische und sozialpolitische Anforderungen, wird kontinuierlich an dem Bauen und Haus von morgen gearbeitet und dadurch kommende Bautrends definiert. Mit unserem gerade im Bau befindlichen Leistungs- und Innovationszentrum, kurz LIZ, stellen wir eine Plattform zur Verfügung, auf der wir intern und extern verwendete Materialien und Fertigungen weiterentwickeln. Auch die Forschung an maßstabsgetreuen Prototypen wird hier der DFH ermöglicht. Zusätzlich werden wir die Ausführungsqualität positiv beeinflussen können, indem Mitarbeiter im LIZ unmittelbar den Umgang mit den Materialien und den Gewerken erlernen und sicherstellen. Diese Maßnahmen unterstützen uns dabei, unserer Rolle als Marktführer zu festigen.

## Wirtschaftsbericht

### Lage und Perspektive der Bauwirtschaft:

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im vergangenen Jahr nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,7 Prozent versus Vorjahr gestiegen. Trotz der Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch in 2020 erholen. Jedoch zeigt sich das BIP im Vergleich zu 2019, also vor der Corona-Pandemie, noch um 2,0 Prozent niedriger. Das Baugewerbe insgesamt verzeichnet einen leichten Rückgang von -0,4 Prozent im Vergleich zu 2020. Die Nachfrage nach Bauleistungen bleibt in der Tat unverändert hoch. Das Baugewerbe konnte einen realen Zuwachs des Auftragseingangs von +2,3 Prozent in 2021 verzeichnen.

### Entwicklung Gesamtmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl Baugenehmigungen)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Gesamtmarkt	86.612	102.606	97.443	99.603	97.744	105.392
Veränderung zum Vorjahr	4,8%	18,5%	-5,0%	2,2%	-1,9%	7,8%
Fertigbau	13.118	15.475	14.867	15.617	15.787	17.907
Veränderung zum Vorjahr	8,5%	18,0%	-3,9%	5,0%	1,1%	13,4%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anteil Fertigbau an Gesamtmarkt	15,1%	15,1%	15,3%	15,7%	16,2%	17,0%
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gesamtmarkt	106.979	101.899	100.249	101.569	105.962	110.018
Veränderung zum Vorjahr	1,5%	-4,7%	-1,6%	1,3%	4,3%	3,8%
Fertigbau	19.051	20.104	19.678	21.171	23.545	25.447
Veränderung zum Vorjahr	6,4%	5,5%	-2,1%	7,6%	11,2%	8,1%
Anteil Fertigbau an Gesamtmarkt	17,8%	19,7%	19,6%	20,8%	22,2%	23,1%

#### Quelle Stat.Bundesamt / BDF Bundesverband Deutscher Fertigbau

Die Baugenehmigungen im Gesamtmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser erhöhten sich gemäß vorstehender Tabelle im Vergleich zum Vorjahr. 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 23,1% zu. Mit einem Wachstum von 8,1% versus Vorjahr zeigt der Fertighausbau im dritten Jahr in Folge ein deutlich stärkeres Wachstum im Vergleich zum Gesamtmarkt. Es ist fast jedes vierte in Deutschland gebaute Familienheim ein Fertighaus.

#### Geschäftsverlauf

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhte sich der Umsatz um 7,8% von 652 Mio.€ auf 702 Mio.€ (im Lagebericht 2020 prognostiziert mit 760 Mio.€). Durch die kontinuierlichen Investitionen in unsere Produktionskapazitäten, welche sich neben der Erweiterung auch auf die Modernisierung und Sicherheit konzentrierten, konnten wir in 2021 eine Steigerung der gestellten Häuser um 4% realisieren. Die stetige Überprüfung und Anpassung von Prozessen und Strukturen sowie der schnellen und flexiblen Anpassung auf Marktentwicklungen, wie Preissteigerungen auf diversen Beschaffungsmärkten, resultiert in einer um 2,4 Prozent Punkte verbesserten Herstellungskostenquote.

Der Anteil der fakturierten Häuser stieg um 3,1% vs. Vorjahr auf insgesamt 3.250 Häuser (im Lagebericht 2020 prognostiziert mit 3.500 Häuser). 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 die Anzahl der Mitarbeiter (+7%) und dadurch der Personalaufwand um 8% und beträgt, leicht reduziert 13,4% der Gesamtleistung.

Die Steigerung des Umsatzes und damit auch des Betriebsergebnisses (EBIT) von 32,2 Mio.€ auf nunmehr 49,4 Mio.€ zeigt deutlich, dass die DFH-Gruppe auf die Marktanforderungen eingestellt ist. Neben den Faktoren, welche den Umsatz positiv beeinflussten, hat auch die kontinuierliche Verbesserung der internen Prozesse, die Digitalisierung sowie die professionelle Zusammenarbeit mit unseren Partnern in der Beschaffung zur Steigerung des Ergebnisses vor Ertragssteuern über den Erwartungen beigetragen. Der bestehende Auftragsbestand sichert im Übrigen einen Produktionsvorlauf von rund einem Jahr ab.

Die finanziellen Leistungsindikatoren, nach denen der Konzern gesteuert wird, sind die Umsatzerlöse und das EBIT. Die Entwicklung des Geschäftsjahres 2021 verlief insgesamt sehr positiv, wenngleich die Prognose im Umsatz nicht erreicht wurde. Gleiches gilt auch für die Anzahl der aufgestellten Ausbau- und Fertighäuser, die als nichtfinanzieller Leistungsindikator zur Konzernsteuerung dient. Die Inbetriebnahme der neu geschaffenen Produktionsanlagen an den Standorten Nezvestice und Vejprnice in Tschechien zu Beginn des Geschäftsjahres, benötigten hinsichtlich ihrer Integration in die Gesamtprozesse einen erhöhten Fokus. Dies führte zu einem geringeren Produktionsausstoß als prognostiziert.

Auch an den Bilanzkennzahlen wird die stabile Struktur des Konzerns deutlich. Die Eigenkapitalrentabilität (vor Ergebnisabführung) lag bei 35,2%, die Umsatzrendite bei 7%; die Gesamtkapitalrentabilität beläuft sich auf 18%.

### **Vermögens-, Finanz - und Ertragslage des Konzerns:**

Der Konzernabschluss für das GJ 2021 des DFH-Konzerns wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

#### **Vermögenslage**

Das Sachanlagevermögen im Konzernabschluss von 110,4 Mio.€ (Vorjahr 97,6 Mio.€) besteht zum Jahresende im Wesentlichen zu ca. 30% aus den Immobilien 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 Sachanlagevermögens in Höhe von 12,9 Mio.€ 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 5,8 Mio.€ um 85% höher als im Vorjahr. Der Anstieg der Position steht hauptsächlich im Zusammenhang mit einer verstärkten Bevorratung von Materialien, um potenziellen Lieferengpässen zu begegnen. Trotz gesteigerter Umsatzerlöse (+7,8%) konnten die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen durch ein verbessertes Forderungsmanagement um 4,1% auf 49,4 Mio.€ reduziert werden.

Die Bilanzsumme im Konzern stieg im Vergleich zum Vorjahr um 9% auf 273,1 Mio.€. Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund der durchgeführten Kapitalerhöhung um 21% auf 90,6 Mio.€; die Eigenkapitalquote nahm damit von 30% auf 33% zu. Der Rückgang der langfristigen Schulden um 30% resultiert vorrangig aus der vorzeitigen Rückführung von Darlehen gegenüber Kreditinstituten. Analog zum Umsatzwachstum (+7,8%) erhöhten sich die Vertragsverbindlichkeiten aus noch nicht vollständig umgesetzten Bauvorhaben zum Jahresende, wodurch die kurzfristigen Schulden um 19,5% gestiegen sind.

#### **Finanzlage**

Der DFH-Konzern finanziert sich insbesondere durch das eigene operative Geschäft.

Es bestehen bei der Deutsche Bank AG und der Volksbank Hunsrück-Nahe eG Betriebsmittel-Kreditlinien in Höhe von derzeit insgesamt 15,0 Mio.€. Darüber hinaus bestehen Avalkreditlinien bei der Deutsche Bank AG und der R+V Allgemeine Versicherung AG von 9,6 Mio.€. Insgesamt waren am Bilanzstichtag 9,2 Mio.€ (Vorjahr 18,5 Mio.€) in Anspruch genommen. Für die Darlehen muss die Eigenkapitalquote >30% sein.

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit des Konzerns sank aufgrund geringerer Mittelfreisetzung im Working Capital auf 74,7 Mio.€ (Vorjahr 80,6 Mio.€). Der Betrag deckt den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (43,2 Mio.€; Vorjahr 57,0 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit (28,8 Mio.€, Vorjahr 6,9 Mio.€) in voller Höhe. Der Mittelabfluss hat sich im Wesentlichen aufgrund von höheren Auszahlungen für die Ergebnisabführung an den Gesellschafter erhöht. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit entfällt zum größten Teil auf Investitionen in Finanzmittelanlagen mit kurzfristiger Finanzdisposition (35,7 Mio.€) und Sachanlagen (27,6 Mio.€). Die überschüssige Liquidität in Höhe von 2,7 Mio.€ führt entsprechend zu einem Anstieg der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2021 auf 16,1 Mio.€.

Sowohl die Muttergesellschaft als auch der Konzern waren im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

### **Ertragslage**

Die Umsatzerlöse beliefen sich im Geschäftsjahr auf 702 Mio.€ (im Vorjahr: 652 Mio.€). Die Vertriebslinie massa hat mit 346 Mio.€ (im Vorjahr: 310 Mio.€), 49% der Gesamtumsatzerlösen erzielt. Die Vertriebslinie allkauf konnte 207 Mio.€ (im Vorjahr: 196 Mio.€) realisieren, was 29% der Gesamtumsatzerlöse entspricht. Die Vertriebslinie OKAL realisierte Umsatzerlöse in Höhe von 149 Mio.€ (im Vorjahr: 144 Mio.€), womit sie einen Anteil von 21% an den Gesamtumsatzerlösen darstellt. Unter Sonstige sind in 2021 noch Umsätze der Ein SteinHaus Vertriebslinie mit 1,1 Mio.€ (im Vorjahr: 1,7 Mio.€) zu verbuchen. Diese Linie wird derzeit jedoch im DFH Konzern nicht mehr weitergeführt. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Steigerung der fakturierten Häuser in Höhe von 3,1% zurückzuführen.

Umsatzkosten betragen 547 Mio.€ (im Vorjahr: 523 Mio.€) und umfassen im Wesentlichen die Leistungen aus dem Bezug von Rohstoffen, Service Leistungen von Dritten sowie Personalkosten. Der Rückgang der Kostenquote im Vergleich zum Vorjahr um 2,4% ist insbesondere auf Prozessoptimierungen sowie schnelle Reaktionen auf Marktpreisentwicklungen zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr 3,3 Mio.€ (im Vorjahr: 2,2 Mio.€). Die positive Entwicklung ist auf Wechselkurseffekte im Zusammenhang mit der tschechischen Tochtergesellschaft (in CZK) zurückzuführen.

Die Verwaltungsaufwendungen betragen 22,6 Mio.€ (im Vorjahr: 20,0 Mio.€) und fallen insbesondere durch Personalkosten an. Die Erhöhung ist insbesondere auf die in Abhängigkeit zur Ergebnissteigerung bezogenen leistungsabhängigen Personalvergütungen zurückzuführen.

Die Marketing- und Vertriebskosten haben sich im Geschäftsjahr auf 75,0 Mio.€ im Vergleich zum Vorjahr von 68,3 Mio.€ erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf die im Verhältnis der Umsatzsteigerung anfallenden Vermittlungsprovisionen für Hausverträge zurückzuführen.

Der DFH-Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr ein Betriebsergebnis (EBIT) von 49,4 Mio.€ (im Vorjahr: 32,2 Mio.€).

### **Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG (Einzelabschluss nach HGB) (im folgenden Text abgekürzt DFH AG):**

Die DFH AG stellt die oberste Holding der DFH Gruppe dar und hält die Anteile an den Tochtergesellschaften und steuert durch den Vorstand die Geschäftsaktivitäten des Konzerns. Der finanzielle Leistungsindikator, nach dem die DFH AG gesteuert wird, ist das Ergebnis nach Steuern. Aufgrund der Organschaft Struktur ist dieser Indikator im Wesentlichen abhängig von der Entwicklung der Periodenergebnisse der Tochtergesellschaften. Diese führen auf Basis der geschlossenen Ergebnisabführungsverträge ihre realisierten Gewinne an die DFH AG ab. Das Ergebnis nach Steuern hat sich mit 49,7 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr, besser als erwartet, um 16,5 Mio.€ erhöht. Dies ist im Wesentlichen beeinflusst durch die positivere Entwicklung des Gesamtkonzerns. Das originäre Ergebnis ohne Ergebnisabführungserträge konnte nahezu konstant gehalten werden.

Das Anlagevermögen der DFH AG im Einzelabschluss besteht im Wesentlichen aus den Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von 16,6 Mio.€ (Vorjahr 16,3 Mio. €).

Die Forderungen der DFH AG gegen verbundene Unternehmen betragen 67,2 Mio. € (Vorjahr: 57,1 Mio. €) und haben sich im Wesentlichen aufgrund der Zusammenführung von Cash erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen im Wesentlichen die aufgenommenen Darlehen zur Finanzierung der Erweiterung der Produktionsstätte in Simmern und der neuen Musterhäuser.

Das Eigenkapital der DFH AG stieg aufgrund der Erhöhung der Kapitalrücklage um 15,0 Mio.€ auf 86,6 Mio.€. Es erreicht ca. 76% (Vorjahr 71%) der Bilanzsumme von 114,1 Mio.€.

Die Erwartungen an das Ergebnis nach Steuern für 2022 orientieren sich an den Erwartungen des Konzerns.

### **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 von 1.464 auf 1.568. Zum Jahresende waren 1.643 Personen beschäftigt. In der DFH AG waren durchschnittlich 5 (Vorjahr 7) Mitarbeiter beschäftigt.

Die Zahl der Auszubildenden-Stellen blieb im Jahresdurchschnitt konstant bei 29. Zum Ende des Geschäftsjahres waren es 32 Auszubildende (Vorjahr 31).

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 2021 an einer Vielzahl von unterschiedlichen Schulungen teilgenommen. Darüber hinaus haben wir mit einzelnen Mitarbeitern auch Vereinbarungen zur Übernahme von Weiterbildungskosten vereinbart.

### **Angaben zu sonstigen Informationen**

Die Frauenquote in der Führungsebene N-3 (N=Aufsichtsrat -3 Ebenen) liegt bei 4% per 31.12.2021. Die Zielquote für das aktuelle Geschäftsjahr liegt bei 10%. Die derzeitige Frauenquote ist im Wesentlichen der Tatsache geschuldet, dass für die Branchen spezifischen Unternehmensabteilungen der Arbeitsmarkt immer noch stark von Männern geprägt ist.

## **Risiko- und Chancenbericht**

### **Risikobericht**

#### **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 unseres 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.

#### **Risiken**

Der Konzern ist auch verschiedenen Risiken aus Finanzinstrumenten ausgesetzt. Diese lassen sich in Beschaffungsmarktrisiken, Kreditrisiken, Liquiditätsrisiken sowie politische und regulatorische Risiken einteilen. Die wesentlichen Finanzinstrumente des DFH-Konzerns sind Forderungen und sonstige Vermögenswerte sowie liquide Mittel. Der Bereich Controlling des Konzerns überwacht und steuert die damit verbundenen Finanzrisiken über das interne Berichtswesen mit einem täglichen bzw. monatlichen Status Reporting inkl. Abweichungsanalysen. Die weiteren Risiken werden in regelmäßigen Abständen analysiert, durch den Konzern Vorstand gesteuert und durch den Aufsichtsrat überwacht. Zu den möglichen Risikoquellen zählen risikobehaftete Geschäfte und Projekte mit großem Investitionsvolumen oder Schadenspotential, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich negativ auswirken können.

Über diese Risiken wird nachfolgend in absteigender Relevanz berichtet.

## **Marktpreisrisiken**

Risiken aus Marktpreisen betrachten wir differenziert nach Preisschwankungsrisiko, Währungsrisiko und Verzinsungsrisiko.

Änderungen der Einkaufspreise werden durch den Abschluss von Rahmenverträgen mit den Lieferanten, die im Allgemeinen ein Jahr gelten, grundsätzlich entgegengewirkt. Eine Vielzahl der Rahmenverträge mit Lieferanten enthalten eine Indexierung Klausel. Diese kommt besonders aufgrund der geopolitischen Herausforderungen zu einem großen Anteil zum Tragen. Preissteigerungen insbesondere bei der Energieversorgung haben übergreifende Auswirkungen auf das Konsumverhalten der Kunden. Allerdings zeigen sich derzeit noch keine Auswirkungen und die Preissteigerungen können überwiegend an die Kunden weitergeben werden. Die DFH hat in ihrer Budgetierung für das aktuelle Geschäftsjahr diesen negativen Effekt auf das Ergebnis weitestgehend berücksichtigt.

## **Politische Risiken**

Hinsichtlich der aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten, teilweise verstärkt durch die Covid-19 Pandemie und den Krieg in der Ukraine, rechnen wir mit Herausforderungen in der Beschaffung von Rohstoffen und Fertigprodukten. Es ist zu erwarten, dass in der Zukunft mit Störungen in den Lieferketten zu rechnen ist. Die DFH begegnet diesen Themen durch schnelles und flexibles Handeln mit unseren Lieferanten um möglichst vorausschauend für die sich ständig verändernden Anforderungen vorbereitet zu sein. In gewissen Umfang hat die DFH bereits in der Vergangenheit Lagerkapazitäten aufgebaut, um Sicherheitsbestände vorhalten zu können.

Trotz der weiterhin bestehenden Unsicherheiten in Bezug auf die zeitliche Dauer der Covid-19 Pandemie bis zur Normalisierung der wirtschaftlichen Aktivitäten sehen wir für die DFH keine signifikanten Risiken. Das Unternehmen hat sich in Anlehnung, an die von Bund und Ländern verhängten und empfohlenen Maßnahmen eingestellt und in Produktion und Verwaltung entsprechende Maßnahmen identifiziert und umgesetzt. Hierzu gehören beispielsweise, die Anpassung der Arbeitszeiten im Schichtbetrieb, Wechselnde Anwesenheit in der Verwaltung in Verbindung mit Homeoffice Möglichkeit.

## **Regulatorisches Risiko**

Der Wegfall von Förderungen für energieeffizientes Bauen im Neubau Anfang 2022 und deren noch ungewisse weitere Entwicklung könnte eine negative Auswirkung auf den Auftragsbestand für das nachfolgende Geschäftsjahr 2023 haben. Die DFH hat unmittelbar nach Bekanntwerden gezielte Marketingmaßnahmen auf den Weg gebracht, um etwaige Auswirkungen für das nachfolgende Geschäftsjahr 2023 abfangen zu können. Der Fokus dieser Maßnahmen liegt auf energetischem Bauen, welches gerade bei steigenden Energiepreisen ein ausschlaggebendes Argument für Bauherren ist.

## **Währungsrisiko**

Das Währungsrisiko sowie das Verzinsungsrisiko wird aktuell als unwesentlich eingeschätzt, da der überwiegende Teil der Transaktionen in Euro erfolgt und alle verzinslichen Verbindlichkeiten im DFH-Konzern festverzinslich sind.

## **Liquiditätsrisiken**

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.

### **Kreditrisiken**

Den Kreditrisiken aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die überwiegend gegenüber Privatkunden bestehen, wird durch die Anwendung von Kreditsicherungsinstrumenten wie Finanzierungsbestätigungen, Bankbürgschaften und/oder Guthabekontoverpfändungen effektiv entgegengewirkt.

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.

Risiken wie vorgenannt dargestellt sowie Risiken der zukünftigen Entwicklung, die für sich genommen oder im Zusammenwirken mit anderen Faktoren bestandsgefährdend wirken könnten, sind derzeit nicht ersichtlich. Das Gesamtrisikoprofil hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Die geopolitischen Entwicklungen können aber zu erhöhten Unsicherheiten führen und eine geringere Planungssicherheit.

### **Chancenbericht**

Den vorgenannten Risiken stehen auch Chancen gegenüber. Eine steigende Nachfrage nach nachhaltigen Produkten wird für diejenigen Unternehmen von Vorteil sein, die sich am besten an diese Kundenforderungen anpassen. Besondere Chancen sehen wir daher in der Zertifizierung der DFH Häuser, der ganzheitlichen Nachhaltigkeitsbetrachtung entlang der Wertschöpfungskette sowie der Digitalisierung.

Über diese Chancen wird nachfolgend in absteigender Relevanz berichtet.

### **Anerkannt zertifiziertes Produkt**

Der Fertighaus Sektor zeigt seit vielen Jahren ein deutlich stärkeres Wachstum im Vergleich zum Gesamtmarkt. Die DFH setzt auf Holz als Werkstoff für seine Ausbau- und Fertighäuser. 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. Für unsere Kunden kann diese Zertifizierung einen positiven Effekt auf die Bewertung ihrer Immobilie haben. Sie leistet somit vorbildliche Pionierarbeit für energieeffiziente und schadstoffarme Häuser in Deutschland.

### **Ganzheitliche Nachhaltigkeit**

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. Dabei werden neue erfolgsversprechende Erkenntnisse und Impulse in die Hauskonzepte der DFH-Vertriebslinien umgesetzt.

## **Digitalisierung steigert Effizienz**

Durch die zunehmende Digitalisierung in verschiedenen Bereichen der DFH wird die Effizienz der Unternehmensprozesse erhöht, Produktions- und Verwaltungskosten gesenkt und damit die allgemeine Wettbewerbsfähigkeit gesteigert.

Die vorgenannten Chancen sowie die kontinuierliche Reflektion unserer Abläufe und der daraus resultierenden Optimierungsmaßnahmen, wird die DFH dabei unterstützen sich gegen Mitbewerber klar abzugrenzen und den Wachstumskurs weiter fortsetzen.

## **Prognosebericht**

Wie bereits in den Vorjahren wird der Wohnungsbau auch 2022 das größte Umsatzwachstum aufweisen. Angesichts der stärkeren inflationären Tendenzen wird sich die Flucht der Kapitalanleger in die Sachwerte wie Immobilien im laufenden Jahr weiter verstärken, zudem wird sich am äußerst niedrigen nominalen Zinsniveau auch im neuen Jahr vermutlich nur wenig ändern. Die Situation am Kapitalmarkt begünstigt somit weiterhin die Investitionen in den Wohnungsbau. Auch der Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung sieht eine deutliche Steigerung der Neubautätigkeit mit Fokus auf seriellen Wohnungsbau vor, so der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Berlin.

Laut dem DIW Berlin - Deutsches Institut für Wirtschaftsförderung e.V. ist auch in den kommenden beiden Jahren mit steigenden Bauvolumen im Wohnungsneubau zu rechnen. Die Wohnungsbautätigkeit dürfte um rund 2,4 Prozent im Jahr 2022 und um 2,9 Prozent im Jahr 2023 weiter steigen. Nachdem das Jahr 2021 von einem deutlichen Preisanstieg von 8,5 Prozent gekennzeichnet war, ist davon auszugehen, dass dies in 2022 mit 10,1 Prozent weiter fortgesetzt wird und zu einer Abflachung auf 3,2 Prozent in 2023 führen wird. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt nach wie vor hoch. Dies ist einerseits in der weiterhin expansiven Geldpolitik mit historisch niedrigem Zinsniveau und andererseits den trotz wirtschaftlicher Krise stabilen Einkommen der Haushalte begründet. Im Übrigen entdecken immer mehr junge Familien das eigene Haus als absolut geeignete Altersvorsorge.

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 2022 die hohen Wachstumsraten der Vorjahre nicht mehr erreicht werden, der unverändert starke Wohnungsneubau wird aber wahrscheinlich anhalten.

Profitieren wird die DFH Gruppe laut Vorstand 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 2022 weitere Mittel in zweistelliger Millionenhöhe in die Modernisierung und den Ausbau der Produktionskapazitäten sowie in den Neubau eines weiteren Verwaltungsgebäudes investiert. Der Neubau des Leistungs- und Innovationszentrum am Standort Simmern wird zudem moderne Möglichkeiten schaffen, Mitarbeiter zu schulen und die Produktentwicklung maßgeblich unterstützen. Auch das Musterhausnetz soll weiterhin modernisiert werden. Durch eine Vielzahl bereits begonnener Digitalisierungsprojekte sollen die Prozesse in der DFH Gruppe weiter modernisiert und optimiert werden.

Die bisherige Entwicklung hat gezeigt, dass die DFH als Marktführer der Fertighausbranche nicht nur bestens aufgestellt ist, sondern auch die erheblichen Effizienzvorteile der Holdingkonzernstruktur optimal nutzen kann. 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 2022 von einer angemessenen Steigerung der zu fakturierenden Häusern aus.



Die DFH-Gruppe blickt in Bezug auf die Gesamtumsatzerlöse auf das erfolgreichste Jahr der Unternehmensgeschichte zurück. Auf Basis des aktuellen, weiter hohen Auftragsbestandes und aufgrund der zwischenzeitlich an den Standorten Simmern und Nezvestice/Vejprnice getätigten und noch in Umsetzung befindlichen Kapazitätserweiterungen gehen wir heute für das Jahr 2022 in der Planung von rund 3.400 zu fertigenden Häusern an den beiden Produktionsstandorten in Simmern und im tschechischen Nezvestice/Vejprnice sowie von einem Umsatz von rund 770 Mio. € aus. In Bezug auf den EBIT erwarten wir diesen mit 45 Mio. € zu realisieren. Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie sowie weitere sich zum Zeitpunkt der Budgetierung andeutenden Krisen, wie dem Krieg in der Ukraine, führen zu einer rückläufigen Erwartung im EBIT, im Wesentlichen getrieben durch Marktpreisschwankungen.

Simmern, den 03. Mai 2022

**DFH Deutsche Fertighaus Holding AG**

*Der Vorstand*

**IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021**

**Inhalt**

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

**Konzernbilanz**

**Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung**

**Konzern-Kapitalflussrechnung**

**Konzernanhang**

**1 Erstmalige Anwendung der IFRS**

**2 Zusammenfassung der wesentlichen Rechnungslegungsmethoden**

2.1 Neue Standards und Interpretationen

2.1.1 Im laufenden Geschäftsjahr erstmals angewendete Rechnungslegungsvorschriften

2.1.2 Neue, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen

2.2 Grundsätze der Konsolidierung und at-equity-Bilanzierung

2.2.1 Tochterunternehmen

2.2.2 Assoziierte Unternehmen

2.3 Fremdwährungsumrechnung



- 2.3.1 Funktionale Währung und Berichtswährung
- 2.3.2 Transaktionen und Salden sowie Konzernunternehmen
- 2.4 Erfassung der Umsatzerlöse sowie Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten
- 2.5 Ertragsteuern
- 2.6 Sachanlagen
- 2.7 Leasingverhältnisse des Konzerns und ihre bilanzielle Behandlung
- 2.8 Immaterielle Vermögenswerte
- 2.9 Wertminderung von nicht finanzieller Vermögenswerten nach IAS 36
- 2.10 Vorräte
- 2.11 Finanzinstrumente - finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten
  - 2.11.1 Klassifizierung
  - 2.11.2 Ansatz und Ausbuchung
  - 2.11.3 Beizulegender Zeitwert - Finanzinstrumente
  - 2.11.4 Saldierung von Finanzinstrumenten
  - 2.11.5 Derivate und Sicherungsgeschäfte
- 2.12 Leistungen an Arbeitnehmer
  - 2.12.1 Kurzfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer
  - 2.12.2 Rückstellung für andere langfristig fällige Leistungen
- 2.13 Rückstellungen
- 2.14 Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungsvertrag
- 3 Wesentliche Schätzungen und Ermessensentscheidungen**
- 4 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**
  - 4.1 Erlöse aus Verträgen mit Kunden
    - 4.1.1 Aufgliederung von Erlösen aus Verträgen mit Kunden



- 4.2. Umsatzkosten
- 4.3 Vertriebskosten
- 4.4 Verwaltungsaufwendungen
- 4.5 Sonstige Erträge
- 4.6 Sonstige Aufwendungen
- 4.7 Finanzergebnis
- 4.8 Ertragsteuer Aufwand
- 4.9 Steuerüberleitungsrechnung
- 4.10 Überleitung der Funktionskosten

## **5 Erläuterungen zur Bilanz**

- 5.1 Sachanlagen
- 5.2 Leasingverhältnisse
  - 5.2.1 In der Bilanz erfasste Beträge
  - 5.2.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge
- 5.3 Immaterielle Vermögenswerte
- 5.4 Vorräte
- 5.5 Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte
- 5.6 Finanzinstrumente
  - 5.6.1 Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten
  - 5.6.2 Finanzielle Vermögenswerte bewertet zum beizulegenden Zeitwert
  - 5.6.3 Finanzielle Verbindlichkeiten
- 5.7 Latente Steuern
- 5.8 Sonstige Verbindlichkeiten
- 5.9 Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer



5.10 Rückstellungen

5.11 Eigenkapital

5.11.1 Stammkapital

5.11.2 Kapitalrücklage

5.11.3 Sonstige Rücklagen

5.11.4 Gewinnrücklage

**6 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung**

**7 Finanzrisikomanagement**

7.1 Finanzrisiken

7.1.1 Fremdwährungsrisiko

7.1.2 Liquiditätsrisiko

7.1.3 Ausfallrisiko

**8 Kapitalmanagement**

**9 Konsolidierungskreis**

9.1 Tochterunternehmen

9.2 Anteile an assoziierten Unternehmen

9.2.1 Zusammengefasste Finanzinformationen über assoziierte Unternehmen

**10 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

10.1 Mutterunternehmen

10.2 Tochterunternehmen

10.3 Vergütungen für Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

10.4 Transaktionen und ausstehende Salden mit nahestehenden Unternehmen und

**11 Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt**

**12 Honorare des Abschlussprüfers**

**13 Inanspruchnahme von Aufstellungs- und Offenlegungserleichterungen**

**14 Vorstand**

**15 Aufsichtsrat**

**16 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Geschäftsjahre:

In TEUR	Note	2021	2020
Umsatzerlöse	4.1	702.206	651.582
Umsatzkosten	4.2	-547.366	-523.244
Bruttoergebnis		154.840	128.338
Vertriebskosten	4.3	-75.039	-68.314
Verwaltungsaufwendungen	4.4	-22.556	-20.040
Wertminderungsaufwendungen auf finanzielle Vermögenswerte und Vertragsvermögenswerte		-3.797	-4.529
Sonstige Erträge	4.5	3.315	2.179
Sonstige Aufwendungen	4.6	-7.369	-5.416
Betriebsergebnis		49.393	32.219
Finanzerträge		1.318	1.386
Finanzierungsaufwendungen		-845	-874
Finanzergebnis	4.7	473	512
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	9.2.1	-17	-78
Ergebnis vor Ertragsteuern		49.849	32.653
Ertragssteueraufwendungen	4.8	-822	-278
<b>Periodenergebnis</b>		<b>49.027</b>	<b>32.375</b>

In TEUR	Note	2021	2020
Periodenergebnis		49.027	32.375
Das Periodenergebnis entfällt auf:			
Die Eigentümer der DFH		49.027	32.365
Nicht beherrschende Anteile		0	10

### Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für die Geschäftsjahre:

In TEUR	Note	2021	2020
Periodenergebnis		49.027	32.375
Sonstiges Ergebnis			
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden dürfen			
Währungsumrechnung ausländischer Geschäftsbetriebe		286	-131
Sonstiges Ergebnis für die Periode, abzüglich Steuern		286	-131
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>		<b>49.313</b>	<b>32.244</b>
Die Eigentümer der DFH		49.313	32.234
Nicht beherrschende Anteile		0	10

### Konzernbilanz zum 31. Dezember

#### Aktiva

In TEUR	Note	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
Langfristige Vermögenswerte				
Sachanlagen	5.1	110.446	97.582	87.941
Nutzungsrechte	5.2.1	15.760	13.786	14.441



In TEUR	Note	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
Immaterielle Vermögenswerte	5.3	4.414	3.899	1.581
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.6.1.1	662	502	521
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.6.1.2	2.255	1.416	1.142
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	9.2.1	905	923	-
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>134.443</b>	<b>118.107</b>	<b>105.625</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Vorräte	5.4	5.769	3.115	4.134
Sonstige Vermögenswerte	5.5	22.354	19.082	16.142
<b>Vertragsvermögenswerte</b>		<b>18.002</b>	<b>17.215</b>	<b>18.888</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.6.1.1	48.782	51.065	52.043
Zahlungsmittel	5.6.1.3	16.126	13.395	482
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.6.1.2	27.601	28.662	16.976
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>138.634</b>	<b>132.534</b>	<b>108.664</b>
<b>Aktiva</b>		<b>273.077</b>	<b>250.641</b>	<b>214.290</b>
<b>Passiva</b>				
In TEUR	Note	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
<b>Eigenkapital</b>	5.11			
Gezeichnetes Kapital		40.000	40.000	40.000
Kapitalrücklage		37.500	22.500	10.000
Sonstige Rücklagen		891	593	724
Gewinnrücklagen		12.188	11.783	11.631
Auf die Eigentümer der DFH entfallendes Kapital und Rücklagen		90.579	74.876	62.355
Nicht beherrschende Anteile		0	13	-
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>90.579</b>	<b>74.889</b>	<b>62.355</b>
<b>Langfristige Schulden</b>				

In TEUR	Note	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
Darlehensverbindlichkeiten	5.6.3	0	13.830	18.451
Leasingverbindlichkeiten	5.2.1	13.611	11.618	12.232
Latente Steuerschulden	5.7	463	341	405
Leistungen an Arbeitnehmer	5.9	209	190	169
Rückstellungen	5.10	9.745	8.253	4.761
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.6.3	0	262	242
Summe langfristige Schulden		24.028	34.493	36.261
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	5.6.3	33.003	31.904	31.125
Vertragsverbindlichkeiten		81.564	68.276	53.732
Tatsächliche Steuerschulden		611	118	85
Darlehensverbindlichkeiten	5.6.3	9.163	4.621	8.463
Leasingverbindlichkeiten	5.2.1	1.734	1.435	1.431
Leistungen an Arbeitnehmer	5.9	12.980	10.479	6.021
Rückstellungen	5.10	10.438	8.598	6.134
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.6.3	1.122	7.462	595
Sonstige Verbindlichkeiten	5.8	7.856	8.365	8.089
Summe kurzfristige Schulden		158.470	141.259	115.674
Summe Schulden		182.498	175.752	151.934
<b>Passiva</b>		<b>273.077</b>	<b>250.641</b>	<b>214.290</b>

### Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Für das Geschäftsjahr 2021:

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonstige Rücklagen	Gewinnrücklagen	Summe
Stand zum 1. Januar 2021	40.000	22.500	593	11.783	74.876
Periodenergebnis				49.027	49.027
Sonstiges Ergebnis aus Fremdwährungsumrechnung			286		298
Gesamtergebnis für die Periode	0	0	298	49.027	49.313
Veränderung der Kapitalrücklage		15.000			15.000
Gewinnabführung an Mehrheitsgesellschafter				-48.622	-48.622
Änderungen des Konsolidierungskreises					0
Stand zum 31. Dezember 2021	40.000	37.500	891	12.188	90.579

In TEUR	nicht beherrschende Anteile	Konzerneigenkapital
Stand zum 1. Januar 2021	13	74.889
Periodenergebnis	0	49.027
Sonstiges Ergebnis aus Fremdwährungsumrechnung	0	286
Gesamtergebnis für die Periode	0	49.313
Veränderung der Kapitalrücklage	0	15.000
Gewinnabführung an Mehrheitsgesellschafter	0	-48.622
Änderungen des Konsolidierungskreises	-13	-13
Stand zum 31. Dezember 2021	0	90.579

Für das Geschäftsjahr 2020:

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonstige Rücklagen	Gewinnrücklagen	Summe
Stand zum 1. Januar 2020	40.000	10.000	724	11.631	62.355
Periodenergebnis				32.365	32.365



In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonstige Rücklagen	Gewinnrücklagen	Summe
Sonstiges Ergebnis aus Fremdwährungsumrechnung			-131		-131
Gesamtergebnis für die Periode	0	0	-131	32.365	32.234
Veränderung der Kapitalrücklage		12.500			12.500
Gewinnabführung an Mehrheitsgesellschafter				-32.161	-32.161
Sonstige Veränderungen				-52	-52
Änderungen des Konsolidierungskreises					0
Stand zum 31. Dezember 2020	40.000	22.500	593	11.783	74.876
In TEUR				Nicht beherrschende Anteile	Konzerneigenkapital
Stand zum 1. Januar 2020					62.355
Periodenergebnis				10	32.375
Sonstiges Ergebnis aus Fremdwährungsumrechnung					-131
Gesamtergebnis für die Periode				10	32.244
Veränderung der Kapitalrücklage					12.500
Gewinnabführung an Mehrheitsgesellschafter					-32.161
Sonstige Veränderungen					-52
Änderungen des Konsolidierungskreises				5	5
Stand zum 31. Dezember 2020				15	74.889

### Konzern-Kapitalflussrechnung

Für die Geschäftsjahre:

In TEUR	2021	2020
Betriebliche Tätigkeit		
Ergebnis vor Ertragsteuern und EAV	49.849	32.653
Abschreibungen / Zuschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	14.573	12.355
Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-205	-76
Finanzerträge	-1.318	-1.387
Finanzierungsaufwendungen	845	886
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	17	77
Abnahme/(Zunahme) der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte und geleisteten Anzahlungen	-6.043	4.405
Zunahme / (Abnahme) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsverbindlichkeiten sowie anderer Passiva	13.999	26.036
Zunahme / (Abnahme) der sonstigen Rückstellungen	3.332	6.334
Ertragsteuerzahlungen	-329	-668
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	74.720	80.615
Cashflows aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	-2.248	-1.931
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	777	450
Auszahlungen für Sachanlagen	-27.574	-20.638
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	20.260	-1.000
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-35.715	-34.875
Erhaltene Zinsen	1.318	1.024
Auszahlung für den Erwerb von Tochterunternehmen, abzgl. erworbener Zahlungsmittel	0	-74
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-43.182	-57.044
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	15.000	12.500

<b>In TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten	-9.287	-8.464
Einzahlungen aus Kontokorrentlinien	0	0
Auszahlungen für den Tilgungsanteil der Leasingverbindlichkeiten	-1.592	-1.433
Gezahlte Zinsen	-746	-782
Auszahlungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens aufgrund von EAV	-32.194	-8.752
Auszahlungen an andere Gesellschafter	-13	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-28.832	-6.931
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.707	16.640
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	24	116
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	13.395	-3.361
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>	<b>16.126</b>	<b>13.395</b>

## Konzernanhang

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 Fertighäusern ist. Gegenstand des Konzernabschlusses sind die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG sowie ihre Tochterunternehmen.

Bei dem vorliegenden Abschluss handelt es sich um einen Konzernabschluss nach § 315e Abs. 3 HGB. Der Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 und 3 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Der Konzernabschluss der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG wird in Euro aufgestellt. Sofern nicht etwas anderes angegeben wird, werden die Zahlen auf tausend Euro gerundet. Aufgrund von Rundungen ist es möglich, dass sich einzelne Zahlen in diesem Konzernabschluss nicht genau zur angegebenen Summe addieren lassen und dass dargestellte Prozentangaben nicht genau die absoluten Zahlen widerspiegeln, auf die sie sich beziehen.

Der Konzernabschlussstichtag entspricht dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens und der aller Tochterunternehmen.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 3. Mai 2022 von der Geschäftsleitung zur Veröffentlichung freigegeben.

## 1 Erstmalige Anwendung der IFRS

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr, das am 31. Dezember 2021 endet, bildet den zweiten Abschluss, den die DFH unter erstmaliger Anwendung der IFRS aufstellt. Bereits in den Geschäftsjahren 2011 bis 2015 wurde der Konzernabschluss nach den IFRS erstellt. Der Hintergrund war eine veränderte Unternehmensstrategie, bei der etwaige Anteilsveräußerungen angedacht waren. Diese Strategie wurde in den folgenden Geschäftsjahren nicht weiterverfolgt. Mit der erneuten Umstellung der Rechnungslegung nach den IFRS soll die damalige Unternehmensstrategie wiederaufgenommen werden. Für die Geschäftsjahre 31. Dezember 2016 bis einschließlich 31. Dezember 2020 hat die DFH den Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen (HGB) aufgestellt.

Dementsprechend hat der Konzern einen Abschluss inklusive der Vergleichsperiode zum 31. Dezember 2020 aufgestellt, der den zum 31. Dezember 2021 geltenden IFRS entspricht, wie sie in der Zusammenfassung wesentlicher Rechnungslegungsmethoden beschrieben werden. Die Eröffnungsbilanz wurde zum Übergangszeitpunkt, dem 1. Januar 2020, nach IFRS erstellt. Die Auswirkungen der Umstellung auf IFRS auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage im Konzernabschluss auf die Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2020 und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 werden nachfolgend erläutert.

### Ausnahmen im Rahmen der erstmaligen Anwendung

IFRS 1 gestattet IFRS Erstanwendern bestimmte Ausnahmen von der retrospektiven Anwendung bestimmter IFRS.

Die DFH bewertet die Leasingverbindlichkeit für alle Leasingverhältnisse zum Übergangszeitpunkt auf IFRS zum Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen, abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz. Das Nutzungsrecht (right-of-use asset) wird zu Anschaffungskosten bewertet, die aus dem Barwert, der noch nicht geleisteten Leasingzahlungen ermittelt werden. Die DFH verwendet einen einzigen Abzinsungssatz für eine Gruppe von Leasingverhältnissen mit vergleichbaren Eigenschaften.

Für Leasingverhältnisse, die innerhalb von zwölf Monaten nach Übergang auf die IFRS enden, erfolgt keine Erfassung von Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten. DFH bezieht anfängliche direkte Kosten bei der Bewertung von einem Nutzungsrecht zum Zeitpunkt des Übergangs auf die IFRS nicht ein. Zur Bestimmung der Laufzeit des Leasingverhältnisses berücksichtigt DFH im Nachhinein erworbene Informationen zu den in den Verträgen enthaltenen Verlängerungsoptionen.

### Schätzungen

Die Schätzungen zum 1. Januar 2020 und zum 31. Dezember 2020 stimmen mit jenen überein, die zum selben Zeitpunkt gemäß den deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen (nach Anpassung an etwaige Unterschiede in den Rechnungslegungsgrundsätzen) vorgenommen wurden.

### Anpassungen der Darstellung HGB 1. Januar 2020 und 31. Dezember 2020

Zur besseren Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der HGB Abschlüsse und des IFRS Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021 wurden Anpassungen bei der Darstellung in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, sowie in der Kapitalflussrechnung vorgenommen. Zur besseren Vergleichbarkeit bei der Überleitung wurden diese Anpassungen auch in der Überleitungsrechnung zum 1. Januar 2020 und 31. Dezember 2020 vorgenommen und in der Spalte HGB Anpassungen dargestellt. Diese Anpassungen resultieren nicht aus Unterschieden zwischen den deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen und dem IFRS. Im Wesentlichen geht es um die separate Darstellung der erhaltenen Anzahlungen der Kunden in einer Bilanzposition, die sich aus der Differenz des zu realisierenden Umsatzes gemäß Bauabschnitt und dem Zahlungseingang gemäß Zahlungsplan sowie aus handelsrechtlich vom Kunden hinterlegten Sicherheitsleistungen ergibt. Darüber hinaus wurden die Umsätze und zugehörigen Abgrenzungen Netto in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt. In der Kapitalflussrechnung wurden diese Anpassungen entsprechend ebenfalls berücksichtigt. Zusätzlich wurde die Transparenz durch zusätzliche Aufgliederung der Ein- und Auszahlungen für Finanzierungstätigkeit und Investitionen aus dem Cash-Management Vertrag mit der Muttergesellschaft erhöht. Aus den Anpassungen ergeben sich keine Ergebniseffekte.

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020**

In TEUR	HGB 2020	Anpassung	HGB 2020 angepasst	Erlöse aus Verträgen mit Kunden
Umsatzerlöse	668.376	-16.475	651.901	-319
Kosten verkaufter Güter und erbrachter Dienstleistungen	-539.719	16.475	-523.244	
Bruttoergebnis	128.657	0	128.657	-319
Vertriebskosten	-68.303		-68.303	-
Verwaltungsaufwendungen	-20.040		-20.040	-
Wertminderungsaufwendungen auf finanzielle Vermögenswerte und Vertragsvermögenswerte	-4.413		-4.413	
Sonstige Erträge	2.179		2.179	-
Sonstige Aufwendungen	-5.398		-5.398	-
Betriebsergebnis	32.682	0	32.682	-319
Finanzerträge	1.024		1.024	-
Finanzierungsaufwendungen	-549		-549	-
Finanzergebnis	475	0	475	-
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-78		-78	-
Ergebnis vor Ertragsteuern	33.079	0	33.079	-319
Ertragssteueraufwendungen	-278		-278	-
Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrag abgeführter Gewinn	-32.161		-32.161	
<b>Periodenergebnis</b>	<b>640</b>	<b>0</b>	<b>640</b>	<b>-319</b>
Das Periodenergebnis entfällt auf:				
Eigentümer der DFH	630	-	630	-319
Nicht beherrschende Anteile	10	-	10	



In TEUR	Leasingverhältnisse	Finanzinstrumente	Sonstiges	IFRS 2020
Umsatzerlöse	-	-	-	651.582
Kosten verkaufter Güter und erbrachter Dienstleistungen	-	-	-	-523.244
Bruttoergebnis	-	-	-	128.338
Vertriebskosten	-11	-	-	-68.314
Verwaltungsaufwendungen	-	-	-	-20.040
Wertminderungsaufwendungen auf finanzielle Vermögenswerte und Vertragsvermögenswerte	-	-116	-	-4.529
Sonstige Erträge	-	-	-	2.179
Sonstige Aufwendungen	-17	-	-	-5.416
Betriebsergebnis	-28	-116	-	32.219
Finanzerträge	-	362	-	1.386
Finanzierungsaufwendungen	-325	-	-	-874
Finanzergebnis	-325	362	-	512
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-	-	-	-78
Ergebnis vor Ertragsteuern	-353	246	-	32.653
Ertragssteueraufwendungen	-	-	-	-278
Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrag abgeführter Gewinn	-	-	32.161	32.161
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-353</b>	<b>246</b>	<b>- 32.161</b>	<b>32.375</b>
Das Periodenergebnis entfällt auf:				
Eigentümer der DFH	-353	246	32.161	32.365
Nicht beherrschende Anteile				10

\* Darin enthalten sind der Zinsaufwand für die Rückbauverpflichtung i.H.v. T EUR 103 sowie die Stornierung der Rückstellungs-Zuführung nach HGB i.H.v. T EUR 11.

### Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

In TEUR	HGB 2020	Anpassung	HGB 2020 angepasst	Erlöse aus Verträgen mit Kunden
Periodenergebnis	640		640	-319
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden dürfen				
Währungsumrechnung				
ausländischer Geschäftsbetriebe				
Sonstiges Ergebnis für die Periode, abzüglich Steuern	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>	<b>640</b>		<b>640</b>	<b>-319</b>
Eigentümer der DFH	632		632	-319
Nicht beherrschende Anteile	10		10	
In TEUR	Leasingverhältnisse	Finanzinstrumente	Sonstiges	IFRS 2020
Periodenergebnis	-353	246	32.161	32.375
Sonstiges Ergebnis			-	-
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden dürfen				-
Währungsumrechnung				
ausländischer Geschäftsbetriebe			-131	-131
Sonstiges Ergebnis für die Periode, abzüglich Steuern	0	0	-131	-131
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>	<b>-353</b>	<b>246</b>	<b>32.030</b>	<b>32.244</b>
Eigentümer der DFH	-353	246	32.030	32.234
Nicht beherrschende Anteile				10

### Konzern-Bilanz zum 01. Januar 2020

#### Aktiva

In TEUR	HGB 01.01.2020	Anpassungen	HGB 01.01.2020 angepasst	Erlöse aus Verträgen mit Kunden
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Sachanlagen	87.941		87.941	-
Nutzungsrechte	-		-	-
Immaterielle Vermögenswerte	1.581		1.581	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	521		521	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.142		1.142	-
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	-		-	-
Summe langfristige Vermögenswerte	91.185	-	91.185	-
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Vorräte	22.326	-1.169	21.157	-17.022
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16.142		16.142	-
Vertragsvermögenswerte	-		-	19.235
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	52.043		52.043	-
Zahlungsmittel	482		482	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	16.976		16.976	-
Summe kurzfristige Vermögenswerte	107.968	-1.169	106.799	2.213
<b>Aktiva</b>	<b>199.153</b>	<b>-1.169</b>	<b>197.984</b>	<b>2.213</b>
In TEUR	Leasingverhältnisse	Finanzinstrumente	Sonstiges	IFRS 01.01.2020
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Sachanlagen		-	-	87.941
Nutzungsrechte	14.441	-	-	14.441
Immaterielle Vermögenswerte	-	-	-	1.581
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	-	-	521
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	1.142

In TEUR	Leasingverhältnisse	Finanzinstrumente	Sonstiges	IFRS 01.01.2020
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	-	-	-	-
Summe langfristige Vermögenswerte	14.441	-	-	105.625
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte	-	-	-	4.135
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	-	-	-	16.142
Vertragsvermögenswerte	-	-347	-	18.888
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	-	-	52.043
Zahlungsmittel	-	-	-	482
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	16.976
Summe kurzfristige Vermögenswerte	-	-347	-	108.664
<b>Aktiva</b>	<b>14.441</b>	<b>-347</b>	<b>-</b>	<b>214.290</b>

#### Passiva

In TEUR	HGB 01.01.2020	Anpassungen	HGB 01.01.2020 angepasst	Erlöse aus Verträgen mit Kunden
<b>Eigenkapital</b>				
Gezeichnetes Kapital	40.000		40.000	-
Kapitalrücklage	10.000		10.000	-
Sonstige Rücklagen	724		724	-
Gewinnrücklagen	9.683		9.683	2.213
Auf die Eigentümer der DFH entfallendes Kapital und Rücklagen	60.407		60.407	2.213
Nicht beherrschende Anteile	263		263	-
Summe Eigenkapital	60.670		60.670	2.213
<b>Langfristige Schulden</b>				
Darlehensverbindlichkeiten	18.451		18.451	-
Latente Steuerschulden	405		405	-

In TEUR	Leasingverhältnisse	Finanzinstrumente	Sonstiges	IFRS 01.01.2020
Leasingverbindlichkeiten	-		-	-
Leistungen an Arbeitnehmer	169		169	-
Rückstellungen	4.045		4.045	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-		-	-
Vertragsverbindlichkeiten	-		-	-
Summe langfristige Schulden	23.070		23.070	-
Kurzfristige Schulden				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	15.635		15.635	
Erhaltene Anzahlungen/ Vertragsverbindlichkeiten		53.732	53.732	
Tatsächliche Steuerschulden	85		85	-
Darlehensverbindlichkeiten	8.463		8.463	-
Leasingverbindlichkeiten	-		-	-
Leistungen an Arbeitnehmer	6.021		6.021	-
Rückstellungen	71.865	-50.154	21.711	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.342	-4.747	595	
Sonstige Verbindlichkeiten	8.003		8.003	-
Summe kurzfristige Schulden	115.413	-1.169	114.244	-
Summe Schulden	138.483	-1.169	137.314	-
Passiva	199.153	-1.169	197.984	2.213
In TEUR	Leasingverhältnisse	Finanzinstrumente	Sonstiges	IFRS 01.01.2020
Eigenkapital				-
Gezeichnetes Kapital	-	-	-	40.000
Kapitalrücklage	-	-	-	10.000
Sonstige Rücklagen	-	-	-	724

In TEUR	Leasingverhältnisse	Finanzinstrumente	Sonstiges	IFRS 01.01.2020
Gewinnrücklagen	62	-326	-	11.631
Auf die Eigentümer der DFH entfallendes Kapital und Rücklagen	62	-326	-	62.355
Nicht beherrschende Anteile	-	-263	-	-
Summe Eigenkapital	62	-589	-	62.355
Langfristige Schulden				-
Darlehensverbindlichkeiten	-	-	-	18.451
Latente Steuerschulden	-	-	-	405
Leasingverbindlichkeiten	12.232	-	-	12.232
Leistungen an Arbeitnehmer	-	-	-	169
Rückstellungen	716	-	-	4.761
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	242	-	242
Vertragsverbindlichkeiten	-	-	-	-
Summe langfristige Schulden	12.948	242	-	36.261
Kurzfristige Schulden				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-	-	15.490	31.125
Erhaltene Anzahlungen/ Vertragsverbindlichkeiten				53.732
Tatsächliche Steuerschulden	-	-		85
Darlehensverbindlichkeiten	-	-	-	8.463
Leasingverbindlichkeiten	1.431	-	-	1.431
Leistungen an Arbeitnehmer	-	-	-	6.021
Rückstellungen	-	-	-15.577	6.134
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	595
Sonstige Verbindlichkeiten	-	-	87	8.089
Summe kurzfristige Schulden	1.431	-	-	115.674

In TEUR	Leasingverhältnisse	Finanzinstrumente	Sonstiges	IFRS 01.01.2020
Summe Schulden	14.379	242	-	151.934
Passiva	14.441	-347	-	214.290

### Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2020

#### Aktiva

In TEUR	HGB 31.12.2020	Anpassung	HGB 31.12.2020	Erlöse aus Verträgen mit Kunden
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Sachanlagen	99.024	-1.442	97.582	-
Nutzungsrechte	-		0	-
Immaterielle Vermögenswerte	2.457	1.442	3.899	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	502		502	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.416		1.416	-
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	923		923	-
Summe langfristige Vermögenswerte	104.321		104.321	-
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Vorräte	20.094	-1.194	18.900	-15.785
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	19.082		19.082	-
Vertragsvermögenswerte	-		0	17.679
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	51.065		51.065	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	13.395		13.395	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	28.297		28.297	-
Summe kurzfristige Vermögenswerte	131.933	-1.194	130.739	1.894
<b>Aktiva</b>	<b>236.254</b>	<b>-1.194</b>	<b>235.060</b>	<b>1.894</b>

In TEUR	Leasingverhältnisse	Finanzinstrumente	Sonstiges	IFRS 31.12.2020
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Sachanlagen	-	-	-	97.582
Nutzungsrechte	13.786	-	-	13.786
Immaterielle Vermögenswerte	-	-	-	3.899
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	-	-	502
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	1.416
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	-	-	-	923
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>13.786</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>118.107</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Vorräte	-	-	-	3.115
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	-	-	-	19.082
Vertragsvermögenswerte	-	-464	-	17.215
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	-	-	51.065
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-	-	-	13.395
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	365	-	28.662
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>-99</b>	<b>0</b>	<b>132.534</b>
<b>Aktiva</b>	<b>13.786</b>	<b>-99</b>	<b>0</b>	<b>250.641</b>

#### Passiva

In TEUR	HGB 31.12.2020	Anpassung	HGB 31.12.2020	Erlöse aus Verträgen mit Kunden
<b>Eigenkapital</b>				
Gezeichnetes Kapital	40.000		40.000	-
Kapitalrücklage	22.500		22.500	-
Sonstige Rücklagen	591		591	-



In TEUR	HGB 31.12.2020	Anpassung	HGB 31.12.2020	Erlöse aus Verträgen mit Kunden
Gewinnrücklagen	10.280		10.280	1.894
Auf die Eigentümer der DFH entfallendes Kapital und Rücklagen	73.371	0	73.371	1.894
Nicht beherrschende Anteile	276		276	-
Summe Eigenkapital	73.647	0	73.647	1.894
<b>Langfristige Schulden</b>				
Darlehensverbindlichkeiten	13.830		13.830	-
Latente Steuerschulden	341		341	-
Leasingverbindlichkeiten	-		0	-
Leistungen an Arbeitnehmer	190		190	-
Rückstellungen	7.229		7.229	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-		0	-
Summe langfristige Schulden	21.589		21.589	-
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	13.886		13.886	
Erhaltene Anzahlungen/ Vertragsverbindlichkeiten	-	68.276	68.276	
Tatsächliche Steuerschulden	118		118	-
Darlehensverbindlichkeiten	4.621		4.621	-
Leasingverbindlichkeiten	-		0	-
Leistungen an Arbeitnehmer	10.479		10.479	-
Rückstellungen	99.591	-66.654	32.937	-6.205
Kurzfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	4.073	-2.816	1.257	6.205
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	8.249		8.249	-
Summe kurzfristige Schulden	141.018	-1.194	139.824	0

In TEUR	HGB 31.12.2020	Anpassung	HGB 31.12.2020	Erlöse aus Verträgen mit Kunden
Summe Schulden	162.607	-1.194	161.413	0
Passiva	236.254	-1.194	235.060	1.894
In TEUR	Leasingverhältnisse	Finanz- Instrumente	Sonstiges	IFRS 31.12.2020
<b>Eigenkapital</b>				
Gezeichnetes Kapital	-	-	-	40.000
Kapitalrücklage	-	-	-	22.500
Sonstige Rücklagen	0	2	-	593
Gewinnrücklagen	-291	-100	-	11.783
Auf die Eigentümer der DFH entfallendes Kapital und Rücklagen	-291	-98	0	74.876
Nicht beherrschende Anteile	-	-262	-	15
Summe Eigenkapital	-291	-361	0	74.889
<b>Langfristige Schulden</b>				
Darlehensverbindlichkeiten	-	-	-	13.830
Latente Steuerschulden	-	-	-	341
Leasingverbindlichkeiten	11.618	-	-	11.618
Leistungen an Arbeitnehmer	-	-	-	190
Rückstellungen	1.024	-	-	8.253
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	262	-	262
Summe langfristige Schulden	12.642	262	-	34.493
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-	-	18.018	31.904
Erhaltene Anzahlungen/ Vertragsverbindlichkeiten	-	-	-	68.276
Tatsächliche Steuerschulden	-	-	-	118

In TEUR	Leasingverhältnisse	Finanz- Instrumente	Sonstiges	IFRS 31.12.2020
Darlehensverbindlichkeiten	-	-	-	4.621
Leasingverbindlichkeiten	1.435	-	-	1.435
Leistungen an Arbeitnehmer	-	-	-	10.479
Rückstellungen	-	-	-18.134	8.598
Kurzfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	7.462
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-	-	116	8.365
Summe kurzfristige Schulden	1.435	0	0	141.259
Summe Schulden	14.077	262	0	175.752
Passiva	13.786	-98	0	250.641

### Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

In TEUR	HGB 2020	Anpassung	HGB 2020 angepasst	Erlöse aus Verträgen mit Kunden
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>				
Ergebnis vor Ertragsteuern	33.079		33.079	-319
Abschreibungen / Zuschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	10.690		10.690	
Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-76		-76	
Finanzerträge	-1.024		-1.024	
Finanzierungsaufwendungen	561		561	
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	77		77	
Abnahme/(Zunahme) der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte und geleisteten Anzahlungen	3.594	375	3.969	319

In TEUR	HGB 2020	Anpassung	HGB 2020 angepasst	Erlöse aus Verträgen mit Kunden
Zunahme / (Abnahme) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsverbindlichkeiten sowie anderer Passiva	-2.915	14.544	11.629	
Zunahme / (Abnahme) der sonstigen Rückstellungen	35.268	-14.544	20.724	
Ertragsteuer Zahlungen	-668		-668	
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	78.586	375	78.961	0
Cashflows aus Investitionstätigkeit			0	
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	-1.931		-1.931	
Erlöse aus dem Abgang von Sachanlagen	450		450	
Auszahlungen für Sachanlagen	-20.638		-20.638	
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-1.000		-1.000	
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-22.000	-12.875	-34.875	
Auszahlung für den Erwerb von Tochterunternehmen, abzgl. erworbener Zahlungsmittel	-74		-74	
Erhaltene Zinsen	1.024		1.024	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-44.169	-12.875	-57.044	0
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit				
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens		12.500	12.500	
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten	-8.464		-8.464	
Auszahlungen für den Tilgungsanteil der Leasingverbindlichkeiten			0	
Auszahlungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens aufgrund von EAV	-8.752		-8.752	
Gezahlte Zinsen	-561		-561	

<b>In TEUR</b>	<b>HGB 2020</b>	<b>Anpassung</b>	<b>HGB 2020 angepasst</b>	<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-17.777	12.500	-5.277	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	16.640	0	16.640	0
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	116		116	
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-3.361		-3.361	
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>	<b>13.395</b>	<b>0</b>	<b>13.395</b>	<b>0</b>
<b>In TEUR</b>	<b>Leasingverhältnisse</b>	<b>Finanzinstrumente</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>2020</b>
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>				
Ergebnis vor Ertragsteuern	-353	246	-	32.653
Abschreibungen / Zuschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.665			12.355
Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens				-76
Finanzerträge		-363		-1.387
Finanzierungsaufwendungen	325			886
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge				77
Abnahme/(Zunahme) der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte und geleisteten Anzahlungen		117		4.405
Zunahme / (Abnahme) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsverbindlichkeiten sowie anderer Passiva			14.407	26.036
Zunahme / (Abnahme) der sonstigen Rückstellungen	17		-14.407	6.334
Ertragsteuer Zahlungen				-668
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.654	0	0	80.615
Cashflows aus Investitionstätigkeit				0
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte				-1.931



In TEUR	Leasingverhältnisse	Finanzinstrumente	Sonstiges	2020
Erlöse aus dem Abgang von Sachanlagen				450
Auszahlungen für Sachanlagen				-20.638
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition				-1.000
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition				-34.875
Auszahlung für den Erwerb von Tochterunternehmen, abzgl. erworbener Zahlungsmittel				-74
Erhaltene Zinsen				1.024
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0	0	0	-57.044
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit				
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens				12.500
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten				-8.464
Auszahlungen für den Tilgungsanteil der Leasingverbindlichkeiten	-1.433			-1.433
Auszahlungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens aufgrund von EAV				-8.752
Gezahlte Zinsen	-221			-782
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.654	0	0	-6.931
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	0	0	0	16.640
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds				116
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode				-3.361
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	0	0	0	13.395

**Erläuterungen zur Überleitung des Eigenkapitals zum 1. Januar 2020 und zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020**

### **Erlöse aus Verträgen mit Kunden**

Handelsrechtlich erfolgt die Umsatzrealisierung bei Erreichen von definierten Bauabschnitten in Höhe der zurechenbaren Kosten zuzüglich der einer durchschnittlichen Marge für das Projekt. Die Zahlungen der Kunden erfolgen nach standardisierten Zahlungsplänen. Die Zahlungen, die die Umsätze für den definierten Bauabschnitt überschreiten, werden als erhaltene Anzahlungen erfasst.

Sind hingegen auf Ebene des einzelnen Kundenvertrags bereits darüberhinausgehende Kosten angefallen, werden unfertige Erzeugnisse in den Vorräten erfasst.

Nach IFRS erfolgt die Umsatzrealisierung für die Produktion und Errichtung von Fertighäusern zeitraumbezogen über den Zeitraum des Bauvorhabens (siehe 2.4 Erfassung der Umsatzerlöse).

Abweichend zur oben beschriebenen Darstellung nach HGB sind nach IFRS die Umsatzerlöse nicht bei Erreichen der Meilensteine nach dem vertraglichen Zahlungsplan, sondern nach tatsächlichem Leistungsfortschritt kontinuierlich zu zeigen. Die Umsatzerlöse sind daher in Höhe der Kosten zuzüglich der bisher erarbeiteten Marge zu erfassen, die sich anhand der geplanten Zielmarge bemisst zu erfassen. So dass auch die unfertigen Erzeugnisse eines Kundenvertrags als Umsatz und Vertragsvermögenswert inklusive Marge zu erfassen sind. Der Zahlungsplan bestimmt dabei ausschließlich den Zeitpunkt, wann ein Anspruch unbedingt ist und somit eine Forderung auszuweisen ist.

Für eine korrekte Darstellung sind daher folgende Anpassungen an der oben beschriebenen Vorgehensweise zur handelsrechtlichen Bilanzierung durchzuführen:

#### **Vertragsverbindlichkeiten**

Die handelsrechtlich ausgewiesenen erhaltenen Anzahlungen werden erfasst, wenn die DFH einen unbedingten Anspruch auf Erhalt einer (Abschlags-)Zahlung hat. Nach IFRS hat die DFH in dem Fall, dass ein Kunde eine Gegenleistung zahlt oder die DFH vor Übertragung eines Guts oder einer Dienstleistung auf den Kunden einen unbedingten Anspruch auf eine bestimmte Gegenleistung (d. h. eine Forderung) hat, den Vertrag als Vertragsverbindlichkeit auszuweisen, wenn die Zahlung geleistet oder fällig wird (je nachdem, welches von beidem früher eintritt). Entsprechend hat die DFH anstelle der erhaltenen Anzahlungen eine Vertragsverbindlichkeit auszuweisen, die die erhaltenen Zahlungen von bzw. unbedingten Zahlungsansprüchen ggü. Kunden darstellt, die entsprechend dem tatsächlichen Leistungsfortschritt als Umsatzerlöse zu realisieren sind.

#### **Vertragsvermögenswerte**

Da die Umsatzrealisierung zeitraumbezogen erfolgt, sind abweichend zur handelsrechtlichen Bilanzierung keine Vorräte aus unfertigen Leistungen zu zeigen. Entsprechend tragen bislang angefallene Kosten bzw. Baufortschritte zur Erfüllung der Leistungsverpflichtung und entsprechend zur Umsatzrealisierung bei.

Kommt entsprechend die DFH ihren vertraglichen Verpflichtungen durch Übertragung von Gütern oder Dienstleistungen auf einen Kunden nach, bevor eine Rechnung fällig gestellt wurde, hat das Unternehmen den Vertrag abzüglich aller als Forderung ausgewiesenen Beträge als Vertragsvermögenswert anzusetzen.

Ein Vertragsvermögenswert ist der Anspruch der DFH auf Gegenleistung im Austausch für Güter oder Dienstleistungen, die sie auf einen Kunden nach der Fiktion des kontinuierlichen Kontrollübergangs übertragen hat.

Ergeben sich auf Ebene des einzelnen Kundenvertrags handelsrechtlich Vorräte, so bedeutet dies, dass die Kosten die bisherigen Anzahlungen überstiegen haben. Da bei zeitraumbezogener Umsatzlegung aber von einem kontinuierlichen Kontrollübergang ausgegangen wird, bestehen die handelsrechtlich aktivierten unfertigen Leistungen nach IFRS nicht. Stattdessen hat in diesem Fall die DFH ihre vertraglichen Verpflichtungen durch Übertragung von Gütern oder Dienstleistungen auf einen Kunden nach (teilweise) erfüllt, bevor eine Rechnung fällig gestellt wird. Hieraus resultiert eine Umgliederung der Vorräte zum 1. Januar 2020 in Höhe von TEUR 17.022 (31. Dezember 2020: TEUR 15.785) in die Vertragsvermögenswerte.

Darüber hinaus hat die DFH Vertragsvermögenswerte nicht nur in Höhe der angefallenen Kosten (die den handelsrechtlichen Vorräten entsprechen), sondern zuzüglich der erwarteten Marge gemäß Kalkulation zu erfassen. Zum 1. Januar 2020 erfolgte hieraus eine Erhöhung der Vertragsvermögenswerte um TEUR 2.213 (31. Dezember 2020: TEUR 1.894).

### **Rückerstattungsverbindlichkeit**

Infolge der Corona-Gesetzgebung und des daraus resultierenden, phasenweise reduzierten Umsatzsteuer-Satzes hat die DFH mit betroffenen Kunden vereinbart, dass die zu viel entrichteten Umsatzsteuern bei Abschluss des Bauvorhabens in der Schlussrechnung gutgeschrieben werden. Nach IFRS handelt es sich bei dieser Rückerstattungspflicht um eine Rückerstattungsverbindlichkeit, weshalb eine Reklassifizierung der handelsrechtlich erfassten Rückstellung in Höhe von TEUR 6.205 in die Rückerstattungsverpflichtungen zum 31. Dezember 2020 erfolgte.

Rückerstattungsverbindlichkeiten werden innerhalb der kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

### **Leasingverhältnisse**

Handelsrechtlich wurden alle Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert und die Leasingzahlungen entsprechend direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Nach IFRS hat die DFH für diese Operating-Leasingverhältnisse ein Nutzungsrecht (right-of-use asset) und eine zugehörige Leasingverbindlichkeit zu erfassen. DFH bewertet die Leasingverbindlichkeit für alle Leasingverhältnisse zum Übergangszeitpunkt auf IFRS. Die Leasingverbindlichkeit wird zum Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen bewertet, abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz zum Übergangszeitpunkt auf IFRS. Das Nutzungsrecht (right-of-use asset) wird zu Anschaffungskosten bewertet, die aus dem Barwert der noch nicht geleisteten Leasingzahlungen abgeleitet werden, zusätzlich den dem Nutzungsrecht zugehörigen Rückbauverpflichtungen.

DFH wendet die Regelungen nicht auf Leasingverbindlichkeiten und Nutzungsrechte (right-of-use assets) an, deren Laufzeit innerhalb von zwölf Monaten nach Übergang auf die IFRS endet. DFH bezieht anfängliche direkte Kosten bei der Bewertung von einem Nutzungsrecht zum Zeitpunkt des Übergangs auf die IFRS nicht ein. Zur Bestimmung der Laufzeit des Leasingverhältnisses berücksichtigt DFH im Nachhinein erworbene Informationen zu den in den Verträgen enthaltenen Verlängerungsoptionen.

Zum 1. Januar 2020 wurde dementsprechend ein Nutzungsrecht in Höhe von TEUR 14.441 (31. Dezember 2020: TEUR 13.786) und eine Leasingverbindlichkeit in Höhe von TEUR 13.663, davon TEUR 12.232 (31. Dezember 2020: TEUR 11.618) langfristig, erfasst. Die Differenz zwischen Nutzungsrecht und Leasingverbindlichkeit zum 1. Januar 2020 stammt aus der im Nutzungsrecht aktivierten Rückbauverpflichtung.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Operating-Leasingaufwendungen nach HGB in Höhe von TEUR 1.654 korrigiert. Dem gegenüber stehen Abschreibungen der Nutzungsrechte in Höhe von TEUR 1.665.

### **Rückbauverpflichtungen**

Nach den deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen wurden Rückstellungen für Rückbauverpflichtungen, die aus Mietverträgen entstehen, rätierlich über den Zeitraum des Mietverhältnisses angesammelt.

Nach IFRS sind Rückstellungen für Rückbau- bzw. Wiederherstellungsverpflichtungen und Änderungen in diesen Werten nicht rätierlich anzusammeln, sondern in den Anschaffungskosten der jeweiligen Vermögenswerte zu berücksichtigen. Zur Erstbewertung wendet die DFH das Wahlrecht des IFRS 1.D21 an. Der Konzern bewertet die Rückbau- bzw. Wiederherstellungsverpflichtungen wie folgt:

- zum Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS wird die Rückstellung gemäß IAS 37 bewertet,





- da die Rückstellung im Anwendungsbereich von IFRIC 1 liegt, wird der Betrag, der in den Anschaffungskosten des zugehörigen Vermögenswerts beim ersten Auftreten der Verpflichtung enthalten gewesen wäre, geschätzt, indem die Rückstellung zum Erstanwendungszeitpunkt unter Einsatz der bestmöglichen Schätzung der historisch risikobereinigten Abzinsungssätze diskontiert wird, die für diese Rückstellung für die dazwischen liegenden Perioden angewandt worden wären; und
- die Anschaffungskosten werden in Folge unter Verwendung der Nutzungsdauer des Vermögenswerts unter Anwendung der linearen Methode bis zum Erstanwendungszeitpunkt abgeschrieben. Der übrige Wert wird zum Erstanwendungszeitpunkt in den Anschaffungskosten des zugehörigen Vermögenswerts erfasst.

Gemäß dieser Vorgehensweise wurden Rückbauverpflichtungen in den Anschaffungskosten der in der Bilanz ausgewiesenen Nutzungsrechte aktiviert. Die Anschaffungskosten des Nutzungsrechts enthalten zum 1. Januar 2020 Rückbauverpflichtungen i. H. v. TEUR 1.408 und zum 31. Dezember 2020 i. H. v. TEUR 1.466.

Der Unterschiedsbetrag zwischen für die Rückbauverpflichtung aktiviertem Nutzungsrecht und der Rückstellung für Rückbauverpflichtungen in Höhe von TEUR 62 wurde in den Gewinnrücklagen erfasst und stammt aus der vom HGB abweichenden Aufzinsung der Rückstellung für Rückbauverpflichtungen und der Stornierung der Rückstellungszuführung nach HGB.

## Finanzinstrumente

### Derivat

Die DFH hat ein Devisentermingeschäft mit der Verpflichtung abgeschlossen, über eine Laufzeit bis zum 20. Dezember 2021 insgesamt T€ 9.600 in insgesamt 262,4 Mio. CZK in unterschiedlichen Tranchen zu wechseln. Das Devisentermingeschäft ist im Konzernabschluss nach HGB zum 31.12.2020 als schwebendes Geschäft nicht bilanziert. Zum 01.01.2020 hatte die DFH keine Devisentermingeschäfte abgeschlossen.

Derivate erfüllen nicht die Überprüfungskriterien für die vertraglichen Cash-Flow Merkmale, da sie eine wesentliche Hebelwirkung beinhalten und damit ein Ausstattungsmerkmal aufweisen, das keine Tilgungs- und Zinszahlungen auf den Kapitalbetrag darstellt. Das Devisentermingeschäft hat am Bilanzstichtag 31.12.2020 einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 365, der als finanzieller Vermögenswert erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert klassifiziert wird.

### Wertminderung Vertragsvermögenswerte

Vertragsvermögenswerte unterliegen den Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 - Finanzinstrumente. Die Wertberichtigung auf die Vertragsvermögenswerte wurde nach dem vereinfachten Ansatz vorgenommen.

Die Wertberichtigung in Bezug auf den vereinfachten Ansatz wird auf Basis der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen berechnet und anschließend auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte angewendet. Dies bedeutet, dass das Unternehmen nicht die Veränderungen des Kreditrisikos verfolgt, sondern stets den über die gesamte Laufzeit erwarteten Kreditverlust berücksichtigt. Demnach wurden für die Wertberichtigung der Vertragsvermögenswerte die gleichen prozentualen Wertminderungssätze wie bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen angewendet.

Zum 1. Januar 2020 erfolgte eine Wertberichtigung der Vertragsvermögenswerte in Höhe von TEUR 347 (31. Dezember 2020: TEUR 464).

### Nicht beherrschende Anteile an der Modus Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG, Simmern

Abweichend zu den handelsrechtlichen Regelungen sind die nicht beherrschenden Anteile der SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH an der Modus Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG (entspricht 6 % der Gesellschaftsanteile) als langfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten auszuweisen und mit den fortgeführten Anschaffungskosten zu bewerten.

Der Buchwert dieser Verbindlichkeit beträgt zu den Stichtagen 01.01.2020 TEUR 242 sowie 31.12.2021 TEUR 263.

### **Sonstige IFRS Anpassungen**

Handelsrechtlich wurden Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 15.577 (31. Dezember 2020: TEUR 18.134) ausgewiesen. Diese abgegrenzten Schulden wurden in die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten umgegliedert. Ist das Unternehmen durch einen Gewinnabführungsvertrag nach §§ 291 Abs. 1, 292 Abs 1 Nr. 2 AktG mit dem Mutterunternehmen verbunden, entstehen Ansprüche auf Ergebnisabführung zum Bilanzstichtag. Die Verbindlichkeit aus Gewinnabführung ist im IFRS Abschluss bereits in der Periode ihrer Entstehung zu erfassen. Weil es sich um eine Ausschüttung an den Anteilseigner handelt stellt die Einbuchung der Verbindlichkeit aus Gewinnabführung keinen Aufwand dar, sondern hat im Rahmen der Ergebnisverwendung zu Lasten des Periodenergebnisses zu erfolgen.

## **2 Zusammenfassung der wesentlichen Rechnungslegungsmethoden**

### **2.1 Neue Standards und Interpretationen**

#### **2.1.1 Im laufenden Geschäftsjahr erstmals angewendete Rechnungslegungsvorschriften**

- Änderungen an IFRS 9 und IFRS 16 im Rahmen der „Interest Rate Benchmark Reform - Phase 2“
- Erleichterungen für Covid- 19 bedingte Mietkonzessionen

Aufgrund der erstmaligen Anwendung der IFRS wurden diese neuen Standards direkt integriert. Die Erleichterungsvorschriften für Covid- 19 bedingte Mietkonzessionen wurden nicht in Anspruch genommen.

#### **2.1.2 Neue, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen**

Verschiedene neue Rechnungslegungsstandards und Interpretationen oder Änderungen hieran wurden vom IASB veröffentlicht, sind jedoch für Berichtsperioden zum 31. Dezember 2021 nicht verpflichtend anzuwenden und wurden vom Konzern nicht vorzeitig angewendet.

Die noch nicht in Kraft getretenen Standards haben voraussichtlich in der aktuellen Berichtsperiode oder zukünftigen Berichtsperioden und auf absehbare zukünftige Transaktionen keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzern Abschluss der DFH-Gruppe.

### **2.2 Grundsätze der Konsolidierung und at-equity-Bilanzierung**

#### **2.2.1 Tochterunternehmen**

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 sind neben der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG als Mutterunternehmen neun inländische und ein ausländisches Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann (IFRS 10). Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern aus seiner Beteiligung am Unternehmen variablen Renditen ausgesetzt ist bzw. Anspruch auf diese hat, und diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen allen einbezogenen Unternehmen entspricht das Geschäftsjahr dem Geschäftsjahr der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG (Kalenderjahr).

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, konzerninterne Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie Forderungen und Verbindlichkeiten und Rückstellungen sowie Eventualverbindlichkeiten werden eliminiert.

Tochterunternehmen sind ab dem Zeitpunkt voll zu konsolidieren, an dem die Beherrschung auf den Konzern übergeht. Sie werden ab dem Zeitpunkt endkonsolidiert, an dem die Beherrschung endet.

Für die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen wendet der Konzern die Erwerbsmethode an.

Konzerninterne Geschäftsvorfälle, Salden und unrealisierte Gewinne aus Geschäftsvorfällen zwischen Konzerngesellschaften werden eliminiert. Auch unrealisierte Verluste werden eliminiert, sofern sich aus dem Geschäftsvorfall keine Hinweise darauf ergeben, dass der übertragene Vermögenswert einer Wertminderung unterliegt. Die Rechnungslegungsmethoden von Tochterunternehmen wurden geändert, soweit dies zur Sicherstellung der Konsistenz mit den vom Konzern angewandten Methoden erforderlich war.

Nicht beherrschende Anteile am Ergebnis und Eigenkapital von Tochterunternehmen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnisrechnung, der Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Bilanz jeweils gesondert ausgewiesen.

### **2.2.2 Assoziierte Unternehmen**

Assoziierte Unternehmen sind alle Unternehmen, auf die der Konzern einen maßgeblichen Einfluss, jedoch keine Beherrschung bzw. gemeinschaftliche Führung ausübt. Dies ist im Allgemeinen der Fall, wenn der Konzern zwischen 20% und 50% der Stimmrechte hält. Anteile an assoziierten Unternehmen werden unter Einsatz der Equity-Methode bilanziert, nachdem sie erstmalig zu Anschaffungskosten erfasst wurden. 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 der Domus & Co. Objekt Simmern KG unter dem Posten Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen ausgewiesen.

Bei der Equity-Methode werden die Anteile zunächst mit den Anschaffungskosten angesetzt und in der Folge angepasst, um den Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust des Beteiligungsunternehmens im Gewinn und Verlust, und den Anteil des Konzerns an den Veränderungen des sonstigen Ergebnisses des Beteiligungsunternehmens im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Von assoziierten Unternehmen erhaltene Dividenden werden als Verminderung des Buchwerts der Beteiligung bilanziert.

Wenn der Anteil des Konzerns an den Verlusten einer nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung dem Wert seiner Beteiligung an diesem Unternehmen (einschließlich etwaiger sonstiger langfristiger Anteile, die dem wirtschaftlichen Gehalt nach der Nettoinvestition in die Beteiligung zuzuordnen sind) entspricht oder diesen übersteigt, erfasst der Konzern keine weiteren Verlustanteile, es sei denn, er ist rechtliche oder faktische Verpflichtungen für das Beteiligungsunternehmen eingegangen bzw. hat für das Unternehmen Zahlungen geleistet.

Unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen dem Konzern und seinen assoziierten Unternehmen werden in Höhe der Beteiligung des Konzerns an diesen Unternehmen eliminiert. Auch unrealisierte Verluste werden eliminiert, sofern sich aus dem Geschäftsvorfall keine Hinweise darauf ergeben, dass der übertragene Vermögenswert einer Wertminderung unterliegt. Die Rechnungslegungsmethoden von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungsunternehmen wurden geändert, soweit dies zur Sicherstellung der Konsistenz mit den vom Konzern angewandten Methoden erforderlich war.

Der Buchwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen wird in Übereinstimmung mit der in Anhangangabe 2.9 beschriebenen Methode auf Wertminderung getestet. Der Wertminderungstest findet jeweils auf Ebene der Beteiligung statt.

### **2.3 Fremdwährungsumrechnung**

### **2.3.1 Funktionale Währung und Berichtswährung**

Die im Konzernabschluss aller Konzernunternehmen enthaltenen Posten werden unter Verwendung der Währung des primären Wirtschaftsumfelds der Unternehmen bewertet, in dem diese tätig sind („funktionale Währung“). Der Konzernabschluss wird in Euro dargestellt; dabei handelt es sich um die funktionale Währung und die Berichtswährung des Mutterunternehmens.

### **2.3.2 Transaktionen und Salden sowie Konzernunternehmen**

Fremdwährungstransaktionen werden unter Einsatz der Wechselkurse zum Zeitpunkt der Transaktionen in die funktionale Währung umgerechnet. Fremdwährungsgewinne und -verluste aus der Abwicklung solcher Transaktionen sowie aus der Umrechnung von auf Fremdwährungen lautenden monetären Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zu Jahresendkursen werden im Gewinn oder Verlust erfasst.

Fremdwährungsgewinne und -verluste, die Darlehensverbindlichkeiten betreffen, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Finanzierungsaufwendungen ausgewiesen. Alle anderen Fremdwährungsgewinne und -verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen oder Erträgen angesetzt.

Die Umrechnung des in ausländischer Währung aufgestellten Abschlusses der einbezogenen tschechischen Tochtergesellschaft erfolgt auf der Grundlage des Konzepts der funktionalen Währung (IAS 21) nach der modifizierten Stichtagskursmethode. Da die tschechische Tochtergesellschaft ihre Geschäfte in finanzieller, wirtschaftlicher und organisatorischer Hinsicht selbstständig betreibt, ist die funktionale Währung identisch mit der Landeswährung der Gesellschaft. Die Vermögenswerte und Schulden werden folglich zum Stichtagskurs (Je CZK 100: 31.12.2021: EUR 4,0225; 31.12.2020: EUR 3,8102), die Aufwendungen und Erträge zum Jahresdurchschnittskurs (Je CZK 100: 31.12.2021: EUR 3,8994; 31.12.2020: EUR 3,7816), umgerechnet. Wenn jedoch die Anwendung des Jahresdurchschnittskurses zu unzutreffenden Ergebnissen führt, erfolgt die Umrechnung zu einem angepassten Durchschnittskurs. Das Eigenkapital wird zu historischen Kursen umgerechnet. Der sich aus der Währungsumrechnung ergebende Unterschiedsbetrag wird erfolgsneutral im Konzerngesamtergebnis erfasst und in dem Ausgleichposten aus der Währungsumrechnung separat ausgewiesen.

Währungsdifferenzen, die sich gegenüber der Vorjahresumrechnung im DFH-Konzern ergeben, werden ebenfalls erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

### **2.4 Erfassung der Umsatzerlöse sowie Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten**

Die DFH Haus GmbH produziert, vertreibt und errichtet hauptsächlich in Deutschland Fertighäuser der Marken massa haus, allkauf haus und OKAL Haus, deren Produktion in zwei eigenen Produktionsstätten erfolgt.

Die Verträge zwischen der DFH und ihren Kunden werden über selbstständige Handelsvertreter geschlossen. In diesen Verträgen wird die Beschaffenheit der Fertighäuser kundenspezifisch aufgrund der individuellen Beschaffenheiten des zu bebauenden Grundstücks und den Anforderungen des Kunden bestimmt. Es handelt sich dabei um Standardverträge mit standardisierten Zahlungsbedingungen.

Vor dem Erwerb eines Fertighauses entscheidet sich der Kunde für ein zur Verfügung stehendes Modell als auch die entsprechende Ausbaustufe. Nachträgliche Vertragsanpassungen sind nicht vorgesehen.

Die DFH erhält im Rahmen der vertraglich vereinbarten Abnahmen von definierten Bauabschnitten Abschlagszahlungen vom Kunden. Abschlagszahlungen werden in der Regel jeweils 30 Tage nach der Lieferung der Bodenplatte bzw. des Kellers, die Stellung des Hauses sowie der Lieferung weiterer Pakete bzw. die Erbringung der Ausbaustufen fällig. Die standardisierten Abschlagszahlungen spiegeln nicht den Fertigstellungsgrad des einzelnen Hauses wider.

Die Verträge der DFH mit ihren Kunden umfassen mehrere Leistungszusagen, wie Planung durch Architekten und Musterung, Projektverwaltung, die Erstellung von Keller / Bodenplatte, die Aufstellung des Fertighauses sowie diverser Ausbaustufen des jeweiligen Hauses. Die Leistungszusagen der DFH zur vertragsgemäßen Erstellung der Fertighäuser sind aufgrund der Integration aller Leistungen in das Fertighaus als das kombinierte Endergebnis nicht eigenständig voneinander abgrenzbar und daher gemeinsam als eine eigenständig abgrenzbare Leistungsverpflichtung zu bilanzieren. Die gesetzliche Gewährleistungsverpflichtung beträgt fünf Jahre.

Die **Umsatzrealisierung erfolgt zeitraumbezogen**, da durch die Leistung der DFH ein Vermögenswert erstellt, der keine alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Unternehmen aufweist und das Unternehmen einen Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistungen hat.

Für die Erfüllung der Leistungsverpflichtung für Produktion und Errichtung des Fertighauses wird pro Kundenvertrag ein Leistungsfortschritt ermittelt und gemäß diesem Verhältnis der Umsatz realisiert. Der Leistungsfortschritt ermittelt sich aus dem Verhältnis der bislang angefallenen Kosten und den aus der erwarteten Marge abgeleiteten Gesamtkosten des Projektes. In regelmäßigen Abständen überprüft die DFH auf Basis der jeweils aktuellen Rohstoffpreise die erwarteten Margen bzw. Gesamtkosten. Die Umsatzerlöse entsprechen dem Transaktionspreis, zu dem die DFH Gruppe voraussichtlich berechtigt ist. Der Transaktionspreis enthält variable Gegenleistungen, wenn es hochwahrscheinlich ist, dass es nicht zu einer signifikanten Rücknahme der Umsatzerlöse kommt. Hierunter fallen unter anderem die Stornoforderung, die mit ihrem erwarteten Wert realisiert werden.

**Vertragsvermögenswerte** beziehen sich auf Erlöse aus Kundenverträgen für Bauvorhaben, die sich zum Bilanzstichtag im Bau befinden. Die DFH erhält bei vertraglich vereinbarten Abnahmen von definierten Bauabschnitten Abschlagszahlungen. Da bis zum Erreichen der nächsten Abschlagszahlung kein unbedingter Anspruch auf die entsprechende Gegenleistung besteht, erfolgt die Erfassung eines Vertragsvermögenswertes anstelle einer Forderung. Bei Erreichen des definierten Bauabschnitts erfolgt dann aufgrund des Vorliegens eines unbedingten Zahlungsanspruches die Erfassung einer Forderung anstatt eines Vertragsvermögenswertes.

**Vertragsverbindlichkeiten** enthalten erhaltene (Abschlags-)Zahlungen (oder unbedingte Ansprüche auf den Erhalt von solchen Zahlungen) aus Kundenverträgen für Bauvorhaben, die sich zum Bilanzstichtag im Bau befinden und bei denen die erhaltenen Gegenleistungen die bislang erbrachten Leistungen der DFH übersteigen.

## 2.5 Ertragsteuern

Aufgrund des zwischen der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und DIVACO Holding AG & Co. KG abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrags (siehe Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen) und des damit begründeten ertragsteuerlichen Organschaftsverhältnisses schuldet die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG seit dem 1. Januar 2011 keine Ertragsteuer.

Die im DFH-Konzern ausgewiesenen laufenden und latenten Steuern resultieren aus den nicht im ertragsteuerlichen Organkreis der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG einbezogenen Tochtergesellschaften.

Der Steueraufwand für die Berichtsperiode umfasst tatsächliche und latente Ertragssteuern.

Der tatsächliche Ertragsteuer Aufwand wird auf der Grundlage der Steuervorschriften ermittelt, die am Abschlussstichtag in dem Land gelten, in denen die Tochterunternehmen des DFH-Konzerns tätig sind und ein zu versteuerndes Ergebnis erzielen.

Latente Steuern werden gemäß IAS 12 für Bewertungsunterschiede zwischen den Steuerbilanzen der Einzelgesellschaften und dem Konzernabschluss gebildet. Latente Steueransprüche und -schulden werden saldiert, wenn ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und beabsichtigt, entweder den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen, oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen. Ein Überhang an latenten Ertragssteueransprüchen wird nur in dem Maße bilanziert, wie es wahrscheinlich ist, dass ein zukünftiges zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird.

## 2.6 Sachanlagen

Alle Sachanlagen sind zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen sowie möglicher außerplanmäßiger Wertminderungen bilanziert. Die historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen Aufwendungen, die direkt oder indirekt als angemessener Teil der fertigungsbezogenen Gemeinkosten dem Erwerb oder der Herstellung der Sachanlagen zuzuordnen sind. Aktivierungspflichtige Fremdkapitalkosten liegen nicht vor.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann in den Buchwert des Vermögenswerts einbezogen oder als separater Vermögenswert erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass dem Konzern ein mit der Sachanlage verbundener zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Kosten der Sachanlage verlässlich bestimmt werden können. Der Buchwert einer Komponente, die als separater Vermögenswert bilanziert ist, wird ausgebucht, wenn diese ersetzt wird. Alle sonstigen Reparatur- und Wartungsaufwendungen werden in der Periode, in der sie entstehen, aufwandswirksam erfasst.

Grundstücke werden nicht planmäßig abgeschrieben. Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear über die geschätzte Nutzungsdauer. Dabei wird die Differenz zwischen den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und den Restwerten linear über die folgenden voraussichtlichen Nutzungsdauern verteilt:

Anlagenklassen	Nutzungsdauer (Jahre)
Gebäude und Einbauten	15-33
Technische Anlagen und Maschinen	3-10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-10

Die Restwerte und Nutzungsdauern der Vermögenswerte werden am Ende jeder Berichtsperiode überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Der Buchwert eines Vermögenswerts wird unmittelbar auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben, wenn der Buchwert des Vermögenswerts größer als sein erzielbarer Betrag ist.

Veräußerungsgewinne und -verluste werden durch einen Vergleich der Veräußerungserlöse mit dem Buchwert ermittelt. Sie werden erfolgswirksam erfasst.

## 2.7 Leasingverhältnisse des Konzerns und ihre bilanzielle Behandlung

Der Konzern mietet verschiedene Grundstücke, Gebäude und Stapler. Die Mietverträge für Grundstücke werden in der Regel für feste Zeiträume von 5 Jahren bis 10 Jahren abgeschlossen, können jedoch Verlängerungsoptionen aufweisen.

Bei Abschluss oder Neubeurteilung eines Vertrags, der eine Leasingkomponente enthält, ordnet der Konzern die im Vertrag enthaltene Gegenleistung jeder Leasingkomponente auf der Grundlage ihrer relativen Einzelpreise zu. Bei Leasingverhältnissen für „Grundstücke“ und „Gebäude“ - bei denen die DFH Leasingnehmer ist - hat der Konzern entschieden, von der Trennung von Nichtleasing- und Leasingkomponenten abzusehen und stattdessen jede Leasingkomponente und alle damit verbundenen Nichtleasingkomponenten als eine einzige Leasingkomponente zu bilanzieren.

Leasingzahlungen werden in Tilgung und Zinsen aufgeteilt. Die Zinsen werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst, so dass sich für jede Periode ein konstanter Zinssatz auf den verbleibenden Saldo der Verbindlichkeit ergibt.



Leasingverhältnisse werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der Leasinggegenstand dem Konzern zur Nutzung zur Verfügung steht, als Nutzungsrecht und entsprechende Leasingverbindlichkeit bilanziert. Schulden aus Leasingverhältnissen werden bei Erstansatz zu Barwerten erfasst.

**Die Leasingverbindlichkeiten** beinhalten den Barwert folgender Leasingzahlungen:

- feste Zahlungen (einschließlich de facto fester (in-substance fixed) Zahlungen, abzgl. etwaiger zu erhaltender Leasinganreize (lease incentives)
- variable Leasingzahlungen, die an einen Index oder (Zins-)Satz gekoppelt sind, anfänglich bewertet mit dem Index oder (Zins-)Satz zum Bereitstellungsdatum

In der Bewertung der Leasingverbindlichkeit sind darüber hinaus Leasingzahlungen aufgrund einer hinreichend sicheren Inanspruchnahme von **Verlängerungsoptionen** berücksichtigt.

Sofern der interne Zinsfuß des Leasinggebers nicht ermittelt werden kann - und dies ist i. d. R. im Konzern der Fall - werden Leasingzahlungen mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers abgezinst. Dies ist der Zinssatz, den der jeweilige Leasingnehmer zahlen müsste, wenn er Mittel aufnehmen müsste, um in einem vergleichbaren wirtschaftlichen Umfeld einen Vermögenswert mit einem vergleichbaren Wert für eine vergleichbare Laufzeit mit vergleichbarer Sicherheit unter vergleichbaren Bedingungen zu erwerben.

Zur Bestimmung des Grenzfremdkapitalzinssatzes verwendet der Konzern die Konditionen der mit Dritten aufgenommenen Finanzierungen. Hierbei überprüft der Konzern regelmäßig, ob der anzuwendende Zinssatz den aktuellen Parametern der DFH Gruppe entspricht und passt diesen bei Bedarf an.

Der Konzern ist möglichen zukünftigen Steigerungen variabler Leasingzahlungen ausgesetzt, welche sich aus einer Änderung eines Indexes ergeben können. Diese möglichen Änderungen der Leasingraten sind bis zu deren Wirksamwerden nicht in der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt. Sobald Änderungen eines Indexes oder Zinssatzes sich auf die Leasingraten auswirken, wird die Leasingverbindlichkeit gegen das Nutzungsrecht angepasst.

**Nutzungsrechte** werden zu Anschaffungskosten bewertet, die sich wie folgt zusammensetzen:

- der Betrag der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeit,
- alle zu oder vor dem Beginn des Leasingverhältnisses geleisteten Leasingzahlungen abzüglich aller erhaltenen Leasinganreize,
- alle anfänglichen direkten Kosten und,
- Wiederherstellungskosten.

Nutzungsrechte werden linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Nutzungsdauer und Laufzeit des zugrundeliegenden Leasingvertrags abgeschrieben. Die Nutzungsdauer der Nutzungsrechte beträgt zwischen 10 und 15 Jahren.

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert zugrunde liegen, werden linear als Aufwand im Gewinn oder Verlust erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten Leasingverträge mit einer Laufzeit von bis zu 12 Monaten. Bei den Vermögenswerten mit geringem Wert handelt es sich insbesondere um IT-Ausstattung.

### **Verlängerungsoptionen**

Eine Reihe von Immobilien-Leasingverträgen des Konzerns enthalten Verlängerungsoptionen. Die bestehenden Verlängerungsoptionen können nur durch den Konzern und nicht durch den jeweiligen Leasinggeber ausgeübt werden.

Bei der Bestimmung der Laufzeit von Leasingverhältnissen berücksichtigt die Geschäftsführung sämtliche Tatsachen und Umstände, die einen wirtschaftlichen Anreiz zur Ausübung von Verlängerungsoptionen bieten. Sich aus der Ausübung von Verlängerungsoptionen ergebende Änderung der Grundmietzeit wurden nur dann in die Vertragslaufzeit einbezogen, wenn die Ausübung einer Verlängerungsoption hinreichend sicher ist. Im Zusammenhang mit dem Leasing von Immobilien gelten bei der Bestimmung der Laufzeit der Leasingverhältnisse nachfolgende Überlegungen:

- Kommen im Falle einer Nichtausübung einer Verlängerungsoption wesentliche Kosten in Bezug auf die Kündigung des Leasingverhältnisses, wie z.B. Verlegungskosten, auf den Konzern zu, gilt es in der Regel als hinreichend sicher, dass der Konzern den Vertrag nicht kündigt bzw. verlängert wird.
- Sofern Mietereinbauten vorgenommen wurden, die einen wesentlichen Restwert haben, gilt es in der Regel als hinreichend sicher, dass der Konzern den Vertrag verlängern bzw. nicht kündigt wird.

Die Verlängerungsoptionen im Zusammenhang mit dem Leasing der Grundstücke und Bürogebäude wurden in die Bestimmung der Leasinglaufzeit und der Leasingverbindlichkeit einbezogen, da die Ausübung der Option seitens der DFH hinreichend sicher ist.

Die Beurteilung der Verlängerungsoptionen wird zu jedem Bilanzstichtag, und wenn ein wesentliches Ereignis oder eine signifikante Änderung von Umständen eintritt, überprüft. Eine Neubeurteilung der ursprünglich getroffenen Einschätzung erfolgt dann, wenn ein wesentliches Ereignis oder eine wesentliche Änderung der Umstände eintritt, das/die die bisherige Beurteilung beeinflussen kann - sofern dies in der Kontrolle des Leasingnehmers liegt. In der laufenden Berichtsperiode ergaben sich keine diesbezüglichen Anpassungen der Vertragslaufzeiten.

Zu den weiteren Angaben zu Leasingverhältnissen verweisen wir auf 5.2.

## **2.8 Immaterielle Vermögenswerte**

### **Software**

Erworbene Software werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Diese weisen eine begrenzte Nutzungsdauer auf und werden in der Folge zu Anschaffungskosten, abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertminderungen, bilanziert.

Software wird über eine Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben.

Bezüglich Einzelheiten zu den vom Konzern angewandten Abschreibungsmethoden und -perioden für immaterielle Vermögenswerte verweisen wir auf Anhangangabe 5.2.3.

## **2.9 Wertminderung von nicht finanzieller Vermögenswerten nach IAS 36**

Vermögenswerte werden auf Wertminderungen überprüft, sobald Ereignisse oder Änderungen der Umstände darauf hinweisen, dass der Buchwert möglicherweise nicht mehr erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert des Vermögenswerts seinen erzielbaren Wert übersteigt. Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts, abzüglich Veräußerungskosten, und Nutzungswert. Falls es nicht möglich ist, den erzielbaren Betrag für einen einzelnen Vermögenswert zu schätzen, werden die Vermögenswerte zu zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zusammengefasst. Unter einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird die kleinste identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten, die Mittelzuflüsse erzeugen, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sind, verstanden. Bei der DFH ist dies auf Konzernebene gegeben und stellt somit die kleinste und größte zahlungsmittelgenerierende Einheit dar. Nicht-finanzielle Vermögenswerte, die von einer Wertminderung betroffen waren, werden zum Ende jeder Berichtsperiode auf mögliche Wertaufholungen überprüft.

## **2.10 Vorräte**



Die Bewertung der Rohstoffe erfolgt zum jeweils niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten umfassen Material- und Fertigungseinzelkosten sowie angemessene Teile der variablen und fixen Gemeinkosten, wobei die letztgenannten Kosten auf Basis einer Normkapazität ermittelt werden. Die Anschaffungskosten erworbener Vorräte werden nach Abzug von Rabatten und Preisnachlässen ermittelt. Der Nettoveräußerungswert bestimmt sich als geschätzter Verkaufserlös im gewöhnlichen Geschäftsverlauf, abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten zur Veräußerung notwendigen Kosten.

## **2.11 Finanzinstrumente - finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten**

### **2.11.1 Klassifizierung**

Der Konzern stuft seine finanziellen Vermögenswerte sowie Verbindlichkeiten in die folgenden Bewertungskategorien ein:

- solche, die in der Folge zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (erfolgswirksam), und
- solche, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und von den vertraglichen Zahlungsströmen.

Der Konzern bewertet seine finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten, wenn beide nachfolgenden Bedingungen erfüllt sind:

- der finanzielle Vermögenswert wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows zu halten, und
- die Vertragsbedingungen führen zu Cashflows, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Darunter fallen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Bei zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerten werden die Gewinne und Verluste erfolgswirksam erfasst.

Der Konzern klassifiziert Schuldinstrumente nur dann um, wenn sich das Geschäftsmodell zur Steuerung solcher Vermögenswerte ändert.

### **2.11.2 Ansatz und Ausbuchung**

Finanzielle Vermögenswerte werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der Konzern ein vertraglich abgesichertes Recht hat, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte von einer anderen Partei zu erhalten. Falls sich Umstände ergeben, die an dem Recht zweifeln lassen, wird auf den Ansatz verzichtet. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Ansprüche auf den Erhalt von Zahlungsströmen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder übertragen worden sind und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

#### **2.11.2.1 Bewertung**

Beim erstmaligen Ansatz bewertet der Konzern einen finanziellen Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich - im Falle eines in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerts - der direkt auf den Erwerb dieses Vermögenswerts entfallenden Transaktionskosten. Transaktionskosten von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden im Gewinn und Verlust als Aufwand erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte mit eingebetteten Derivaten werden in ihrer Gesamtheit betrachtet, wenn ermittelt wird, ob ihre Zahlungsströme ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen darstellen.

### **Schuldinstrumente**

Die Folgebewertung von Schuldinstrumenten ist abhängig vom Geschäftsmodell des Konzerns zur Steuerung des Vermögenswerts und den Zahlungsstrommerkmalen des Vermögenswerts. Der Konzern stuft seine Schuldinstrumente in zwei Bewertungskategorien ein:

- Zu fortgeführten Anschaffungskosten: Vermögenswerte, die zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme gehalten werden, und bei denen diese Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Zinserträge aus diesen finanziellen Vermögenswerten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode in den Finanzerträgen ausgewiesen. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und unter den sonstigen Erträgen und Aufwendungen ausgewiesen.
- FVPL: Vermögenswerte, welche die Kriterien der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ nicht erfüllen, werden in die Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ (FVPL) eingestuft. Gewinne oder Verluste aus einem Schuldinstrument, das in der Folge zum FVPL bewertet wird, werden im Gewinn oder Verlust unter den Finanzerträgen/ Finanzierungsaufwendungen in der Periode ausgewiesen, in der sie entstehen.

Für finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, werden nach der erstmaligen Erfassung die finanziellen Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. In dieser Kategorie wurden insbesondere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten, Darlehensverbindlichkeiten sowie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten eingestuft.

#### **2.11.2.2 Wertminderung**

Der Konzern beurteilt auf zukunftsgerichteter Basis die mit zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Schuldinstrumenten verbundenen erwarteten Kreditverluste. Die Wertminderungsmethode ist abhängig davon, ob eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos vorliegt.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten wendet der Konzern den gemäß IFRS 9 zulässigen vereinfachten Ansatz an, dem zufolge die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste ab dem erstmaligen Ansatz der Forderungen zu erfassen sind; zu weiteren Einzelheiten siehe Anhangangabe 7.2.4.

Darüber hinaus werden Forderungen bei objektiven Hinweisen, wie Insolvenz des Schuldners oder signifikante Überfälligkeiten auf Wertminderung hin überprüft.

#### **2.11.3 Beizulegender Zeitwert - Finanzinstrumente**

Bemessung des beizulegenden Zeitwertes: In der DFH Gruppe werden Finanzinstrumente der Kategorien „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ (Devisentermingeschäft) zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld bezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall entweder auf dem Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder auf dem vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert oder die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, abgeschlossen wird.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben. Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, welche die Marktteilnehmer nach bestem wirtschaftlichem Interesse bei der Preisbildung zugrunde legen würden.

Die DFH Gruppe wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichende Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene, nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle finanziellen Vermögenswerte und Schulden, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet oder deren beizulegender Zeitwert im Anhang ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebenen Fair-Value-Hierarchien eingeordnet basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist.

Stufe 1: in aktiven Märkten notierte (nicht berichtigte) Preise

Stufe 2: Bewertungsverfahren, in denen für die Bewertung wesentliche Parameter am Markt direkt oder indirekt beobachtbar sind

Stufe 3: Bewertungsverfahren, in denen für die Bewertung wesentliche Parameter nicht am Markt beobachtbar sind

Die Bewertungsverfahren und die verwendeten Inputparameter werden regelmäßig überprüft. Ziel der Überprüfungen ist es soweit wie möglich am Markt beobachtbare Inputfaktoren bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes zu verwenden. Umgruppierungen in der Hierarchiestufe werden zum Periodenende, in der die Änderung eingetreten ist, vorgenommen.

#### **2.11.4 Saldierung von Finanzinstrumenten**

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden saldiert und als Nettobetrag in der Konzernbilanz angesetzt, wenn ein Rechtsanspruch darauf besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, und beabsichtigt wird, entweder den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Verwertung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen. Bei der Gruppe bestehen zudem Vereinbarungen, die die Kriterien für eine Saldierung in der Konzernbilanz gemäß IAS 32.42 erfüllen. Hierbei wird die Geldanlage gemäß Cash Management Vertrag und die Abführung des Gewinns laut Ergebnisabführungsvertrag gemäß einer Verrechnungsvereinbarung mit der Divaco saldiert.

#### **2.11.5 Derivate und Sicherungsgeschäfte**

Derivate wurden erstmalig zum beizulegenden Zeitwert des Abschlusses eines Derivatgeschäfts angesetzt und in der Folge am Ende jeder Berichtsperiode zu ihrem beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die DFH hat keine Derivate als Sicherungsinstrumente designiert.

### **2.12 Leistungen an Arbeitnehmer**

#### **2.12.1 Kurzfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer**

Verbindlichkeiten für Löhne und Gehälter sowie für den Jahresurlaub, die voraussichtlich innerhalb von 12 Monaten nach Ende der Periode, in der die Mitarbeiter die entsprechenden Leistungen erbracht haben, vollständig erfüllt werden, werden für die Leistungen der Mitarbeiter bis zum Ende der Berichtsperiode angesetzt und mit den Beträgen bewertet, die voraussichtlich zur Begleichung der Verbindlichkeiten zu zahlen sind. In der Bilanz werden die Verbindlichkeiten als kurzfristige Verpflichtungen für Leistungen an Arbeitnehmer ausgewiesen.

#### **2.12.2 Rückstellung für andere langfristig fällige Leistungen**

Die Erfassung und die Bewertung langfristig fälliger Leistungen an Arbeitnehmer, wie Jubiläumsauszahlungen, erfolgt nach den Regelungen des IAS 19.

Die Verpflichtung des Arbeitgebers ist als abgegrenzte Schuld mit dem abgezinsten Betrag der langfristig fälligen Leistungen aufwandswirksam zu erfassen und unter den langfristigen Leistungen an Arbeitnehmer auszuweisen.

### **2.13 Rückstellungen**

Rückstellungen werden gebildet, soweit eine aus einem vergangenen Ereignis resultierende Verpflichtung gegenüber Dritten besteht, die künftig wahrscheinlich zu einem Vermögensabfluss führt, und sich diese Vermögensbelastung zuverlässig schätzen lässt. Rückstellungen für Verpflichtungen, die voraussichtlich nicht bereits im Folgejahr zu einer Vermögensbelastung führen, werden in Höhe des Barwertes des erwarteten Vermögensabflusses gebildet. Die geschätzten Cashflows werden auf der Basis der aktuellen Renditen laufzeitadäquater deutscher Bundesanleihen vor Steuern abgezinst. Die Aufzinsung wird in der Periode, in der sie anfällt, in der Gewinn- und Verlustrechnung als Finanzaufwendungen erfasst. Der Wertansatz der Rückstellungen wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft. Eventuelle Preis und Kostensteigerungen werden in der Schätzung berücksichtigt. Falls bestehende Rückstellungen nicht innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfrist verbindlich geworden sind bzw. die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme gering ist, werden sie ertragswirksam aufgelöst.

#### **2.14 Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungsvertrag**

Die DFH ist durch einen Gewinnabführungsvertrag nach §§ 291 Abs. 1, 292 Abs. 1 Nr. 2 AktG mit der DIVACO Holding AG & Co. KG verbunden. Ansprüche auf Ergebnisabführungen entstehen aus diesem Unternehmensvertrag zum Bilanzstichtag der verpflichteten Gesellschaft. Die Höhe des Anspruchs wird durch die Feststellung des handelsrechtlichen Jahresabschlusses der verpflichtenden Gesellschaft konkretisiert. Einen wirksamen Gewinnabführungsvertrag vorausgesetzt, ist die Verbindlichkeit aus Gewinnabführung bei der DFH bereits in der Periode ihrer Entstehung zu erfassen. Weil es sich um eine Ausschüttung an den Anteilseigner handelt, stellt die Einbuchung der Verbindlichkeit aus Gewinnabführung zu Lasten der Gewinnrücklagen dar.

### **3 Wesentliche Schätzungen und Ermessensentscheidungen**

Die Aufstellung des Abschlusses erfordert die Anwendung rechnungslegungsbezogener Schätzungen, die per Definition selten den tatsächlichen Ergebnissen entsprechen. Die Anwendung der Rechnungslegungsmethoden des Konzerns unterliegt außerdem verschiedenen Ermessensausübungen durch das Management. Nachstehend geben wir einen Überblick über Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität sowie über Posten, bei denen es wahrscheinlich zu einer wesentlichen Anpassung kommt, wenn Schätzungen und Annahmen sich als falsch erweisen. Ausführliche Informationen zu diesen Schätzungen und Ermessensentscheidungen sind in den sonstigen Anhang Angaben enthalten, zusammen mit der Berechnungsgrundlage für jeden betroffenen Abschlussposten.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind zu einem gewissen Grad Annahmen zu treffen und Schätzungen vorzunehmen, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen der Berichtsperiode auswirken. Durch von den Annahmen abweichende Entwicklungen können, die sich tatsächlich einstellenden Beträge von den ursprünglich erwarteten Schätzwerten abweichen.

Folgende Sachverhalte sind von einem entsprechenden Risiko im Konzernabschluss am stärksten betroffen:

- Auswirkungen des Klimawandel, der COVID-19 Pandemie sowie der Ukraine Krise
- die Nutzungsdauern von Gegenständen des Sachanlagevermögens
- der Ansatz und die Bewertung der sonstigen Rückstellungen
- Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten
- Bestimmung der Laufzeit von Leasingverhältnissen mit Verlängerungsoptionen - der Konzern als Leasingnehmer
- Zeitraumbezogene Umsatzrealisierung von Fertighäusern

#### **Auswirkungen des Klimawandel, der COVID-19 Pandemie sowie der Ukraine Krise**



Der globale Klimawandel wird sich nach Erkenntnissen der Wissenschaft in vielfältiger Weise auswirken. Geschäftsmodelle und Wettbewerbsvorteile können vom Klimawandel nachhaltig beeinflusst werden. Zusätzlich hat die COVID 19 Pandemie und die Ukraine Krise aufgrund zunehmend enger vernetzter globaler Liefer- und Wertschöpfungsketten zu erhöhten Risiken bei der Verfügbarkeit und den Preisentwicklungen bewirkt.

Risiken und Unsicherheiten, die sich daraus ergeben, könnten sich insbesondere auf folgende Bereiche des Konzernabschlusses auswirken:

- Wertminderung nicht-finanzieller Vermögenswerte: Die Ungewissheiten bei der Rohstoffversorgung und der konjunkturellen Entwicklung könnten zu Änderungen der Cashflow-Prognosen oder des Risikoniveaus führen, das mit dem Erreichen dieser Cashflows verbunden ist.
- Nutzungsdauern von Vermögenswerten: Mit dem Klimawandel zusammenhängende Faktoren könnten dazu führen, dass Vermögenswerte früher als angenommen physisch nicht mehr nutzbar oder kommerzielle obsolet werden könnten.

### **Die Nutzungsdauern von Gegenständen des Sachanlagevermögens**

Das Management des DFH-Konzerns bestimmt die geschätzten Nutzungsdauern und den damit verbundenen Abschreibungsaufwand für Sachanlagen. Diese Schätzung basiert auf den erwarteten künftigen Lebenszyklen. Änderungen aufgrund technischer Innovationen und Maßnahmen der anderen Wettbewerber als Reaktion auf Konjunkturlauten sind möglich. Das Management wird eine Erhöhung des Abschreibungsaufwands vornehmen, wenn die Lebensdauern kürzer sind als die zuvor geschätzten Lebensdauern, oder es wird eine Ausbuchung oder Abschreibung technisch veralteter oder strategisch wertloser Vermögenswerte vorgenommen, die aufgegeben oder verkauft werden.

### **Der Ansatz und die Bewertung der sonstigen Rückstellungen**

Für den Ansatz und die Bewertung der sonstigen Rückstellungen werden die Höhe und die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme geschätzt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Erfüllungsbetrags mit der höchsten Eintrittswahrscheinlichkeit oder bei Gleichverteilung der Eintrittswahrscheinlichkeiten mit dem Erwartungswert der Erfüllungsbeträge. Die Höhe der tatsächlichen Inanspruchnahme kann von den Schätzungen abweichen.

### **Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten**

Die Wertminderungen für finanzielle Vermögenswerte beruhen auf Annahmen zum Ausfallrisiko und zu den erwarteten Verlustquoten. Der Konzern übt bei der Aufstellung dieser Annahmen und der Auswahl der Inputfaktoren für die Berechnung der Wertminderung Ermessen aus, basierend auf den Erfahrungen des Konzerns aus der Vergangenheit, bestehenden Marktbedingungen sowie zukunftsorientierten Schätzungen zum Ende jeder Berichtsperiode.

### **Bestimmung der Laufzeit von Leasingverhältnissen mit Verlängerungsoptionen der Konzern als Leasingnehmer**

Der Konzern bestimmt die Laufzeit des Leasingverhältnisses unter Zugrundelegung der unkündbaren Grundlaufzeit des Leasingverhältnisses sowie unter Einbeziehung der Zeiträume, die sich aus einer Option zur Verlängerung des Leasingverhältnisses ergeben, sofern hinreichend sicher ist, dass er diese Option ausüben wird, oder der Zeiträume, die sich aus einer Option zur Kündigung des Leasingverhältnisses ergeben, sofern hinreichend sicher ist, dass er diese Option nicht ausüben wird.

Der Konzern hat mehrere Leasingverträge abgeschlossen, die Verlängerungsoptionen enthalten. Er trifft bei der Beurteilung, ob hinreichende Sicherheit besteht, dass die Option zur Verlängerung des Leasingverhältnisses ausgeübt oder nicht ausgeübt wird, Ermessensentscheidungen. Das heißt, er zieht alle relevanten Faktoren in Betracht, die für ihn einen wirtschaftlichen Anreiz darstellen, die Verlängerungsoption auszuüben. Nach dem Bereitstellungsdatum bestimmt der Konzern die Laufzeit des Leasingverhältnisses erneut, wenn ein signifikantes Ereignis

oder eine signifikante Änderung von Umständen eintritt, das bzw. die innerhalb seiner Kontrolle liegt und sich darauf auswirkt, ob er die Option zur Verlängerung bzw. zur Kündigung des Leasingverhältnisses ausüben wird oder nicht (z. B. Durchführung von wesentlichen Mietereinbauten oder wesentliche Anpassung des zugrunde liegenden Vermögenswerts).

### **Zeitraumbezogene Umsatzrealisierung von Fertighäusern**

Die Umsatzrealisierung erfolgt zeitraumbezogen und wird anhand des Verhältnisses aus tatsächlich angefallenen Kosten und Gesamtkosten des Projektes ermittelt. Schätzungen hinsichtlich Gesamtkosten oder des Auftragsfortschritts werden korrigiert, wenn die tatsächlichen Kosten von der Plankostenkalkulation abweichen. Etwaige daraus resultierende Erhöhungen oder Verminderungen der geschätzten Erlöse oder Kosten werden in der Periode im Gewinn oder Verlust abgebildet, in der die Umstände, die Anlass zur Korrektur geben, der Geschäftsleitung zur Kenntnis gelangen.

Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag. Bei der Einschätzung der voraussichtlichen Geschäftsentwicklung wird außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld des Konzerns berücksichtigt. Sollten sich die Rahmenbedingungen entgegen unserer Annahmen verändern, können die tatsächlichen Beträge von den Schätzwerten abweichen.

Tritt dieser Fall ein, erfolgt eine Anpassung der Annahmen und soweit erforderlich der Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte und Schulden.

## **4 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

### **4.1 Erlöse aus Verträgen mit Kunden**

#### **4.1.1 Aufgliederung von Erlösen aus Verträgen mit Kunden**

Der Konzern erfasst zeitraumbezogene Umsatzerlöse aus Produktion und Vertrieb von Fertighäuser der Marken massa haus, allkauf haus und OKAL Haus.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Erlöse, die der Konzern aus Verträgen mit Kunden erzielt hat:

<b>In TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Erlöse aus Hausverkäufen	700.998	650.052
Sonstige Erlöse	1.207	1.530
<b>Summe</b>	<b>702.206</b>	<b>651.582</b>

Die Umsatzerlöse werden fast ausschließlich im Inland erzielt. Die Umsatzerlöse beliefen sich im Geschäftsjahr auf 702 Mio.€ (im Vorjahr: 652 Mio.€). Die Vertriebslinie massa hat mit 346 Mio.€ (im Vorjahr: 310 Mio.€), 49% der Gesamtumsatzerlösen erzielt. Die Vertriebslinie allkauf konnte 207 Mio.€ (im Vorjahr: 196 Mio.€) realisieren, was 29% der Gesamtumsatzerlöse entspricht. Die Vertriebslinie OKAL realisierte Umsatzerlöse in Höhe von 149 Mio.€ (im Vorjahr: 144 Mio.€), womit sie einen Anteil von 21% an den Gesamtumsatzerlösen darstellt. Unter Sonstige sind in 2021 noch Umsätze der Ein SteinHaus Vertriebslinie mit 1,1 Mio.€ (im Vorjahr: 1,7 Mio.€) zu verbuchen. Diese Linie wird jedoch im DFH Konzern nicht mehr weitergeführt. Der Umsatzanstieg im Jahr 2021 ist im Wesentlichen auf den erweiterten Auftragseingang zurückzuführen.

Erlöse, die zu Beginn der Periode im Saldo der Vertragsverbindlichkeiten enthalten waren, wurden im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 65.593 (Vorjahr: TEUR 52.306) erfasst.

Die Vertragsvermögenswerten und -verbindlichkeiten werden voraussichtlich vollständig innerhalb der nächsten zwölf Monate realisiert.

#### 4.1.1.1 Nicht erfüllte Leistungsverpflichtungen

Die folgende Tabelle zeigt die nicht (oder teilweise nicht) erfüllten Leistungsverpflichtungen aus den Fertigungsverträgen aus der Produktion und Vertrieb von Fertighäusern der Marken massa haus, allkauf haus und OKAL Haus.

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Nicht (oder teilweise nicht) erfüllte Leistungen zugeordneter Transaktionspreis	1.158.760	1.050.438

Das Management rechnet damit, dass die Transaktionspreise, die den nicht (oder teilweise nicht) erfüllten Leistungsverpflichtungen zugeordnet werden, in nächsten 12-18 Monaten als Erlöse erfasst werden. Der vorstehend ausgewiesene Betrag enthält keine variable Gegenleistung, die begrenzt ist.

#### 4.2 Umsatzkosten

Die Umsatzkosten setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-306.236	-313.300
Materialaufwand	-130.942	-103.365
Personalaufwand	-72.845	-70.380
Frachtkosten	-14.671	-13.404
Energiekosten	-2.182	-1.811
Gemeinkosten	-9.604	-8.004
Aufwend. f. Garantieleistungen	-5.541	-8.031
Abschreibungen	-6.614	-5.425
andere aktivierte Eigenleistungen	1.270	476
<b>Summe</b>	<b>-547.366</b>	<b>-523.244</b>

Bei den Aufwendungen für bezogene Leistungen handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen gegenüber externen Dienstleistern (Logistik, Gewerke etc.).

Bei dem Personalaufwand werden überwiegend Löhne und Gehälter, Tantieme und soziale Abgaben für die in der Produktion beschäftigten Mitarbeiter erfasst.

Unter den Gemeinkosten werden Reinigungskosten und Reisekosten ausgewiesen.

Die Abschreibungen setzen sich aus den planmäßigen Abschreibungen für technische Anlagen, für Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie für andere Gebäude zusammen.

#### 4.3 Vertriebskosten

Die Vertriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Vertriebsprovisionen	-50.486	-44.911
Werbekosten	-11.124	-10.996
Abschreibungen	-4.878	-4.825
Gemeinkosten	-5.224	-4.469
Personalaufwand	-3.328	-3.114
<b>Summe</b>	<b>-75.039</b>	<b>-68.314</b>

Die Abschreibungen setzen sich im Wesentlichen aus den Abschreibungen für Musterhäuser, für die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie dem Nutzungsrecht inkl. aktivierter Rückbauverpflichtung zusammen.

Bei den Gemeinkosten werden hauptsächlich Bewirtungsaufwendungen, Mietnebenkosten für Vertriebsgebäude und Reinigungskosten erfasst.

Im Personalaufwand werden die Löhne und Gehälter sowie soziale Abgaben der Vertriebsmitarbeiter ausgewiesen.

#### 4.4 Verwaltungsaufwendungen

Die Verwaltungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Personalaufwand	-14.123	-12.854
Gemeinkosten	-4.798	-4.142
Abschreibungen	-3.081	-2.104
Beratungsaufwendungen	-553	-940
<b>Summe</b>	<b>-22.556</b>	<b>-20.040</b>

Im Personalaufwand werden die Löhne und Gehälter sowie soziale Abgaben der Verwaltungsmitarbeiter ausgewiesen.

Bei den Gemeinkosten werden hauptsächlich Aufwendungen für die Fort- und Weiterbildung, Reinigungskosten sowie Telefon- und Portogebühren erfasst.

Die Abschreibungen setzen sich im Wesentlichen aus den Abschreibungen für die immateriellen Vermögensgegenstände, für Gebäude und die Betriebs- und Geschäftsausstattung zusammen.

Die Beratungsaufwendungen umfassen überwiegend Aufwendungen für die EDV-Beratung.



#### 4.5 Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Wechselkurserträge	1.754	660
Erträge aus Anlagenabgang	304	243
Erträge aus Versicherungsleistungen	157	229
Übrige sonstige Erträge	1.100	1.047
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>3.315</b>	<b>2.179</b>

#### Sonstiges

In dem Posten Übrige sonstige Erträge sind im Wesentlichen Erträge aus Weiterbelastungen von Gerichtskosten sowie Erträge aus Ausbuchungen von verjährten Rechnungen enthalten.

In 2021 erfolgte darüber hinaus noch eine Weiterbelastung von Personalabwicklungskosten an die DIVACO Holding AG & Co. KG in Höhe von TEUR 567.

#### 4.6 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Prozesskosten	-4.161	-3.403
Wechselkursverluste	-194	-505
Gebühren und Steuern	-481	-530
Verluste aus Anlagenabgang	-99	-167
Kosten des Geldverkehrs	-272	-151
Übrige sonstige Aufwendungen	-2.162	-659
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-7.369</b>	<b>-5.416</b>

Die Erhöhung der übrigen sonstigen Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus den erstmaligen externen Aufwendungen eines Dienstleisters für die Digitalisierung (einscannen von Papierakten/-rechnungen) und aus allgemeinen Kostenrechnungen.

#### 4.7 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Finanzerträge		
Zinserträge	1.246	941
davon Zinserträge Gesellschafter	715	375
Gewinn aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	73	445
Summe Finanzerträge	1.318	1.386
Finanzierungsaufwendungen		
Zinsaufwand	-561	-653
Zinsaufwand Leasing	-284	-221
Summe Finanzierungsaufwendungen	-845	-874
<b>Finanzergebnis</b>	<b>473</b>	<b>512</b>

#### 4.8 Ertragsteuer Aufwand

Der Steueraufwand (-vorteil) des Konzerns verteilt sich folgendermaßen auf tatsächliche und latente Steuern:

In TEUR	2021	2020
Latenter Steueraufwand / -ertrag (-/+)	-108	56
Laufender Ertragssteueraufwand	-714	-334
<b>Laufender Steueraufwand</b>	<b>-822</b>	<b>-278</b>

Aus Konzernsicht bestehen zu sämtlichen Bilanzstichtagen keine wesentlichen berichtspflichtigen unsicheren Steuerpositionen.

#### 4.9 Steuerüberleitungsrechnung

Der Berechnung der latenten Steuern liegt ein effektiver Steuersatz von 28,6 % zugrunde (15,825 % für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und 12,8 % für die Gewerbesteuer), der sich voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen ergeben wird.

Überleitungsrechnung zwischen dem erwarteten Steueraufwand (Steuerertrag) und dem erfassten Steueraufwand (Steuerertrag):

In TEUR	2021	2020
Ergebnis vor Ertragsteuern	49.849	32.653

In TEUR	2021	2020
Erwarteter Ertragsteueraufwand auf der Grundlage des in Deutschland gültigen Steuersatzes in Höhe von 28,6% (Vorjahr: 28,6%)	-14.257	-9.339
Steuereffekt aufgrund des Organschaftsverhältnisses mit der DIVACO Holding AG & Co. KG	13.906	9.207
Sonstige Effekte	-471	-147
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-822</b>	<b>-278</b>

#### 4.10 Überleitung der Funktionskosten

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Abschreibungen, enthalten in		
Umsatzkosten	6.614	5.425
davon Gebäude	1.281	1.055
davon Technische Anlagen	3.756	3.036
davon Betriebs- und Geschäftsausstattung	914	969
davon Nutzungsrechte	636	330
davon Immaterielle Vermögenswerte	27	35
davon Sonstige	-	-
Vertriebskosten	4.878	4.825
davon Gebäude (Musterhäuser)	2.762	2.784
davon Technische Anlagen	-	-
davon Betriebs- und Geschäftsausstattung	692	663
davon Nutzungsrechte	1.375	1.335
davon Immaterielle Vermögenswerte	50	43
davon Sonstige	-	-
Verwaltungskosten	3.081	2.104

In TEUR	2021	2020
davon Gebäude	248	176
davon Technische Anlagen	201	99
davon Betriebs- und Geschäftsausstattung	975	767
davon Nutzungsrechte	-	-
davon Immaterielle Vermögenswerte	1.658	1.062
davon Sonstige	-	-
<b>Summe Abschreibungen</b>	<b>14.573</b>	<b>12.354</b>

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer, enthalten in		
Umsatzkosten	-72.845	-70.380
davon Löhne und Gehälter	-59.122	-57.439
davon Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	-13.660	-12.872
davon Aufwendungen für Altersvorsorge	-63	-69
Vertriebskosten	-3.328	-3.114
davon Löhne und Gehälter	-3.070	-2.877
davon Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	-252	-232
davon Aufwendungen für Altersvorsorge	-6	-4
Verwaltungskosten	-14.123	-12.854
davon Löhne und Gehälter	-12.065	-11.131
davon Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	-2.016	-1.685
davon Aufwendungen für Altersvorsorge	-42	-38
<b>Summe Leistungen an Arbeitnehmer</b>	<b>-90.296</b>	<b>-86.347</b>

## 5 Erläuterungen zur Bilanz

## 5.1 Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen im Geschäftsjahr 2021 und im Vorjahr ist im Anlagespiegel dargestellt.

Die aktivierten Eigenleistungen betragen TEUR 1.270 (31.12.2020: TEUR 476; 01.01.2020: TEUR 916) und betreffen neugebaute Musterhäuser. Diese sind im Anlagespiegel in den Zugängen bei "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken" enthalten.

In TEUR	Grundstücke und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten					
Stand zum 01. Januar 2020	83.775	35.740	20.752	4.793	145.060
Zugänge	4.644	924	2.861	10.767	19.196
Abgänge	-1.456	-409	-1.372	0	-3.238
Umbuchungen	6.998	1.121	-55	-8.149	-86
Währungsdifferenzen	-299	-131	-9	-41	-480
Zu-/Abgang Konsolidierungskreis	702	0	0	0	702
Stand zum 31. Dezember 2020	94.363	37.245	22.176	7.370	161.154
Stand zum 01. Januar 2021	94.363	37.245	22.176	7.370	161.154
Zugänge	3.670	1.447	3.942	14.520	23.579
Abgänge	-1.114	-1.883	-880	0	-3.878
Umbuchungen	6.518	7.645	27	-14.190	0
Währungsdifferenzen	664	236	13	256	1.168
Stand zum 31. Dezember 2021	104.101	44.689	25.278	7.956	182.024

\*Die Umbuchung über 86 TEUR resultiert aus einer Umbuchung von Sachanlagevermögen zu immateriellen Vermögenswerten.

In TEUR	Grundstücke und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Summe
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen					
Stand zum 01. Januar 2020	24.897	17.021	15.200	0	57.118
Abschreibung	4.016	3.135	2.399	0	9.550
Abgänge	-1.351	-319	-1.194	0	-2.864
Währungsdifferenzen	-119	-104	-9	0	-232
Umbuchungen	0	42	-42	0	0
Stand zum 31. Dezember 2020	27.443	19.775	16.354	0	63.572
Stand zum 01. Januar 2021	27.443	19.775	16.354	0	63.572
Abschreibung	4.291	3.957	2.580	0	10.828
Abgänge	-847	-1.653	-806	0	-3.306
Umbuchungen	0	0	0	0	0
Währungsdifferenzen	240	231	13	0	484
Stand zum 31. Dezember 2021	31.128	22.309	18.141	0	71.578

## 5.2 Leasingverhältnisse

In dieser Anhangangabe werden Informationen zu Leasingverhältnissen gegeben, in denen der Konzern Leasingnehmer ist.

### 5.2.1 In der Bilanz erfasste Beträge

In der Bilanz werden nachfolgende Posten aus Leasingverhältnissen ausgewiesen:

#### Nutzungsrechte - Buchwerte

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
Grundstücke	10.089	10.640	10.964

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
Gebäude	5.396	2.775	2.957
Stapler	276	371	519
<b>Summe</b>	<b>15.760</b>	<b>13.786</b>	<b>14.441</b>

Zugänge zu Nutzungsrechten

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Zugänge	3.883	823
<b>Summe</b>	<b>3.883</b>	<b>823</b>

Die Zugänge im Geschäftsjahr 2021 resultieren im Wesentlichen aus dem Zugang einer Produktionshalle am tschechischen Standort in Höhe von 3,11 Mio.€. Die Zugänge im Vorjahr resultieren im Wesentlichen aus neuen gemieteten Musterhausgrundstücken.

#### Leasingverbindlichkeiten

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	1.734	1.435	1.431
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	13.611	11.618	12.232
<b>Summe</b>	<b>15.344</b>	<b>13.053</b>	<b>13.663</b>

#### 5.2.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt folgende Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen:

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Abschreibung Grundstücke	1.375	1.335
Abschreibung Gebäude	483	182
Abschreibung Stapler	152	148
<b>Summe Abschreibungen</b>	<b>2.010</b>	<b>1.665</b>
In TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Zinsaufwand	284	221

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Finanzierungsaufwendungen	284	221
In TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Aufwendungen aus kurzfristigen Leasingverträgen	358	315
Aufwendungen aus geringwertigen Leasingverträgen	147	82
Sonstige betriebliche Aufwendungen	504	396

Die gesamten Auszahlungen für Leasing inkl. praktischer Behelfe betragen in 2021 TEUR 2.381 (Vorjahr: TEUR 2.050).

### 5.3 Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte im Geschäftsjahr 2021 und im Vorjahr ist im Anlagespiegel dargestellt. Unter den immateriellen Vermögenswerten wird ausschließlich erworbene Anwendersoftware ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden wie im Vorjahr keine selbsterstellten immateriellen Vermögenswerte aktiviert. Es existieren keine immateriellen Vermögenswerte, die nicht planmäßig abgeschrieben werden.

In TEUR	Konzessionen/ Rechte/ Lizenzen
Anschaffungskosten	
Stand zum 01. Januar 2020	9.066
Zugänge	3.373
Abgänge	0
Währungsdifferenzen	-3
Umbuchungen	86
Stand zum 31. Dezember 2020	12.520
Stand zum 01. Januar 2021	12.520
Zugänge	2.248
Abgänge	0
Währungsdifferenzen	9
Umbuchungen	0



In TEUR	Konzessionen/ Rechte/ Lizenzen
Stand zum 31. Dezember 2021	14.777
In TEUR	Konzessionen/ Rechte/ Lizenzen
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen	
Stand zum 01. Januar 2020	7.485
Abschreibung	1.140
Abgänge	0
Umbuchungen	0
Währungsdifferenzen	-3
Stand zum 31. Dezember 2020	8.621
Stand zum 01. Januar 2021	8.621
Abschreibung	1.735
Abgänge	0
Umbuchungen	0
Währungsdifferenzen	7
Stand zum 31. Dezember 2021	10.363

#### 5.4 Vorräte

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	5.648	2.983	3.992
Fertige Erzeugnisse und Waren	121	132	142
Summe	5.769	3.115	4.134

Es wurden wie im Vorjahr keine Wertberichtigungen der Vorräte auf den Nettoveräußerungswert vorgenommen.

## 5.5 Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
Forderungen an Handelsvertreter	21.156	18.626	15.563
Reisekostenvorschüsse	255	241	262
Steuererstattungsansprüche	737	193	229
Übrige sonstige Vermögenswerte	206	22	88
<b>Summe</b>	<b>22.354</b>	<b>19.082</b>	<b>16.142</b>
Summe kurzfristig	22.354	19.082	16.142
Summe langfristig			-

Provisionen werden mit dem Erreichen bestimmter Baureife im Voraus an die Handelsvertreter bezahlt. Der unbedingte Anspruch auf die Provision entsteht jedoch erst mit Aufstellung des Hauses, sodass vorschüssig bezahlte Provisionen bis zur Entstehung des unbedingten Anspruches als Forderung an Handelsvertreter ausgewiesen.

## 5.6 Finanzinstrumente

### 5.6.1 Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten

#### Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	49.443	51.567	52.563
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	27.903	28.608	17.013
Zahlungsmittel	16.126	13.395	482
<b>Summe</b>	<b>93.472</b>	<b>93.570</b>	<b>70.058</b>
Summe kurzfristig	92.509	92.757	69.500
Summe langfristig	963	813	558

Aufgrund der kurzfristigen Art der sonstigen finanziellen Vermögenswerte entspricht der Buchwert dem beizulegenden Zeitwert. Bei den langfristigen finanziellen Vermögenswerten unterscheiden sich die beizulegenden Zeitwerte ebenfalls nicht signifikant von deren Buchwerten.

#### 5.6.1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
Forderungen aus Hausfakturierung	61.376	61.224	59.682
Stornoforderungen	1.747	1.880	1.814
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Hausfakturierung	(13.680)	(11.537)	(8.932)
<b>Summe</b>	<b>49.443</b>	<b>51.567</b>	<b>52.563</b>
Summe kurzfristig	48.782	51.065	52.043
Summe langfristig	662	502	521

Bei den Stornoforderungen handelt es sich um Forderungen aufgrund von vorzeitigen Vertragsbeendigungen durch den Kunden. Statt der sich aus § 648 BGB ergebenden Ansprüche erhält die DFH vom Kunden die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen in Höhe des Teils des vertraglich vereinbarten Gesamtpreises, der dem Verhältnis der erbrachten Teilleistung zur vertraglich vereinbarten Gesamtleistung entspricht. Darüber hinaus kann die DFH als Ersatz für die sonstigen Aufwendungen und den entgangenen Gewinn einen Pauschalbetrag über 10 % des Teilbetrags aus dem im Zeitpunkt der Kündigung vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verlangen, der auf den Teil der Leistungen entfällt, die das Unternehmen bis zur Kündigung noch nicht ausgeführt hat.

#### 5.6.1.2 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
Gesellschafterdarlehen	11.836	12.842	1.375
Treuhandkonto Forderungssicherungsgesetz	9.368	9.125	8.881
Boni-Forderungen	4.652	4.457	5.388
Debitorische Kreditoren	669	1.241	619
Gezahlte Kautionen	307	289	36
kurzfristige Darlehen	57	64	65
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.015	591	649
<b>Summe</b>	<b>27.903</b>	<b>28.608</b>	<b>17.013</b>
Summe kurzfristig	27.601	28.297	16.976
Summe langfristig	302	311	37

#### Gesellschafterdarlehen

Die DFH AG hat zum 31. Januar 2015 einen Cash-Management Vertrag mit der DIVACO Holding AG & Co. KG abgeschlossen. Der Vertrag läuft unbefristet und kann von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden. Die Anlage wird mit 2,50 % p.a. verzinst. Der Betrag in Höhe von TEUR 11.836 (31.12.2020: TEUR 12.842; 01.01.2020: TEUR 1.375)

entspricht den Betrag nach Saldierung (siehe 2.11.4) der Forderungen gegenüber dem Gesellschafter aus dem Cash Management Vertrag in Höhe von TEUR 60.457 (31.12.2020: TEUR 45.002; 01.01.2020: 10.127) mit den Verbindlichkeiten aus dem Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von TEUR 48.622 (31.12.2020: TEUR 32.161; 01.01.2020: TEUR 8.752).

### **Treuhandkonto Forderungssicherungsgesetz**

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 Vermögensverwaltung und Beteiligungsgesellschaft mbH einen Betrag in Höhe von TEUR 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.

### **Boni-Forderungen**

Hierbei handelt es sich um Forderungen gegenüber Lieferanten aufgrund der Gewährung von Boni.

#### **5.6.1.3 Zahlungsmittel**

Zahlungsmittel umfassen Barmittel, Sichteinlagen und sonstige kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer Restlaufzeit von bis zu drei Monaten.

Für Zwecke der Kapitalflussrechnung setzt sich der Bestand an Zahlungsmitteln wie folgt zusammen:

<b>In TEUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>01.01.2020</b>
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	16.126	13.395	482
Kontokorrentkredite		-	-3.843
<b>Zahlungsmittel</b>	<b>16.126</b>	<b>13.395</b>	<b>-3.361</b>

#### **5.6.2 Finanzielle Vermögenswerte bewertet zum beizulegenden Zeitwert**

<b>In TEUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>01.01.2020</b>
Devisentermingeschäft	0	365	0
Forderungen aus Mieterdarlehen	1.953	1.105	1.105
<b>Summe</b>	<b>1.953</b>	<b>1.470</b>	<b>1.105</b>
Summe kurzfristig	0	365	0
Summe langfristig	1.953	1.105	1.105

### **Devisentermingeschäft**

Zur Absicherung von Fremdwährungsrisiken, die aus schwebenden Beschaffungsgeschäften resultieren, wurde im Jahr 2020 ein Devisentermingeschäft abgeschlossen. Das Derivat wird der Stufe 1 der Fair-Value Hierarchie zugeordnet. Der beizulegende Zeitwert der Finanzinstrumente der Stufe 1 basiert auf den auf einem aktiven Markt am Bilanzstichtag notierten Marktpreisen. Der beizulegende Zeitwert zum 31.12.2020 beträgt TEUR 365.

Das Devisentermingeschäft ist auf den Zeitpunkt bzw. den Monat der Fälligkeit der Fremdwährungstransaktionen kontrahiert.

Die DFH hat ein Devisentermingeschäft mit der Verpflichtung abgeschlossen, über eine Laufzeit bis zum 20.12.2021 insgesamt TEUR 9.600 in insgesamt 262,4 Mio. CZK in unterschiedlichen Tranchen zu wechseln. Zum 31.12.2021 bestanden keine Devisentermingeschäfte mehr.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden im Jahr 2020 TEUR 365 (als Zeitwert-Gewinn) erfasst.

### Forderungen aus Mieterdarlehen

Die Forderungen aus Mieterdarlehen resultieren aus gewährten Darlehen zum Erwerb von Grundstücken, die wiederum an die DFH vermietet werden. Der Rückzahlungsbetrag dieser Darlehen bestimmt sich in Abhängigkeit vom zukünftigen Veräußerungserlös der Grundstücke. Der beizulegende Zeitwert der Forderung beträgt TEUR 1.953 zum 31.12.2021 (TEUR 1.105 zum 31.12.2020).

### 5.6.3 Finanzielle Verbindlichkeiten

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	33.003	31.904	31.125
Darlehensverbindlichkeiten	9.163	18.450	26.914
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.122	7.724	595
<b>Summe</b>	<b>43.288</b>	<b>58.078</b>	<b>58.633</b>
Summe kurzfristig	43.288	43.987	50.170
Summe langfristig	0	14.092	8.463

Die finanziellen Verbindlichkeiten sind alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind unbesichert und werden innerhalb eines Jahres nach Zugang beglichen. Die Buchwerte der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entsprechen aufgrund deren kurzfristigen Art den beizulegenden Zeitwerten.

Die Darlehensverbindlichkeiten beinhalten Kredite in Höhe von TEUR 9.163 (31.12.2020: TEUR 18.450; 01.01.2020: TEUR 26.914) 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. Die Darlehensverbindlichkeiten werden vorzeitig in 2022 getilgt. Zinszahlungen erfolgen quartalsweise. Von den Darlehensverbindlichkeiten sind TEUR 9.163 (31.12.2020: TEUR 4.621; 01.01.2020: TEUR 8.464) innerhalb eines Jahres und TEUR 0 (31.12.2020: TEUR 13.829; 01.01.2020: TEUR 18.451) nach mehr als einem Jahr fällig (davon nach über fünf Jahren TEUR 0 zu allen relevanten Stichtagen). Alle Bankdarlehen

sind durch Grundstücke und Gebäude besichert. Der beizulegende Zeitwert der Darlehensverbindlichkeit nach Bewertungstufe 2 beträgt TEUR 9.163 (31.12.2020: TEUR 18.368; 01.01.2020 TEUR 26.670)

In den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Rückerstattungsverbindlichkeiten gegenüber Kunden enthalten. Infolge der Corona-Gesetzgebung und des daraus resultierenden, phasenweise reduzierten Umsatzsteuer-Satzes hat die DFH mit betroffenen Kunden vereinbart, dass die zu viel entrichteten Umsatzsteuern bei Abschluss des Bauvorhabens in der Schlussrechnung gutgeschrieben werden.

Die nachstehenden Tabellen analysieren die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns in die jeweiligen Laufzeitbänder, basierend auf ihren vertraglichen Laufzeiten für alle nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

Bei den in der Tabelle ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die vertraglichen nicht abgezinsten Cashflows. Innerhalb von 12 Monaten fällige Verbindlichkeiten entsprechen annähernd den Buchwerten, da der Einfluss der Abzinsung und der Zinszahlungen nicht signifikant ist.

#### Stand zum 31. Dezember 2021

In TEUR	< 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Summe der vertraglichen Cashflows
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.003			33.003
Darlehensverbindlichkeiten	9.163			9.163
Leasingverbindlichkeiten	1.734	6.474	8.805	17.013
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.122			1.122
<b>Summe</b>	<b>45.022</b>	<b>6.474</b>	<b>8.805</b>	<b>60.301</b>

#### Stand zum 31. Dezember 2020

In TEUR	< 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Summe der vertraglichen Cashflows
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.904	-	-	31.904
Darlehensverbindlichkeiten	4.621	13.830	-	18.450
Leasingverbindlichkeiten	1.435	5.357	7.974	14.766
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	7.462	262	-	7.724
<b>Summe</b>	<b>45.422</b>	<b>19.449</b>	<b>7.974</b>	<b>72.845</b>

#### Stand zum 01. Januar 2020

In TEUR	< 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Summe der vertraglichen Cashflows
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.125	-	-	31.125
Darlehensverbindlichkeiten	8.463	17.311	1.140	26.914
Leasingverbindlichkeiten	1.431	6.437	8.553	16.420
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	595	263	-	858
<b>Summe</b>	<b>41.614</b>	<b>24.010</b>	<b>9.693</b>	<b>75.317</b>

## 5.7 Latente Steuern

31. Dezember 2021

In TEUR	Zum 1. Januar 2021			Erfasst in der Gewinn- und Verlustrechnung	
	Latente Steueransprüche	Latente Steuerverbindlichkeiten	Währungsdifferenz	Latenter Steueraufwand	Latenter Steuerertrag
Sachanlagevermögen		(447)	(20)	(73)	
Vorräte	7			(2)	
Leistungen an Arbeitnehmer	41		2	(11)	
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	58		3	(21)	
Latente Steueransprüche (Latente Steuerverbindlichkeiten)	106	(447)	(15)	(108)	-
Latente Steuern (saldiert)	(341)		(15)	(108)	
In TEUR	Zum 31. Dezember 2021				
				Latente Steueransprüche	Latente Steuerverbindlichkeiten
Sachanlagevermögen					(540)
Vorräte				6	
Leistungen an Arbeitnehmer				32	

In TEUR	Zum 31. Dezember 2021	
	Latente Steueransprüche	Latente Steuerverbindlichkeiten
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	39	
Latente Steueransprüche (Latente Steuerverbindlichkeiten)	77	(540)
Latente Steuern (saldiert)	(463)	

### 31. Dezember 2020

In TEUR	Zum 1. Januar 2020			Erfasst in der Gewinn- und Verlustrechnung	
	Latente Steueransprüche	Latente Steuerverbindlichkeiten	Währungsdifferenz	Latenter Steueraufwand	Latenter Steuerertrag
Sachanlagevermögen		(462)	10		5
Vorräte	15		(1)	(7)	
Leistungen an Arbeitnehmer	26		(1)		16
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	15		(0)		42
Latente Steueransprüche (Latente Steuerverbindlichkeiten)	57	(462)	9	(7)	63
Latente Steuern (saldiert)	(405)		9	56	

In TEUR	Zum 31. Dezember 2020	
	Latente Steueransprüche	Latente Steuerverbindlichkeiten
Sachanlagevermögen		(447)
Vorräte	7	
Leistungen an Arbeitnehmer	41	
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	58	
Latente Steueransprüche (Latente Steuerverbindlichkeiten)	106	(447)
Latente Steuern (saldiert)	(341)	



Die latenten Steuerverbindlichkeiten auf das Sachanlagevermögen resultieren aus stillen Reserven auf die technischen Anlagen bei der OKAL CZ und aus stillen Reserven auf Grundstücke bei der Modus KG. Die latenten Steueransprüche auf die Leistungen an Arbeitnehmer resultieren aus Rückstellungen für Urlaubsgelder. Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG hat unbegrenzt vortragbare steuerliche Verlustvorträge in Höhe von € 2,9 Mio. für Körperschaftsteuer und € 3,6 Mio. für Gewerbesteuer. Die DFH Musterhäuser GmbH hat unbegrenzt vortragbare steuerliche Verlustvorträge in Höhe von € 1,1 Mio. für Körperschaftsteuer und € 0,8 Mio. für Gewerbesteuer. Da eine ertragsteuerliche Organschaft zwischen der DIVACO Holding AG & Co. KG und der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG aufgrund eines unbefristeten Ergebnisabführungsvertrages besteht, können diese Verlustvorträge nicht als aktive latente Steuern angesetzt werden.

### 5.8 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
Umsatzsteuer	5.681	6.499	5.700
Incentiv-Reisen Handelsvertreter	1.025	833	647
Personalbezogene Verbindlichkeiten	314	395	397
Berufsgenossenschaftsbeiträge	263	330	496
Prüfung, Erstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses	188	152	145
Übrige Steuerrückstellungen	60	50	0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	325	106	704
<b>Summe</b>	<b>7.856</b>	<b>8.365</b>	<b>8.089</b>
Summe kurzfristig	7.856	8.365	8.089
Summe langfristig	0	0	0

### 5.9 Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer

Die Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
Tantiemen/Erfolgsprämien	7.705	5.448	1.375
Urlaubsverpflichtungen	1.378	1.397	1.398
Lohn-/ Gehaltsabrechnungen	1.558	1.170	1.436
Zeitwertguthaben / Restlohn	1.271	1.001	748
Anwesenheitsprämie Montage	721	717	694

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
Demographiefonds	347	746	369
Jubiläen	209	190	169
<b>Summe</b>	<b>13.189</b>	<b>10.669</b>	<b>6.190</b>
Summe kurzfristig	12.980	10.479	6.021
Summe langfristig	209	190	169

### 5.10 Rückstellungen

In TEUR	Rückbauverpflichtungen Musterhauszentren	Garantieleistungen	Beratungs- und Prozesskosten	Sonstige Rückstellungen	Abfindungen	Summe
Stand zum 01. Januar 2021	2.055	9.358	4.312	125	1.001	16.851
Zuführung	429	5.311	5.462	7	458	11.667
Auflösung	0	0	-1.239	0	-160	-1.399
Umbuchung	0	0	0	0	0	0
Verbrauch	-63	-3.059	-3.073	-7	-734	-6.935
<b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>	<b>2.421</b>	<b>11.610</b>	<b>5.462</b>	<b>126</b>	<b>565</b>	<b>20.183</b>
Kurzfristig	624	3.788	5.462		565	10.438
Langfristig	1.797	7.822		126		9.745

  

In TEUR	Rückbauverpflichtungen Musterhauszentren	Garantieleistungen	Beratungs- und Prozesskosten	Sonstige Rückstellungen	Abfindungen	Summe
Stand zum 01. Januar 2020	1.765	4.416	3.143	125	1.380	10.828
Zuführung	442	6.389	4.312	7	636	11.786
Auflösung	0	0	-487	0	0	-487

In TEUR	Rückbauverpflichtungen Musterhauszentren	Garantieleistungen	Beratungs- und Prozesskosten	Sonstige Rückstellungen	Abfindungen	Summe
Umbuchung	0	0	0	0	0	0
Verbrauch	-152	-1.447	-2.656	-7	-1.015	-5.276
Stand zum 31. Dezember 2020	2.055	9.358	4.312	125	1.001	16.851
Kurzfristig	227	3.059	4.312		1.001	8.598
Langfristig	1.828	6.299		125		8.253

Die Aufzinsung von Rückstellungen sind in Höhe von TEUR 149 (31.12.2020: TEUR 122) in den Zuführungen enthalten.

#### **Rückbauverpflichtungen Musterhauszentren**

Die Rückbauverpflichtungen resultieren aus vertraglichen Vereinbarungen zum Abbau der Musterhäuser auf fremden Grund und Boden.

#### **Garantieleistungen**

Die gesetzliche Gewährleistungsverpflichtung beträgt fünf Jahre. Die Ermittlung der Rückstellungen erfolgte durch eine erfahrungsgemäße Schätzung des Managements. Die Abwicklung dieser Ansprüche erfolgt voraussichtlich im nächsten Geschäftsjahr kurzfristig über TEUR 3.788 (TEUR 3.059 per 31.12.2020) und langfristig TEUR 7.822 (TEUR 6.299 per 31.12.2020) in den nachfolgenden Geschäftsjahren.

#### **Beratungs- und Prozesskosten**

Beratungs- und Prozesskosten resultieren i.W. aus Gerichtskosten und außergerichtlichen Kosten. Soweit eine verlässliche Schätzung der Höhe des Ressourcenabflusses, z.B. aufgrund von entsprechenden Stellungnahmen von Anwälten oder Gutachtern, bestimmt werden kann, ist eine Rückstellung in Höhe der voraussichtlichen Rechtsverfolgungskosten und des Erfüllungsbetrags zu passivieren (IAS 37.11).

Bei Aktivprozessen kann sich das Unternehmen einer Verpflichtung jederzeit durch die Einstellung des Verfahrens entziehen. Rückstellungsfähig sind daher nur die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten außerprozessualen Rechtsverfolgungskosten und Prozesskosten (Gerichtskosten und außergerichtliche Kosten). Eine Rückstellung für Prozesskosten kommt nur insoweit in Betracht, als der Kläger davon ausgeht, dass er das Verfahren verliert bzw. nur teilweise obsiegt, da ihm in diesem Fall die Kosten vollständig oder anteilig auferlegt werden. Die Verpflichtungen aus Beratungs- und Prozesskosten sind vollständig als langfristig einzustufen und werden erst in den nachfolgenden Geschäftsjahren (> 1 Jahr) erwartungsgemäß verbraucht.

#### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Verpflichtungen für die Aufbewahrung von Belegen, Handelsbriefen und -büchern sowie Jahresabschlüssen bzw. die Dokumentation bestimmter Geschäftsvorfälle. Diese Verpflichtungen sind als langfristig zu klassifizieren und werden erst in den nachfolgenden Geschäftsjahren (> 1 Jahr) erwartungsgemäß verbraucht.

#### **Abfindungen**

Es handelt sich hierbei um einzelvertragliche (freiwillige) Abfindungsregelungen. Die Abfindungen werden im nächsten Geschäftsjahr vollständig ausbezahlt.

Diese stellen Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses (IAS 19.5 (d)) aufgrund der Förderung eines freiwilligen vorzeitigen Ausscheidens der betreffenden Arbeitnehmer dar.

## **5.11 Eigenkapital**

### **5.11.1 Stammkapital**

Das gezeichnete Kapital der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG beträgt zum 31. Dezember 2021 und 2020 TEUR 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 2021 100,00 % (Vorjahr: 100,00 %).

### **5.11.2 Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage wurde in 2021 durch Vereinbarung zwischen der DIVACO Holding AG & Co. KG und der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG vom 22. Dezember 2021 durch Zuzahlung des Gesellschafters in das Eigenkapital um TEUR 15.000 auf TEUR 37.500 (Vorjahr: 22.500) erhöht. Im Vorjahr gab es eine Zuzahlung des Gesellschafters über TEUR 12.500.

### **5.11.3 Sonstige Rücklagen**

#### **Fremdwährungsumrechnung**

Währungsdifferenzen aus der Umrechnung eines beherrschten ausländischen Geschäftsbetriebs werden im sonstigen Ergebnis ausgewiesen und in einer gesonderten Rücklage im Eigenkapital kumuliert. Der kumulierte Betrag wird in den Gewinn oder Verlust umgegliedert, wenn die Nettoinvestition veräußert wird.

Zum 31. Dezember 2021 sind in den sonstigen Rücklagen Währungsdifferenzen aus der Umrechnung ausländischer Geschäftsbetriebe in Höhe von TEUR 891 (31.12.2020: TEUR 593; 01.01.2020: TEUR 724) enthalten.

### **5.11.4 Gewinnrücklage**

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

Der jeweilige Stand der Gewinnrücklage zu den Bilanzstichtagen und die Entwicklung der Gewinnrücklage in den Geschäftsjahren ergeben sich aus der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Die Einbuchung der Verbindlichkeit aus dem Ergebnisabführungsvertrag erfolgt im Rahmen der Ergebnisverwendung zu Lasten der Gewinnrücklagen. Siehe Anhangangabe 2.14.

## **6 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung**

Für Zwecke der Darstellung in der Kapitalflussrechnung umfassen die Zahlungsmittel Bargeldbestände, kurzfristig abrufbare Guthaben bei Kreditinstituten, sonstige kurzfristige, hochliquide Finanzinvestitionen mit ursprünglichen Laufzeiten von drei Monaten oder weniger, die jederzeit in liquide Mittel umgewandelt werden können und die einem unwesentlichen Wertänderungsrisiko unterliegen, und Kontokorrentkredite. Die Kontokorrentkredite sind in der Bilanz als Darlehensverbindlichkeiten unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

**Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten**

<b>In TEUR</b>					
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>Darlehensverbindlichkeiten</b>	<b>Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>Verbindlichkeit EAV*</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>Summe</b>
Stand 01.01.2021	18.450	13.053	32.194	74.889	
<b>Cashflows aus Finanzierungstätigkeit</b>					
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0			15.000	15.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten	-9.287				-9.287
Auszahlungen für den Tilgungsanteil der Leasingverbindlichkeiten		-1.592			-1.592
Gezahlte Zinsen	-460	-286			-746
Auszahlungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens aufgrund von EAV	0		-32.194		-32.194
Auszahlungen an andere Gesellschafter	0	0	0	-13	-13
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-9.747	-1.878	-32.194	14.987	-28.832
<b>Sonstige Veränderung</b>					
Zinsaufwendungen	460	286			746
Neue Leasingverhältnisse		3.883			3.883
Sonstige Veränderung im EK				703	703
Ergebnisneutrale Entstehung der EAV Verbindlichkeit			48.622		32.194

<b>In TEUR</b>					
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>Darlehensverbindlichkeiten</b>	<b>Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>Verbindlichkeit EAV*</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>Summe</b>
Stand 31.12.2021	9.163	15.344	48.622	90.579	115.086
<b>In TEUR</b>					
Finanzverbindlichkeiten	Darlehensverbindlichkeiten	Leasingverbindlichkeiten	Verbindlichkeit EAV*	Eigenkapital	Summe
Stand 01.01.2020	26.914	13.663	8.752	62.335	
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit					
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens				12.500	12.500
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten	-8.464				-8.464
Auszahlungen für den Tilgungsanteil der Leasingverbindlichkeiten		-1.433			-1.433
Gezahlte Zinsen	-561	-221			-782
Auszahlungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens aufgrund von EAV			-8.752		-8.752
Auszahlungen an andere Gesellschafter		0	0	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-9.025	-1.654	-8.752	12.500	-6.931
Sonstige Veränderung					0
Zinsaufwendungen	561	221			782
Neue Leasingverhältnisse		823			823

In TEUR					
Finanzverbindlichkeiten	Darlehensverbindlichkeiten	Leasingverbindlichkeiten	Verbindlichkeit EAV*	Eigenkapital	Summe
Sonstige Veränderung im EK				54	54
Ergebnisneutrale Entstehung der EAV Verbindlichkeit			32.194		8.752
Stand 31.12.2020	18.450	13.053	32.194	74.889	106.392

\*Die Verbindlichkeit aus dem EAV wurde mit der Forderung aus dem Cashmanagement Vertrag saldiert inden finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Siehe Punkt 5.6.1.2

## 7 Finanzrisikomanagement

Der nachfolgende Abschnitt erläutert die Position des Konzerns im Hinblick auf finanzielle Risiken und wie sich diese auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in der Zukunft auswirken können. Angaben zu Gewinnen und Verlusten des laufenden Jahres wurden, soweit relevant, einbezogen, um Zusammenhänge klarzustellen.

Das Risikomanagement des Konzerns wird in erster Linie durch das zentrale Controlling der DFH-Gruppe gesteuert. Das Controlling identifiziert, beurteilt und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Geschäftsbereichen des Konzerns ab. Die Geschäftsleitung stellt Grundsätze für die Gesamtrisikosteuerung sowie Grundsätze für bestimmte Bereiche bereit, wie etwa Fremdwährungsrisiko, Zinsänderungsrisiko und Ausfallrisiko.

Die Unternehmensführung und das Controlling der DFH-Gruppe berichten regelmäßig an den Aufsichtsrat des Konzerns. Dabei handelt es sich um ein unabhängiges Gremium, welches die Unternehmensstrategie sowie Maßnahmen zur Risikoverminderung überwacht.

### 7.1 Finanzrisiken

#### 7.1.1 Fremdwährungsrisiko

##### Risikoposition und Steuerung

Geschäftsvorfälle der in Tschechien ansässigen Gesellschaft der DFH-Gruppe lauten auf fremde Währung. Daher entstehen aus Konzernsicht Risiken aus Wechselkursschwankungen. Um das Wechselkursrisiko zu reduzieren ist die DFH-Gruppe wie im Vorjahr grundsätzlich bemüht Aufwendungen und Erträge in der gleichen funktionalen Währung zu generieren und die Haltedauer von Fremdwährungspositionen zu verkürzen. Eine Absicherung der Wechselkursrisiken durch die DFH-Gruppe erfolgt darüber hinaus derzeit nicht. Aus dem Geschäftsmodell der Gruppe ergeben sich derzeit keine wesentlichen Risiken, da der Fremdwährungsbestand den jeweiligen lokalen Einheiten zur Durchführung der operativen Tätigkeit dient und nicht primär zur konzernweiten Liquiditätssteuerung eingesetzt wird.

Das Fremdwährungsrisiko des Konzerns am Ende der Berichtsperiode stellte sich - in TEUR - wie folgt dar:

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus LuL	82	51
Verbindlichkeiten aus LuL	-817	-383
Saldo	- 735	- 332

Der aggregierte Nettofremdwährungsgewinn/-verlust, der erfolgswirksam erfasst wurde beträgt TEUR 1.754 (31.12.2020: TEUR 660).

### Sensitivität

Wie zuvor dargestellt, ist der Konzern in erster Linie Änderungen des CZK/EUR-Wechselkurses ausgesetzt. Die Sensitivität des Gewinns oder Verlusts bezogen auf Wechselkursänderungen entsteht aus Sicht der DFH-Gruppe im Wesentlichen aus auf CZK lautenden Finanzinstrumenten.

In TEUR	Einfluss auf das Ergebnis nach Steuern	
	31.12.2021	31.12.2020
CZK/EUR Wechselkurs - Erhöhung um 5%*	-37	-17
CZK/EUR Wechselkurs - Verminderung um 5%*	37	17

Das Risiko des Konzerns im Hinblick auf sonstige Fremdwährungsschwankungen ist unwesentlich.

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.

### 7.1.2 Liquiditätsrisiko

Eine umsichtige Liquiditätsrisikosteuerung bedeutet, ausreichend Zahlungsmittel vorzuhalten sowie Finanzmittel durch einen angemessenen Betrag zugesagter Kreditlinien zur Verfügung zu haben, um fällige Verpflichtungen erfüllen und Marktpositionen schließen zu können. Am Ende der Berichtsperiode hielt der Konzern sofort verfügbare Bankguthaben von TEUR 16.126 (31.12.2020: TEUR 13.395; 01.01.2020: TEUR 482), die jederzeit Mittelzuflüsse zur Steuerung des Liquiditätsrisikos generieren. Infolge der Dynamik der zugrundeliegenden Geschäftstätigkeiten stellt die Konzernfinanzabteilung durch die Aufrechterhaltung der Verfügbarkeit zugesagter Kreditlinien die finanzielle Flexibilität des Konzerns sicher.

Das Management überwacht mittels rollierender Prognosen die Liquiditätsreserven des Konzerns (bestehend aus den nicht in Anspruch genommenen nachstehenden Kreditlinien) und der Zahlungsmittel auf Basis der erwarteten Cashflows. Dies erfolgt im Allgemeinen auf lokaler Ebene in den operativen Geschäftsbereichen des Konzerns in Übereinstimmung mit den vom Konzern festgelegten Methoden und Limits.

Wesentliches Ziel des Liquiditätsmanagements ist die jederzeitige Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit, die rechtzeitige Erfüllung vertraglicher Zahlungsverpflichtungen sowie die Kostenoptimierung im DFH-Konzern.

Im Rahmen des Cash- und Liquiditätsmanagements ist die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG die zentrale Konzern-Finanzierungsgesellschaft für den DFH-Konzern, welche die aufgenommenen Mittel den Konzerngesellschaften zur Verfügung stellt und überschüssige Liquidität anlegt. Daneben bestehen Cashpools zwischen allen Konzerngesellschaften.



Bei den Geldanlagen gibt es klare Regelungen mit Blick auf das Kontrahentenrisiko und die Laufzeitempfehlungen.

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 und 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.

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

### **Finanzierungsvereinbarungen**

Es bestehen bei der Deutsche Bank AG und der Volksbank Hunsrück-Nahe eG Betriebsmittel-Kreditlinien in Höhe von derzeit insgesamt EUR 15,0 Mio. (31.12.2020: EUR 15,0 Mio.; 01.01.2020: EUR 15,0 Mio.). Hiervon waren am Bilanzstichtag EUR 0,0 Mio. (31.12.2020: EUR 0,0 Mio.; 01.01.2020: EUR 3,8 Mio.) in Anspruch genommen. Darüber hinaus bestehen Avalkreditlinien bei der Deutsche Bank AG und der R+V Allgemeine Versicherung AG von EUR 9,6 Mio. (31.12.2020: EUR 9,6 Mio.; 01.01.2020: EUR 9,6 Mio.). Hiervon waren am Bilanzstichtag EUR 2,9 Mio. (31.12.2020: EUR 3,4 Mio.; 01.01.2020: EUR 2,3 Mio.) in Anspruch genommen.

Die freie Kreditlinie bei der Volksbank Hunsrück-Nahe eG hat eine Laufzeit bis zum 31.05.2022, die freie Kreditlinie bei der Deutschen Bank AG läuft bis auf weiteres. Die Kreditlinien können jederzeit in Anspruch genommen werden. Für die Darlehen muss die Eigenkapitalquote >30% sein.

### **7.1.3 Ausfallrisiko**

Die Ausfallrisiken des Konzerns beschränken sich auf ein übliches Geschäftsrisiko, dem durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen wird. Das Ausfallrisiko für finanzielle Vermögenswerte wird durch die DFH-Gruppe auf Konzernebene gesteuert. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen des DFH-Konzerns bestehen überwiegend gegenüber Privatleuten und gliedern sich in Forderungen aus einmaligen, in der Regel nicht wiederkehrenden Hausfakturierungen (Werklohnforderungen) und in Stornoforderungen (Pauschalbetrag als Prozentsatz vom Gesamtpreis zum Ersatz für die sonstigen Aufwendungen und den entgangenen Gewinn, falls der Bauherr den Vertrag aus Gründen kündigt, die DFH nicht zu vertreten hat). Jede Einzelforderung überschreitet nicht den relativen Wert von 1 % der gesamten Forderungen. Dadurch kann es nicht zu einer Risikokonzentration kommen.

Die Forderungen aus Hausfakturierung sind durch die Anwendung nachfolgender Kreditsicherungen ab dem Bauabschnitt Keller bzw. Bodenplatte abgesichert:

- Finanzierungsbestätigungen
- Bankbürgschaften
- Guthabekontoverpfändungen

Die DFH-Kunden müssen vor Produktionsbeginn der 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.

Die Stornoforderungen sind komplett unbesichert.

Das maximale Ausfallrisiko (Kreditrisiko) umfasst den kompletten Ausfall der Stornoforderungen. Aufgrund der Kreditsicherung besteht für die Forderungen aus Hausfakturierungen kein messbares Ausfallrisiko.

Die Wertberichtigungen beruhen im Wesentlichen zum einen auf dem Ausfall von unbesicherten Planungsleistungen (Baugesuch u.ä. vor Keller- bzw. Bodenplattenabnahme).

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen zum einen aus dem Gesellschafterdarlehen und aus der Sicherheitshinterlegung, bei denen kein wesentliches Kreditrisiko gesehen wird. Zum anderen bestehen sie aus den Boni-Vergütungen, die Forderungen gegenüber Lieferanten bedeuten. Bei den Boni-Vergütungen wird ebenfalls kein wesentliches Kreditrisiko gesehen, da grundsätzlich langjährige und dauerhafte Geschäftsbeziehungen bestehen.

Auf dieser Grundlage wurde die Wertberichtigung im Hinblick auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte zum 31. Dezember 2021, 31. Dezember 2020 sowie den 01. Januar 2020 wie folgt ermittelt:

<b>31.12.2021</b>	<b>Aktuell</b>	<b>0-30 Tage</b>	<b>31-90 Tage</b>	<b>91-365 Tage</b>
Forderungen aus LuL				
Erwartete Verlustquote		4%	18%	38%
Erwartete Verlustquote (Ratenzahler)		4%	4%	4%
Bruttobuchwerte - Forderungen aus Hausfakturierung		32.075	4.123	10.496
Bruttobuchwerte - Forderungen aus Hausfakturierung (Ratenzahler)		1	1	106
Brutto Wertminderung - Forderungen aus LuL		1.283	742	3.993
Steuersatz		19,00%	19,00%	19,00%
Wertberichtigung - Forderungen aus Hausfakturierung		1.078	624	3.355
Vertragsvermögenswerte				
Erwartete Verlustquote	4%			
Bruttobuchwerte - Vertragsvermögenswerte	18.657	-	-	-
Wertberichtigung - Vertragsvermögenswerte	655	-	-	-
<b>01.01.2020</b>	<b>Aktuell</b>	<b>0-30 Tage</b>	<b>31-90 Tage</b>	<b>91-365 Tage</b>
Forderungen aus LuL				
Erwartete Verlustquote		2%	11%	35%
Erwartete Verlustquote (Ratenzahler)		2%	2%	2%
Bruttobuchwerte - Forderungen aus Hausfakturierung		37.578	4.018	8.534

<b>31.12.2021</b>	<b>Aktuell</b>	<b>0-30 Tage</b>	<b>31-90 Tage</b>	<b>91-365 Tage</b>
Bruttobuchwerte - Forderungen aus Hausfakturierung (Ratenzahler)		5	14	51
Brutto Wertminderung - Forderungen aus LuL		752	442	2.988
Steuersatz		19,00%	19,00%	19,00%
Wertberichtigung - Forderungen aus Hausfakturierung		632	372	2.511
<b>Vertragsvermögenswerte</b>				
Erwartete Verlustquote	2%			
Bruttobuchwerte - Vertragsvermögenswerte	19.235	-	-	-
Wertberichtigung - Vertragsvermögenswerte	347	-	-	-
<b>31.12.2021</b>		<b>366-999 Tage</b>	<b>länger überfällig</b>	<b>Summe</b>
<b>Forderungen aus LuL</b>				
Erwartete Verlustquote		55%	100%	
Erwartete Verlustquote (Ratenzahler)		4%	4%	
Bruttobuchwerte - Forderungen aus Hausfakturierung		9.207	5.190	61.091
Bruttobuchwerte - Forderungen aus Hausfakturierung (Ratenzahler)		62	116	286
Brutto Wertminderung - Forderungen aus LuL		5.066	5.195	16.279
Steuersatz		19,00%	19,00%	
Wertberichtigung - Forderungen aus Hausfakturierung		4.257	4.366	13.680
<b>Vertragsvermögenswerte</b>				
Erwartete Verlustquote				
Bruttobuchwerte - Vertragsvermögenswerte		-	-	
Wertberichtigung - Vertragsvermögenswerte		-	-	655
<b>01.01.2020</b>		<b>366-999 Tage</b>	<b>länger überfällig</b>	<b>Summe</b>
<b>Forderungen aus LuL</b>				
Erwartete Verlustquote		60%	100%	

<b>31.12.2021</b>	<b>366-999 Tage</b>	<b>länger überfällig</b>	<b>Summe</b>	
Erwartete Verlustquote (Ratenzahler)	2%	2%		
Bruttobuchwerte - Forderungen aus Hausfakturierung	7.108	2.179	59.417	
Bruttobuchwerte - Forderungen aus Hausfakturierung (Ratenzahler)	66	127	264	
Brutto Wertminderung - Forderungen aus LuL	4.266	2.182	10.630	
Steuersatz	19,00%	19,00%		
Wertberichtigung - Forderungen aus Hausfakturierung	3.585	1.833	8.932	
<b>Vertragsvermögenswerte</b>				
Erwartete Verlustquote				
Bruttobuchwerte - Vertragsvermögenswerte	-	-		
Wertberichtigung - Vertragsvermögenswerte	-	-	347	
<b>31.12.2020</b>	<b>Aktuell</b>	<b>0-30 Tage</b>	<b>31-90 Tage</b>	<b>91-365 Tage</b>
Forderungen aus LuL				
Erwartete Verlustquote		3%	14%	35%
Erwartete Verlustquote (Ratenzahler)		3%	3%	3%
Bruttobuchwerte - Forderungen aus Hausfakturierung		36.206	4.135	7.408
Bruttobuchwerte - Forderungen aus Hausfakturierung (Ratenzahler)		39	3	34
Brutto Wertminderung - Forderungen aus LuL		1.087	579	2.594
Steuersatz		16,00%	16,00%	17,50%
Wertberichtigung - Forderungen aus Hausfakturierung		937	499	2.208
<b>Vertragsvermögenswerte</b>				
Erwartete Verlustquote	3%			
Bruttobuchwerte - Vertragsvermögenswerte	17.679	-	-	-
Wertberichtigung - Vertragsvermögenswerte	464	-	-	-

<b>31.12.2020</b>	<b>366-999 Tage</b>	<b>länger überfällig</b>	<b>Summe</b>
Forderungen aus LuL			
Erwartete Verlustquote	60%	100%	
Erwartete Verlustquote (Ratenzahler)	3%	3%	
Bruttobuchwerte - Forderungen aus Hausfakturierung	9.421	3.811	60.981
Bruttobuchwerte - Forderungen aus Hausfakturierung (Ratenzahler)	67	99	243
Brutto Wertminderung - Forderungen aus LuL	5.655	3.814	13.729
Steuersatz	19,00%	19,00%	
Wertberichtigung - Forderungen aus Hausfakturierung	4.752	3.141	11.537
Vertragsvermögenswerte			
Erwartete Verlustquote			
Bruttobuchwerte - Vertragsvermögenswerte	-	-	
Wertberichtigung - Vertragsvermögenswerte	-	-	464

Entwicklung der Wertminderungen.

<b>In TEUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>01.01.2020</b>
Wertminderungsaufwendungen zum 01. Januar	11.537	8.932	8.091
+ Zuführungen	3.797	3.955	2.188
- Auflösung	(63)	(34)	(46)
- Verbrauch	(1.591)	(1.316)	(1.301)
Wertminderungsaufwendungen, netto, auf finanzielle Vermögenswerte und Vertragsvermögenswerte zum 31. Dezember	13.680	11.537	8.932

## 8 Kapitalmanagement

Die Ziele des Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung, um den Anteilseignern weiterhin Erträge und den anderen Interessenten die ihnen zustehenden Leistungen bereitzustellen. Ein weiteres Ziel ist die Aufrechterhaltung einer optimalen Kapitalstruktur, um die Kapitalkosten zu reduzieren.

Um die Kapitalstruktur aufrechtzuerhalten oder zu verändern, nimmt der Konzern Verbindlichkeiten auf oder veräußert Vermögenswerte, um Verbindlichkeiten zu tilgen.

Branchenüblich überwacht der Konzern sein Kapital auf Basis des Verschuldungsgrads, berechnet aus dem Verhältnis von Nettofremdkapital zu Gesamtkapital. Das Nettofremdkapital setzt sich zusammen aus den gesamten Finanzschulden (einschließlich Finanzschulden und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstiger Verbindlichkeiten laut Konzernbilanz), abzüglich Zahlungsmittel sowie abzüglich kurzfristig fälliger Darlehen an nahestehende Unternehmen.

Nach den Vertragsbedingungen der wichtigsten Kreditlinie muss der Konzern folgende finanziellen Covenants einhalten:

- EK-Quote zu jeder Zeit 30% (konsolidiert und unkonsolidiert).
- Forderungen der DFH an Gesellschaften der Gruppe der Muttergesellschaft zu keinem Zeitpunkt höher als 80% des geplanten EBITDA, max. jedoch 25 Mio. €.
- Bis zum 31.12.2022 sind Forderungen, die 25 Mio.€ übersteigen zulässig, soweit diese nicht äher sind als 80% des (geplanten) EBITDAs (alternativ Forecast per 31.12.2021).
- Finanzierung solcher Forderungen nur durch frei verfügbare Liquidität oder durch Kredite, bei denen ausdrücklich die Verwendung als Forderung an die der Gruppe der Muttergesellschaft vereinbart ist.
- keine Vorab-Gewinnausschüttungen oder andere Ausschüttungen.

## 9 Konsolidierungskreis

### 9.1 Tochterunternehmen

Name des Unternehmens	Land	Geschäftssitz	Vom Konzern gehaltene Anteile in %	
			31.12.2021	31.12.2020
DFH Finanzpartner Simmern GmbH	Deutschland	Simmern	100,0%	100,0%
DFH Haus GmbH	Deutschland	Simmern	100,0%	100,0%
DFH Musterhäuser GmbH	Deutschland	Simmern	100,0%	100,0%
DFH Verwaltungs-GmbH	Deutschland	Simmern	100,0%	100,0%
DFH Haus CZ s.r.o.	Tschechien	Nezvestice	100,0%	100,0%
Massa haus GmbH	Deutschland	Simmern	100,0%	100,0%
Allkauf haus GmbH	Deutschland	Simmern	100,0%	100,0%
OKAL Haus GmbH	Deutschland	Simmern	100,0%	100,0%
MODUS Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Simmern KG	Deutschland	Simmern	100,0%	94,0%
SCS Objekt Simmern GmbH	Deutschland	Simmern	100,0%	94,0%

## 9.2 Anteile an assoziierten Unternehmen

Nachstehend ist das assoziierte Unternehmen des Konzerns zum 31. Dezember 2021 angegeben.

Name	Geschäftssitz	Art der Beziehung	Bewertungsmethode	Vom Konzern gehaltene Anteile in %	
				31.12.2021	31.12.2020
Domus GmbH & Co. Objekt Simmern KG	Simmern	Assoziiertes Unternehmen	Equity-Methode	44,4%	44,4%

Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG hält 44,4% der Anteile an der mit Gesellschaftsvertrag vom 09. Dezember 2019 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.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken, die Bebauung der unbebauten Grundstücke sowie die Verwaltung, Vermietung und Verwertung dieses Grundbesitzes einschließlich der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen oder ähnlicher Aufträge.

Die Tätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich auf den Bau eines Hotels in Simmern und die Vermietung dieses Objekts in Simmern.

### 9.2.1 Zusammengefasste Finanzinformationen über assoziierte Unternehmen

Die nachstehende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen über das assoziierte Unternehmen, welches für den Konzern wesentlich ist. Die Angaben bilden die im Abschluss des relevanten assoziierten Unternehmens dargestellten Beträge ab und nicht den Anteil der DFH an diesen Beträgen.

In TEUR	Domus GmbH & Co. Objekt Simmern KG		
	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
<b>Zusammengefasste Bilanz</b>			
Langfristige Vermögenswerte	5.195	871	-
Kurzfristige Vermögenswerte	2.857	1.238	-
<b>Aktiva</b>	<b>8.052</b>	<b>2.109</b>	<b>-</b>
Eigenkapital	2.035	2.073	(2)
Langfristige Schulden	5.386	-	-
Kurzfristige Schulden	631	36	2
<b>Passiva</b>	<b>8.052</b>	<b>2.109</b>	<b>-</b>
Eigenkapital 01.01.	2.073	(2)	-
Periodenergebnis	(38)	(175)	(2)

In TEUR	Domus GmbH & Co. Objekt Simmern KG		
	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
<b>Zusammengefasste Bilanz</b>			
Kommanditeinlage	-	2.250	-
Gezahlte Dividenden	-	-	-
Eigenkapital 31.12.	2.035	2.073	(2)
Anteil Konzern in %	44,44%	44,44%	44,44%
Buchwert 01.01.	921	(1)	-
anteiliges Periodenergebnis	(17)	(78)	(1)
Kommanditeinlage	-	1.000	
Buchwert 31.12.	905	921	(1)

Der kumulierte Verlustanteil beträgt im Geschäftsjahr 2021 gerundet TEUR 95 (Vorjahr: TEUR (78)).

## 10 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

### 10.1 Mutterunternehmen

Der Konzern wird von folgenden Unternehmen bzw. natürlichen Personen beherrscht:

Name	Art	Geschäftssitz	Beteiligungsquote
DIVACO Holding AG & Co. KG	Unmittelbares Mutterunternehmen	Langenburg	100,0%
Siegfried Kaske	Oberster Gesellschafter		100,0%*

\* Siegfried Kaske hält 100,00% der Anteile an der DIVACO Holding AG & Co. KG.

### 10.2 Tochterunternehmen

Die Anteile an Tochterunternehmen können aus der Anhangangabe 9.1 entnommen werden.

### 10.3 Vergütungen für Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

Die Vergütungen für Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen (Vorstand und Geschäftsführer von Tochterunternehmen) setzen sich wie folgt zusammen:



In TEUR	2021	2020
Kurzfristig fällige Leistungen	6.358	4.812
andere langfristige fällige Leistungen	1.466	0
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	128	128
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>7.952</b>	<b>4.940</b>

Bei diesen kurzfristig fälligen Leistungen handelt es sich um Löhne / Gehälter und Jahresboni für die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen. Die anderen langfristigen fälligen Leistungen beinhalten Vereinbarungen zu Sonderzahlungen, wenn die Mitglieder des Managements bis 2023 im Unternehmen verbleiben. Die Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses beinhalten die standardmäßigen gesetzlichen Rentenversicherungsbeiträge. Für kurzfristig fällige Leistungen wurden TEUR 3.258 (31.12.2020: 900 TEUR; 01.01.2020: TEUR 900) und für langfristig fällige Leistungen TEUR 1.466 (31.12.2020: 0€; 01.01.2020: 0€) zurückgestellt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats stellen nahstehende Personen in Schlüsselpositionen dar und erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 kurzfristige fällige Leistungen von insgesamt TEUR 69 (31.12.2020: TEUR 64)

#### **10.4 Transaktionen und ausstehende Salden mit nahstehenden Unternehmen und Personen**

Als nahstehende Unternehmen oder Personen im Sinne des IAS 24 gelten Unternehmen bzw. Personen, die die DFH Gruppe beherrschen oder von ihr beherrscht werden oder die, auf die die DFH maßgeblichen Einfluss ausübt. Zudem zählen zu den nahstehenden Personen auch die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen. Beherrschung liegt hierbei vor, wenn ein Gesellschafter die Entscheidungsgewalt aufgrund von Stimmrechten oder anderen Rechten über das Tochterunternehmen hat, er an positiven und negativen Rückflüssen partizipiert und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsgewalt beeinflussen kann.

Darüber hinaus gelten Personen und deren nahe Familienangehörige als nahstehend, wenn sie maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen ausüben oder im Management des Unternehmens oder des Mutterunternehmens eine Schlüsselposition innehaben.

Anteilseigner der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG ist zum 31. Dezember 2021 zu 100,00 % (Vorjahr: 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 nahstehenden Unternehmen und Personen der DFH AG alle nahstehenden Unternehmen und Personen in Bezug auf Herrn Siegfried Kaske.

Im Berichtsjahr sowie in den Vorjahren gab es die nachfolgend dargestellten Geschäftsbeziehungen mit nahstehenden 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. Bezüglich der Salden aus dem Ergebnisabführungsvertrag siehe nachfolgenden Abschnitt zum Cash-Managementvertrag.

Mit dem Abschluss des Ergebnisabführungsvertrags entsteht zwischen DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und DIVACO Holding AG & Co. KG eine Ertragssteuerrechtliche 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 2021 waren TEUR 60.457 (31.12.2020: TEUR 45.002; 01.01.2020: TEUR 10.127) angelegt und wurden vereinbarungsgemäß mit der Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2021 TEUR 48.622 (31.12.2020: TEUR 32.161; 01.01.2020: TEUR 8.752) aus dem bestehenden Ergebnisabführungsvertrag verrechnet.

Die Zinserträge aus den Darlehen beliefen sich auf TEUR 457 für das Geschäftsjahr 2021 (31.12.2020: TEUR 375).

#### **Management Services der DIVACO Holding AG & Co.KG**

Die DIVACO Holding AG & Co. KG hat im Geschäftsjahr 2021 Management Services über 2,4 Mio.€ (31.12.2020: 1,5 Mio.€) an die DFH AG weiterbelastet.

#### **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, deren 100% Anteilseigner Siegfried Kaske ist, ein 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 TEUR 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 Baubeteiligungen die DFH Haus GmbH durch die SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH. Der Saldo des Treuhandkontos laut Forderungssicherungsgesetz beläuft auf TEUR 9.368 zum 31.12.2021 (31.12.2020: TEUR 9.125; 01.01.2020: TEUR 8.881).

Die Zinserträge aus den Treuhandkonto beliefen sich auf TEUR 324 für das Geschäftsjahr 2021 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 325). Gegenläufig fielen Treuhandkontogebühren von TEUR 81 (31.12.2020: TEUR 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 Höhe von TEUR 74 von der GHB Gesellschaft für Handelsbeteiligungen mbH, Langenburg, deren 100% Anteilseigner Siegfried Kaske ist, erworben.

Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG erwarb die restlichen 6% der Anteile an SCS Objekt Simmern GmbH, Simmern zum 1. Januar 2021. Die SCS Objekt Simmern GmbH hält ein Grundstück in Simmern, das mit Betriebsgebäuden und Logistikflächen für die DFH Gruppe bebaut wird.

#### **Erwerb Anteile Modus Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG, Simmern**

Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG erwarb die restlichen 6% der Anteile an der Modus Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG, Simmern, von einer Gesellschaft deren 100% Anteilseigner Siegfried Kaske ist, zum 31.12.2021. Das Gesellschaftsvermögen der Modus Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG, Simmern besteht im Wesentlichen aus der Betriebszentrale und dem Produktionswerk des DFH Konzerns in Simmern.

## 11 Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

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 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 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 2021 an einer Vielzahl von unterschiedlichen Schulungen teilgenommen. Darüber hinaus haben wir mit einzelnen Mitarbeitern auch Vereinbarungen zur Übernahme von Weiterbildungskosten vereinbart.

Die Anzahl der Mitarbeiter inklusive Auszubildener betrug für die Geschäftsjahre 2021 und 2020 im Jahresdurchschnitt:

Mitarbeiteranzahl nach Beschäftigungsart	2021	2020	2019
Vollzeitkräfte	1.502	1.406	1.404
Teilzeitkräfte	37	29	26
Auszubildende	29	29	28
<b>Summe</b>	<b>1.568</b>	<b>1.464</b>	<b>1.458</b>

## 12 Honorare des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2020 anfallende Gesamthonorar der W+ST Wirtschaftsprüfung AG & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beträgt TEUR 225 zuzüglich Auslagenersatz. Das für das Geschäftsjahr 2021 anfallende Gesamthonorar der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beträgt TEUR 218 inklusive Auslagenersatz.

In TEUR	2021	2020
Abschlussprüferleistungen	218	96
Steuerberaterleistungen	-	64
Übrige Beratungsleistungen	-	65
<b>Summe</b>	<b>210</b>	<b>225</b>

## 13 Inanspruchnahme von Aufstellungs- und Offenlegungserleichterungen

Folgende Tochtergesellschaften machen für das Geschäftsjahr 2021 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

## 14 Vorstand

Dem Vorstand gehören an:

Name	Wohnort
Bernhard Scholtes (CEO)	Schmelz
Angel Sivinov (ab 03. März 2021) (CFO)	Mannheim
Moritz Beul (ab 03. März 2021) (CTO)	Stromberg
Siegfried Kaske (von 28. Januar 2020 bis 03. März 2021)	Crailsheim

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

## 15 Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Name	Wohnort	Bezeichnung
Siegfried Kaske (bis 27. Januar 2020 und ab 03. März 2021)	Crailsheim	Aufsichtsratsvorsitzender
Markus Beul (ab 06. April 2020)	Brachbach	
Harald Sachs (ab 23. Februar 2021)	Leverkusen	

Name	Wohnort	Bezeichnung
Horst Weber (bis 29. Januar 2021)	Saarbrücken	
Lothar Kaske (bis 28. Februar 2021)	Gerabronn	

### 16 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Hinsichtlich der aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten, im Wesentlichen getrieben durch den Krieg in der Ukraine, können Herausforderungen in der Beschaffung von Rohstoffen und Fertigprodukten nicht ausgeschlossen werden. Aktuell können wir jedoch aufgrund unserer langjährig etablierten Partnerschaften mit Lieferanten sowie einem vorausschauenden Handeln in der Beschaffung von Schlüsselprodukten wie bspw. Holz, keinen negativen Einfluss auf unsere Geschäftstätigkeit feststellen.

Simmern den 3. Mai 2022

#### **DFH Deutsche Fertighaus Holding AG**

*Bernhard Scholtes*

*Angel Sivinov*

*Moritz Beul*

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Konzernabschluss der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse



- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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.

## **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) als nicht inhaltlich geprüften Bestandteil des Konzernlageberichts.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür

verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit 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 IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 3. Mai 2022

**PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Daniel Spengemann, Wirtschaftsprüfer*

*ppa. Richard Gudd, Wirtschaftsprüfer*

**Niederschrift über die Sitzung des Aufsichtsrats  
der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG**

**am 12.05.2022 in Simmern**





Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Siegfried Kaske übernahm den Vorsitz der Sitzung und eröffnete die Sitzung um 11:30 Uhr, zu der nach vorheriger mündlicher Ankündigung mit Schreiben vom 29.04.2022 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 Daniel Spengemann (Wirtschaftsprüfer als Vertreter des Abschlussprüfers PWC PriceWaterhouseCoopers GmbH), von 11.30 Uhr bis 12.30 Uhr
2. Herr Richard Gudd (Wirtschaftsprüfer als Vertreter des Abschlussprüfers PWC PriceWaterhouseCoopers GmbH), von 11.30 Uhr bis 12.30 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.

Anschließend benannte er die folgenden zu behandelnden Tagesordnungspunkte:

### **TOP 1** Erläuterung/Beratung und Beschlussfassung

- a) zur Feststellung des vom Vorstand vorgelegten Jahresabschlusses zum 31.12.2021 sowie des Lageberichts der DFH AG
- b) zur Billigung des vom Vorstand vorgelegten Konzernabschlusses zum 31.12.2021 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 2021

### **TOP 2** (...)

### TOP 3 (...)

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 ging der Aufsichtsratsvorsitzende zur Beschlussfassung gemäß TOP 1 lit. a) und b) über.

#### Zu 1 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 2021 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 1 c) + d)

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 Abs. 1 AktG den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns zu prüfen und die Hauptversammlung innerhalb eines Monats, nachdem ihm die Unterlagen zugegangen sind, über das Ergebnis der Prüfung schriftlich zu unterrichten. Herr Kaske wies darauf hin, dass sowohl der Bericht an die Hauptversammlung als auch die Beschlussvorschläge zur Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2021 zwar jeweils im Entwurf mittlerweile vorliegen, dieser aber den Aufsichtsratsmitgliedern nicht vorab übermittelt wurden. Er schlägt daher vor, in der heutigen Sitzung auf eine Verabschiedung dieser Vorlagen zu verzichten und die Entwürfe zunächst mit dem Protokoll der heutigen Sitzung als **Anlage 2** zur Kenntnisnahme den Aufsichtsratsmitgliedern zur Verfügung zu stellen.

(...)

#### TOP 2

(...)

#### TOP 3

(...)

Auf ausdrückliche Nachfrage des Aufsichtsratsvorsitzenden hin gab es seitens der Aufsichtsratsmitglieder keine weiteren Erörterungspunkte.

Da sich keine weiteren Fragestellungen und Diskussionspunkte mehr ergaben, schloss der Aufsichtsratsvorsitzende mit einem Dank an die Teilnehmer die Sitzung des Aufsichtsrats um 14.45 Uhr.

**Anlagen zum Protokoll:**

Anlage 1:	Übersicht zur Jahresabschlussprüfung 2021 (PWC GmbH Wirtschaftsprüfer)
Anlage 2:	Bericht des Aufsichtsrats für die Hauptversammlung, Beschlussvorschläge für die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2021
Anlage 3:	(...)

Simmern, den 12.05.2022

*Siegfried Kaske, Aufsichtsratsvorsitzender*

*Frank Meckmann*

*Protokollführer*

**Niederschrift über die Sitzung des Aufsichtsrats**

**der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG**

**am 27.07.2022 in Simmern**

Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Siegfried Kaske eröffnete die Sitzung um 11:00 Uhr, zu der mit Schreiben vom 11.07.2022 unter Benennung der heutigen Tagesordnung eingeladen wurde. Er übernahm den Vorsitz und begrüßte die anwesenden Teilnehmer.

An der Sitzung nahmen die folgenden Personen teil:

**I. Aufsichtsratsmitglieder:**

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



## II. Vorstandsmitglieder:

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

## III. Protokollführerin

Frau Antje Barthold (Leiterin der Rechtsabteilung der DIVACO Holding AG & Co. KG)

Damit nahmen alle drei Aufsichtsratsmitglieder an der Sitzung unmittelbar teil. Die Sitzung fand im kürzlich eröffneten neuen Moxy-Hotel in Simmern statt, an dessen Eigentumsgesellschaft die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG eine Beteiligung hält. Der Aufsichtsratsvorsitzende stellte 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.

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurde mit der Einladung folgende Tagesordnung mitgeteilt:

**TOP 1** (...)

**TOP 2** (...)

**TOP 3** (...)

**TOP 4** (...)

**TOP 5** Verschiedenes u.a.

- Verabschiedung Bericht des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2021
- (...)

Die Tagesordnungspunkte wurden wie nachfolgend dargestellt abgehandelt.

**TOP 5**

(...)

**TOP 1 und 2**

(...)

**TOP 3**

(...)

**TOP 4**

(...)

## TOP 5

Zu TOP 5 ist noch über den im Entwurf bereits vorliegenden, als **Anlage 3** diesem Protokoll beigefügten Wortlaut des Berichts des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2021 abzustimmen. Auf Beschlussvorschlag des Versammlungsleiters ergeht einstimmig folgende Beschlussfassung:

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

Herr Kaske stellt die einstimmig ergangene Beschlussfassung fest und verkündet sie.

Da sich keine weiteren Fragestellungen und Diskussionspunkte mehr ergaben, schloss der Aufsichtsratsvorsitzende mit einem Dank an die Teilnehmer die Sitzung des Aufsichtsrats um 14:40 Uhr.

### Anlagen zum Protokoll:

Anlage 1:	(...)
Anlage 2:	(...)
Anlage 3:	Berichts des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2021

Simmern, den 27.07.2022

*Siegfried Kaske, Aufsichtsratsvorsitzender*

*Antje Barthold, Protokollführerin*

## Bericht des Aufsichtsrats

### An die Hauptversammlung:

Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG hat das Geschäftsjahr 2021 nach einem schon guten Geschäftsjahr 2020, aber wesentlich schlechteren, sogar sehr schwierigen Vorjahren von 2017 bis 2019, erneut mit einem Rekordergebnis weit über Planansatz abgeschlossen.

Der durch den Vorstand bzw. die amtierende Geschäftsleitung weiterhin forcierte Transformations- und Innovationsprozess im Produktions- und Logistikbereich, im Bereich der Abwicklung der Bauvorhaben bzw. Hausrealisierungen - aber insbesondere auch im Bereich der Führungskultur der Unternehmensgruppe - zeigt insoweit anhaltend 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, insbesondere dem Aufsichtsratsvorsitzenden 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 31.12.2020 sowie der Lagebericht der DFH AG sowie für den Konzern und die weitere Finanzberichtserstattung den geltenden Anforderungen entsprechen. Am 22.04.2021 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 2020 abschließend erörtert, geprüft und einvernehmlich gebilligt; damit waren der Jahresabschluss sowie der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 festgestellt. Der Aufsichtsrat hat ebenso die durch den Vorstand vorgelegten und seiner Zustimmung unterliegenden Geschäftsvorfälle nach jeweils sorgfältiger Prüfung und Beratung gebilligt.

Neben der schon vorbezeichneten Beschlussfassung mit dem Schwerpunkt der Beratung und Vorlage der Formalien zum Jahresabschluss 31.12.2020 in der Sitzung am 22.04.2021 hat der Aufsichtsrat in der gleichen Sitzung auch das vorgelegte Budget 2021 verabschiedet.

Gleich im ersten Quartal des Berichtsjahres am 03.03.2021 fand eine außerordentliche Beschlussfassung des Aufsichtsrats zur Bestellung der Herren Angel Sivinov und Moritz Beul zu neuen Mitgliedern des Vorstandes und der Verlängerung des zum 28.02.2021 ausgelaufenen Vorstandsmandats von Herrn Bernhard Scholtes um weitere drei Jahre statt.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 17.03.2021 wurde neben der Vorlage der neuen Mittelfristplanung bis 2025 und der in Bezug zu der neuen Vorstandsbestellung vom 03.03.2021 erfolgten Verabschiedung eines neuen Geschäftsverteilungsplans für den Vorstand auch über das neue vom Vorstand vorgestellte Tantieme-Modell für die DFH-Führungskräfte beraten.

Die vom Aufsichtsrat in der vorherigen Sitzung am 17.03.2021 vorgelegte neue Mittelfristplanung bis 2025 wurde dann in der Bilanz-Aufsichtsratssitzung vom 22.04.2021 vom Vorstand aufgrund der aktuellen Situation dahingehend modifiziert vorgelegt, dass dort dann ein überarbeitetes Budget verabschiedet und auch eine neu fortgeschriebene Planung bis 2023 einschl. Grobplanung bis 2025 entgegengenommen wurde.

Stetiges Erörterungsthema im Geschäftsjahr 2021 auf der Grundlage der laufenden Berichterstattung über die Situation und Entwicklung der Gesellschaft waren die vom Vorstand bzw. der Geschäftsleitung in die Wege geleiteten Maßnahmen zur weiteren Optimierung von Abläufen und Prozessen insbesondere in Produktion und Abwicklung.

In der am 22.04.2021 stattgefundenen ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft wurde neben der Entgegennahme des festgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2020 nebst Lagebericht und Bericht des Aufsichtsrats die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen. Die Bestellung des neuen Abschlussprüfers PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft fand in einer außerordentlichen Hauptversammlungsbeschlussfassung am 05.10.2021 statt.

Die Aufsichtsratssitzung vom 27.08.2021 befasste sich neben aktuellen Themen aus der Entwicklung und Situation der Gesellschaft insbesondere auch mit dem Status und potentiellen Maßnahmen zur Vorbereitung und Herstellung der sogen. IPO-Readiness vor dem Hintergrund eines diskutierten möglichen Börsenganges.

In der Aufsichtsratssitzung vom 09.12.2021 war neben der Vorlage und Genehmigung des Budgets 2022 sowie der Erörterung der fortgeschriebenen Planung bis 2026 ein weiteres Hauptthema die aktualisierte Berichterstattung zum Investitionsvorhaben einer neuen Produktion in Simmern, die eigentlich auch ein ständiges Thema in den vorherigen Sitzungen/Beratungen des Aufsichtsrates war.

## **Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021**

Vor dem Hintergrund der ausgerufenen Vorbereitung eines möglichen Börsengangs und insoweit der Herstellung/Vorbereitung der sogen. IPO-Readiness wurde die Umstellung der Konzern-Bilanzierung auf IFRS als wesentliche Voraussetzung für den Kapitalmarkt festgelegt. Zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 wurde die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt.

Der Jahresabschluss sowie der Konzernabschluss der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG sowie der zusammengefasste Lagebericht 2021 sind ordnungsgemäß von der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

In seiner Sitzung am 12.05.2022 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 des bestellten Abschlussprüfers für den Jahresabschluss der Gesellschaft und den Konzernabschluss jeweils einschließlich des Lageberichts sowie der Prüfungsbericht 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 2021 und die Auswirkungen der Umstellung der Konzern-Bilanzierung auf IFRS erörtert und eingehend 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 2021 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.

Wie schon vorbezeichnet sind durch Aufsichtsratsbeschluss vom 03.03.2021 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 2021.

Simmern, im Mai 2022

*Siegfried Kaske, Vorsitzender*

## **Beschlussvorschläge zur Tagesordnung**

### **der ordentlichen Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2021**

Der Aufsichtsrat beschließt folgende Tagesordnung und fasst folgende Beschlussvorschläge zu der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft über das Geschäftsjahr 2021:

- |        |   |
|--------|---|
| TOP 1: | Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses und Lageberichtes der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG zum 31.12.2021 und des gebilligten Konzernabschlusses zum 31.12.2021 sowie des Konzernlageberichts und des Berichts des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2021 |
| TOP 2: | Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021:<br>Der Aufsichtsrat schlägt vor, den Mitgliedern des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen   |
| TOP 3: | Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021:<br>Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen   |
| TOP 4: | Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2022:<br>Der Aufsichtsrat schlägt vor, die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Frankfurt/Main zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 zu wählen            |

### **Niederschrift**

### **über die ordentliche Hauptversammlung der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG**

**vom 27.07.2021 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,

handelnd als alleinvertretungsberechtigtes Vorstandsmitglied deren alleinvertretungsberechtigten Komplementärin Firma DIVACO AG, Langenburg.

Als Vorsitzender des Aufsichtsrats übernimmt Herr Siegfried Kaske den Vorsitz der Hauptversammlung und eröffnet sie um 14:45 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 31.12.2021 und des gebilligten Konzernabschlusses zum 31.12.2021 sowie des Konzernlageberichts und des Berichts des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2021



Der Hauptversammlung wurde der Jahresabschluss nebst Lagebericht und der Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG für das Geschäftsjahr 2021 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 48.624.491,91 € an die Mehrheitsgesellschafterin DIVACO Holding AG & Co. KG abgeführt.

## TOP 2

Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Mitgliedern des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Die Hauptversammlung beschließt einstimmig entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat, den Mitgliedern des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

## TOP 3

Der Vorsitzende stellt das Ergebnis der Abstimmung fest und verkündet das Ergebnis des Beschlusses.

Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Die Hauptversammlung beschließt einstimmig entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

## TOP 4

Der Vorsitzende stellt das Ergebnis der Abstimmung fest und verkündet das Ergebnis des Beschlusses.

Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Frankfurt/Main zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 zu wählen.

Die Hauptversammlung beschließt einstimmig entsprechend dem Vorschlag des Aufsichtsrates, die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfung in Frankfurt/Main zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 zu wählen.



## TOP 5

Der Vorsitzende stellt das Ergebnis der Abstimmung fest und verkündet das Ergebnis des Beschlusses.

Neuwahlen zum Aufsichtsrat

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Amtszeit der Mitglieder des Aufsichtsrats mit Beendigung der heutigen Hauptversammlung, die über die Entlastung des Organs für das Geschäftsjahr 2021 beschlossen hat, abläuft.

Die zuletzt amtierenden Mitglieder sollen für eine neue Amtsperiode wieder in den Aufsichtsrat gewählt werden.

Die vorgeschlagenen Personen haben auf Nachfrage hin für den Fall ihrer Wahl die Annahme des Amtes bekundet.

Die Hauptversammlung ist nicht an Wahlvorschläge gebunden

Die Hauptversammlung beschließt dann einstimmig folgende Personen als Mitglieder des sich gemäß § 10 Abs. 1 der Satzung aus drei Mitgliedern zusammensetzenden Aufsichtsrats für eine erneute Amtsperiode gemäß § 10 Abs. 2 der Satzung, d. h. für die Dauer bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt, wiederzuwählen, nämlich:

- Herrn Siegfried Kaske

- Herrn Marcus Beul

- Herrn Harald Sachs.

Der Vorsitzende stellt das Ergebnis der Abstimmung fest und verkündet das Ergebnis des Beschlusses.

## TOP 6 (...)



Nachdem die Tagesordnung erledigt ist und keine Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende die Versammlung um 15:55 Uhr.

Simmern, den 27.07.2022

*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 27.07.2022 in Simmern**

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

Simmern, den 27.07.2022

*Siegfried Kaske*

Der Konzernabschluss zum 31.12.2021 wurde am 12.05.2022 gebilligt.