



# UNTERNEHMENSREGISTER

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

## Informationen:

Internet-Adresse: [www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de)  
Einstellungsdatum: 21. September 2023  
Rubrik: Jahresabschlüsse/Jahresfinanzberichte  
Art der Bekanntmachung: Jahresabschlüsse  
Veröffentlichungspflichtiger: DFH Deutsche Fertighaus Holding AG , Simmern  
Fondsname:  
ISIN:  
Auftragsnummer: 230922005013  
Verlagsadresse: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Amsterdamer Straße 192,  
50735 Köln

## DFH Deutsche Fertighaus Holding AG

### Simmern

## Konzernabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

### Zusammengefasster Lagebericht zum 31. Dezember 2022

#### 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. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 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 nach HGB aufgestellt worden. Somit sind die Zahlen nur bedingt mit dem IFRS-Konzernabschluss des Vorjahres vergleichbar. Zur besseren Vergleichbarkeit beziehen sich alle Angaben, die den Konzern betreffen im aktuellen Geschäftsjahr und für das Vorjahr auf HGB-Werte. Es gibt jedoch keine wesentlichen ertragswirksamen Unterschiede aus der IFRS/HGB Umstellung. 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 118 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. Der Neubau eines Verwaltungsgebäudes konnte erfolgreich abgeschlossen und dem operativen Betrieb übergeben werden.

#### 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 Technologien sich 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 maßstabgetreuen 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 2,0% versus Vorjahr gestiegen. Weiterhin haben Liefer- und Materialengpässe sowie massiv steigende Preise und die abklingende Corona Pandemie die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland stark beeinflusst. Dies resultiert in einem BIP im Vergleich zu 2019, also vor der Corona-Pandemie, welches noch um 0,7% niedriger ausfällt. Das Bauhauptgewerbe insgesamt verzeichnet einen Umsatz Rückgang von real -5,3% im Vergleich zu 2021. Auch der preisbereinigte Auftragseingang ging um 8,2% gegenüber 2021 zurück.

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

	2013	2014	2015	2016	2017
Gesamtmarkt	99.603	97.744	105.392	106.979	101.899
Veränderung zum Vorjahr	2,2%	-1,9%	7,8%	1,5%	-4,7%
Fertigbau	15.617	15.787	17.907	19.051	20.104
Veränderung zum Vorjahr	5,0%	1,1%	13,4%	6,4%	5,5%
Anteil Fertigbau an Gesamtmarkt	15,7%	16,2%	17,0%	17,8%	19,7%
	2018	2019	2020	2021	2022
Gesamtmarkt	100.249	101.569	105.962	110.018	91.975
Veränderung zum Vorjahr	-1,6%	1,3%	4,3%	3,8%	-16,4%
Fertigbau	19.678	21.171	23.545	25.447	21.646
Veränderung zum Vorjahr	-2,1%	7,6%	11,2%	8,1%	-14,9%
Anteil Fertigbau an Gesamtmarkt	19,6%	20,8%	22,2%	23,1%	23,5%

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

Die Baugenehmigungen im Gesamtmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnen einen Rückgang gemäß vorstehender Tabelle im Vergleich zum Vorjahr. Der für die DFH-Gruppe relevante Fertighausmarkt schnitt dabei leicht besser ab als der Gesamtmarkt. Damit nahm der Marktanteil für den Fertighausbau im Jahresverlauf auf 23,5% zu, wengleich der Fertighausmarkt um 14,9% zurückgegangen ist. Nach wie vor ist fast jedes vierte in Deutschland gebaute Familienheim ein Fertighaus.

#### Geschäftsverlauf

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhte sich der Umsatz um 10,1% von 702 Mio.€ auf 773 Mio.€ (im Lagebericht 2021 prognostiziert mit 770 Mio.€). Durch die kontinuierlichen Investitionen in unsere Produktionskapazitäten, welche sich neben der Erweiterung auch auf die Modernisierung und Sicherheit konzentrierten, konnten wir in 2022 eine Steigerung der gestellten Häuser um 1,5% realisieren. Durch die stetige Überprüfung und Anpassung von Prozessen und Strukturen sowie der schnellen und flexiblen Anpassung auf Marktentwicklungen, wie Preissteigerungen auf diversen Beschaffungsmärkten, konnte erreicht werden, dass die Materialaufwandsquote nur leicht mit 1% Punkt anstieg.

Der Anteil der fakturierten Häuser stieg um 2,4% vs. Vorjahr auf insgesamt 3.327 Häuser (im Lagebericht 2021 prognostiziert mit 3.400 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 der Personalaufwand um 3,2% und beträgt, leicht reduziert 12,7% der Gesamtleistung.

Die Steigerung des Umsatzes und damit auch des Betriebsergebnisses (EBIT) von 49,4 Mio.€ auf nunmehr 52,4 Mio.€ (im Lagebericht 2021 prognostiziert mit 45 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 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 EBIT. Die Entwicklung des Geschäftsjahres 2022 verlief insgesamt sehr positiv und hat die Prognose im Umsatz mit +0,4% leicht übertroffen. Dies konnte trotz eines mit -2,1% leichten Untertreffens der prognostizierten Anzahl an aufgestellten Ausbau- und Fertighäusern, die als nichtfinanzielle Leistungsindikator zur Konzernsteuerung dient, aufgrund von Preiseffekten erreicht werden. Der EBIT hingegen wurde mit +16,2% sehr deutlich übertroffen. Das strenge Kosten Management der DFH Gruppe ist der wesentliche Grund für diesen Erfolg.

Auch an den Bilanzkennzahlen wird die stabile Struktur des Konzerns deutlich. Die Eigenkapitalrentabilität (vor Ergebnisabführung) lag bei 37,0% (Vorjahr 35,2%), die Umsatzrendite bei 6,8% (Vorjahr 7,0%); die Gesamtkapitalrentabilität beläuft sich auf 20,7% (Vorjahr 18,1%).

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



Der Konzernabschluss für das GJ 2022 des DFH-Konzerns wurde nach gesetzlichen Anforderungen des HGB aufgestellt. Der Gliederung der Konzernbilanz sowie der Konzerngewinn- und -verlustrechnung liegen die gesetzlichen Gliederungsschemata gem. § 298 i.V. mit § 266 Abs. 2 und 3 bzw. § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren) zu Grunde.

## Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen im Konzernabschluss von 129,6 Mio.€ (Vorjahr 110,4 Mio.€) besteht zum Jahresende im Wesentlichen zu ca. 45% aus den Immobilien mit den Produktions- und Verwaltungsgebäuden an den Standorten Simmern und Nezvestice (CZ), zu ca. 30% aus dem Musterhausnetz und zu ca. 25% aus technischen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung. Der Anstieg des Sachanlagevermögens in Höhe von 19,1 Mio.€ resultiert zum großen Teil aus Investitionen in ein neues Verwaltungsgebäude, das Leistungs- und Innovationszentrum (LIZ) am Standort Simmern sowie in neue Musterhäuser.

Die Vorräte sind zum Jahresende mit 23,2 Mio.€ um 4,7% höher als im Vorjahr. Der Anstieg der Position steht hauptsächlich im Zusammenhang mit einer weiterhin verstärkten Bevorratung von Materialien, um potenziellen Lieferengpässen zu begegnen. Die im Dezember 2022 mit +38% versus Vorjahr realisierten Umsätze, führten zu um 16% angestiegenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf 39,3 Mio.€ (Vorjahr 33,8 Mio.€).

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind mit 40,8 Mio.€ (Vorjahr 51,2 Mio.€) um 20,3 % niedriger als im Vorjahr. Grund für den Rückgang ist, dass im Vorjahr Forderungen gegen die Gesellschafterin, die DIVACO Holding AG & Co. KG in Höhe von 11,8 Mio.€ in den sonstigen Vermögensgegenständen enthalten sind. Diese resultieren aus dem Cash-Management-Vertrag in Höhe von 60,5 Mio.€ und sind mit den Verbindlichkeiten aus dem Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von 48,6 Mio.€ verrechnet. Der Saldo aus dieser Verrechnung resultiert im Geschäftsjahr in einer sonstigen Verbindlichkeit.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit 17,5 Mio.€ (Vorjahr 9,0 Mio.€) insbesondere aufgrund des im Geschäftsjahr in den sonstigen Verbindlichkeiten enthaltenen Saldos aus der Verrechnung der Forderung aus dem Cash-Management-Vertrag mit den Verbindlichkeiten aus dem Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von 5,9 Mio.€ um 49,9 % höher als im Vorjahr.

Die Bilanzsumme im Konzern stieg im Vergleich zum Vorjahr um 6,7% auf 256,3 Mio.€. Das Eigenkapital zeigt sich, nahezu unverändert mit 89,2 Mio.€ (-0,8% vs. Vorjahr) die Eigenkapitalquote nahm damit von 37% auf 35% ab. Die Rückstellungen sind zum Vorjahr nahezu unverändert mit 50 Mio.€. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden in 2022 vollständig zurückgeführt. Analog zum Umsatzwachstum gegenüber dem Vorjahr (+10,2%) erhöhten sich die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen aus noch nicht vollständig umgesetzten Bauvorhaben um 16,7%.

## 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.€. Hiervon waren am Bilanzstichtag 0,0 Mio.€ in Anspruch genommen. Darüber hinaus bestehen Avalkredit Linien bei der Deutsche Bank AG und der R+V Allgemeine Versicherung AG von 9,6 Mio.€. Hiervon waren am Bilanzstichtag 4 Mio.€ in Anspruch genommen.

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit des Konzerns beläuft sich auf 77,9 Mio.€. Der Betrag deckt den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (-67,1 Mio.€) und aus der Finanzierungstätigkeit (-9,5 Mio.€) in voller Höhe. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit entfällt zum größten Teil auf Investitionen in Finanzmittelanlagen mit kurzfristiger Finanzdisposition (-35,0 Mio.€) und Sachanlagen (-30,5 Mio.€). Die überschüssige Liquidität in Höhe von 1,2 Mio.€ führt entsprechend zu einem Anstieg der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2022 auf 17,4 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 773 Mio.€ (im Vorjahr: 702 Mio.€). Die Vertriebslinie massa hat mit 418 Mio.€ (im Vorjahr: 345 Mio.€), 54% der Gesamtumsatzerlösen erzielt. Die Vertriebslinie allkauf konnte 203 Mio.€ (im Vorjahr: 206 Mio.€) realisieren, was 26% der Gesamtumsatzerlöse entspricht. Die Vertriebslinie OKAL realisierte Umsatzerlöse in Höhe von 151 Mio.€ (im Vorjahr: 149 Mio.€), womit sie einen Anteil von 20% an den Gesamtumsatzerlösen darstellt. Unter Sonstige sind in 2022 noch Umsätze der Ein SteinHaus Vertriebslinie mit 0,2 Mio.€ (im Vorjahr: 1,1 Mio.€) enthalten. Hierbei handelte es sich um Restaufträge, da diese Linie in 2022 im DFH Konzern nicht vertrieben wurde. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Steigerung der fakturierten Häuser in Höhe von 2,4% zurückzuführen.

Der Materialaufwand betrug 564 Mio.€ (im Vorjahr: 505 Mio.€) und umfasste im Wesentlichen die zugekauften Leistungen von Subunternehmern. Trotz stark gestiegener Materialpreise konnte diese Kostenquote im Verhältnis zum Umsatz mit +1% Punkt versus Vorjahr, insbesondere durch Prozessoptimierungen sowie schnelle Reaktionen auf Marktpreisentwicklungen, relativ stabil gehalten werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr 12,5 Mio.€ (im Vorjahr: 11,5 Mio.€). Die positive Entwicklung ist insbesondere auf erhöhte Rückstellungsaufösungen sowie Kursgewinne der tschechischen Tochtergesellschaft zurückzuführen.

Der DFH-Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr ein Betriebsergebnis (EBIT) von 52,4 Mio.€ (im Vorjahr: 49,4 Mio.€).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 58,9 Mio.€ (Vorjahr: 53,1 Mio.€). Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Aufwendungen zur Vertriebsunterstützung, Gewährleistung, Wertberichtigungen auf Forderungen, Beratungskosten sowie Instandhaltung. Der Personalaufwand betrug im Geschäftsjahr 96,8 Mio.€ (Vorjahr: 93,8 Mio.€). Der Anstieg um 3,2% ist im Wesentlichen mit der Realisierung des gestiegenen Produktionsausstoßes verbunden.

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



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 53,7 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr um 5,1 Mio.€ erhöht. Dies ist im Wesentlichen beeinflusst durch die positive Entwicklung des Gesamtkonzerns und der daraus resultierenden höheren Gewinnabführung an die DFH AG. Das originäre Ergebnis ohne Ergebnisabführungserträge wurde um 1,9 Mio.€ im Wesentlichen durch die Wertaufholung auf die Beteiligung der DFH Musterhäuser GmbH positiv beeinflusst. Bezüglich der Finanzlage wird auf die des Konzerns verwiesen, da die DFH AG Zugriff auf die gleiche Finanzierung wie der Konzern hat.

Das Anlagevermögen der DFH AG im Einzelabschluss besteht im Wesentlichen aus den Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von 18,5 Mio.€ (Vorjahr 16,6 Mio. €). Der Anstieg zum Vorjahr resultiert aus der Zuschreibung der Beteiligung an der DFH Musterhäuser GmbH.

Die Forderungen der DFH AG gegen verbundene Unternehmen betragen 82,4 Mio. € (Vorjahr: 67,2 Mio. €). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Finanzierung der Investitionstätigkeiten der Tochterunternehmen im Geschäftsjahr 2022 zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im Geschäftsjahr 2022 (Vorjahr: 9,2 Mio.€) vollständig zurückgeführt werden.

Das Eigenkapital der DFH AG beläuft sich unverändert auf 86,6 Mio.€.

Die Erwartungen an das Ergebnis nach Steuern für 2023 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 1.568 auf 1.706. Zum Jahresende waren 1.656 Personen beschäftigt. In der DFH AG waren durchschnittlich 4 (Vorjahr 5) Mitarbeiter beschäftigt.

Die Zahl der Auszubildenden-Stellen hat sich im Jahresdurchschnitt leicht auf 31 (Vorjahr 29) erhöht. Zum Ende des Geschäftsjahres waren es 35 Auszubildende (Vorjahr 32).

Die Anforderungen unserer Kunden und der eigene Anspruch an die Qualität unserer Produkte erfordert eine kontinuierliche Weiterbildung und Qualifizierung unserer Mitarbeiter und Führungskräfte. Daher haben wir auch im abgelaufenen Geschäftsjahr in die Schulung unserer Belegschaft investiert. Unsere Mitarbeiter haben im Geschäftsjahr 2022 an einer Vielzahl von unterschiedlichen Schulungen teilgenommen. Darüber hinaus haben wir mit einzelnen Mitarbeitern auch Vereinbarungen zur Übernahme von Weiterbildungskosten vereinbart.

## **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 des Risikofrüherkennungssystems ist die rechtzeitige Kenntnis und mögliche Reaktion auf Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen. Der Vorstand hat ein solches Risikofrüherkennungssystem eingerichtet und wirkt kontinuierlich auf eine entsprechende Sensibilisierung der Mitarbeiter und die ständige Pflege und Optimierung der vorhandenen Systeme hin.

##### **Risiken**

Die Risiken des Konzerns lassen sich in Marktpreisrisiken, Kreditrisiken, Liquiditätsrisiken sowie politische und regulatorische Risiken einteilen. 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 Risiken werden in regelmäßigen Abständen analysiert, durch den Konzern Vorstand gesteuert und durch den Aufsichtsrat überwacht. Der Konzern ist auch verschiedenen Risiken aus Finanzinstrumenten ausgesetzt. Die wesentlichen Finanzinstrumente des DFH-Konzerns sind Finanzanlagen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie liquide Mittel. Soweit Finanzinstrumente Ausfallrisiken ausgesetzt sind, werden entsprechende Wertminderungen gebildet.

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. Die DFH hat in ihrer Budgetierung für das aktuelle Geschäftsjahr diesen negativen Effekt auf das Ergebnis weitestgehend berücksichtigt.



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

## **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 Guthabenkontoverpfändungen 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. Die DFH schätzt daher das hieraus resultierende Risiko als gering ein.

## **Regulatorisches Risiko**

Die Maßnahmen der EZB mit diversen Zinsanpassungsschritten seit Sommer 2022, welche der Inflation entgegenwirken sollen sowie die deutlich gestiegenen Materialkosten könnten Bauherren veranlassen, geplante Bauprojekte zunächst zurückzustellen. Nach dem vollständigen Wegfall von Fördermaßnahmen im Neubau zu Beginn 2022 und der Anfang 2023 ersten Auflage eines Förderpaketes („Klimafreundlicher Neubau“ KFN) mit ausschließlich zinsvergünstigten Krediten unter Einhaltung strikter ökologischer Baumaßnahmen, welche in zusätzlichen Kosten resultiert, könnte ebenso zu eher zögerlichem Auftragsverhalten unter Bauherren führen. Negative Auswirkungen auf den Auftragsbestand für das nachfolgende Geschäftsjahr 2023 sind zu erwarten. Die DFH steuert mit gezielten Marketingmaßnahmen gegen diese Entwicklung. Der Fokus dieser Maßnahmen liegt auf energetischem Bauen, welches gerade bei steigenden Energiepreisen langfristig ein ausschlaggebendes Argument für Bauherren ist. Zusätzlich wird der Auftragsbestand engmaschig analysiert und nötige Anpassungen an der Produktpalette umgesetzt. Durch dieses Maßnahmen Paket geht die DFH von einem moderaten Risiko aus.

## **Politische Risiken**

Hinsichtlich der aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten, verursacht durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, rechnen wir mit weiter anhaltenden Herausforderungen in der Beschaffung von Rohstoffen und Fertigprodukten. Es ist zu erwarten, dass auch in der Zukunft mit Störungen in den Lieferketten zu rechnen ist. Die in Verbindung mit dem Krieg entstandene Energiekrise führte zusätzlich zu stark angestiegenen Preisen. 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. Die eingesetzten Materialien und Produkte unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung, um erfolgreich und wettbewerbsfähig am Markt zu agieren. Die damit in Zusammenhang stehenden angepassten Verkaufspreise bergen das Risiko einer negativen Auswirkung auf den Auftragsbestand. Diesem Risiko wirken wir mit einer Anpassung des Produktportfolios entsprechend den geänderten Marktbedürfnissen entgegen. Zudem hat die DFH in gewissem Umfang bereits in der Vergangenheit Lagerkapazitäten aufgebaut, um Sicherheitsbestände vorhalten zu können. Diese Faktoren werden von der DFH als moderat hinsichtlich ihres Einflusses auf die Geschäftstätigkeit eingeordnet.

## **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.

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.

## **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 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**

Nach dem Boom der Bauwirtschaft in den vergangenen Jahren haben im Jahr 2022 Inflation und Lieferengpässe der Branche schwer zu schaffen gemacht. Zwar ist das Bauvolumen nominal nochmals um fast 14% gestiegen, inflationsbereinigt ging es allerdings um zwei Prozent zurück. Besonders betroffen war und ist der dringend benötigte Wohnungsneubau. Für dieses und das nächste Jahr wird erwartet, dass sich die Investoren aufgrund steigender Baukosten und verschlechterter Finanzierungsbedingungen zurückhalten werden und das Bauvolumen auch nominal nur noch um vier bis fünf Prozent wächst. Das Bauhauptgewerbe sollte aber dann auch von der anziehenden Baukonjunktur insbesondere im Wirtschafts- und im öffentlichen Bau profitieren. Der Rückgang der realen Bauleistung setzt die Politik unter enormen Druck und macht einen Strategiewechsel erforderlich. Zentrale Ziele der Politik sind nur zu erreichen, wenn die Baukapazitäten nicht schrumpfen, sondern deutlich ausgeweitet werden. Besonderes Augenmerk sollte die Politik nun auf Anreize für die Nachverdichtung im Bestand, die energetische Gebäudesanierung und den Ausbau kommunaler Infrastrukturen legen, so der DIW Berlin in seinem Wochenbericht vom 11.01.2023.

Laut dem DIW Berlin - Deutsches Institut für Wirtschaftsförderung e.V. erwies sich das Jahr 2022 als schwierig für den Wohnungsbau. Die Baupreise dürften im Jahr 2022 um gut 15 Prozent zugelegt haben. Der massive Kaufkraftverlust durch die stark steigenden Verbraucherpreise sowie die Unsicherheit über die weitere reale Einkommensentwicklung sorgten dafür, dass viele Haushalte zurückhaltend agierten und Investitionen in Wohnraum zunächst zurückstellten. So zeigten sich vor allem in der zweiten Jahreshälfte deutliche Rückgänge bei den Auftragsrückstellungen. Laut einer Umfrage des ifo Instituts klagten außerdem knapp 17% der Bauunternehmen über Stornierungen. Damit ist der Aufwärtstrend im Auftragsbestand, der insbesondere seit 2016 zu beobachten war, zunächst gestoppt. Doch nicht nur die gestiegenen Kosten haben der Bauwirtschaft zu schaffen gemacht. Die von der Europäischen Zentralbank (EZB) eingeleitete Zinswende hat zusätzlich die Finanzierungsbedingungen verschlechtert: Im Laufe eines Jahres stiegen die Zinsen für Wohnungsbaukredite von 1,3 auf mehr als drei Prozent und befinden sich nun auf dem Niveau von vor zehn Jahren. Vor allem für private Haushalte, die das Gros des Wohnungsbauvolumens ausmachen, dürfte dies ein entscheidendes Hindernis darstellen und die Baunachfrage zusätzlich dämpfen. Zugleich ist der Bedarf an Wohnraum ungebrochen hoch und hat sich mit dem Zuzug von Geflüchteten in Folge des Ukraine-Krieges noch einmal verschärft. Angesichts der sinkenden Kapazitätsauslastung im Baugewerbe und der leichten Entspannung auf den Materialmärkten - die Preise für Holz und Stahl fielen zuletzt wieder - dürfte sich die Preisentwicklung in diesem Jahr etwas beruhigen. Der Anteil der Bauunternehmen, die laut ifo-Umfragen über Materialmangel klagen, ging zum Jahresende merklich zurück. Nichtsdestotrotz bleibt die Kapazitätsauslastung im historischen Vergleich hoch und die Preisdynamik insgesamt kräftig, so dass auch in diesem Jahr eine deutliche Differenz zwischen nominalen und realen Umsatzzahlen liegen dürfte. In 2023 ist mit einem realen Rückgang des Wohnungsbauvolumens von ca. 2% zu rechnen. Für 2024 wird eine Trendwende mit einem Zuwachs von ca. 2% erwartet.

Nach Einschätzung des Vorstands der DFH Holding AG wird die DFH Gruppe insbesondere von dem zunehmenden Stellenwert, den eine zukunftsorientierte Bauweise im Ein- und Zweifamilienhaussektor einnehmen wird, profitieren. 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.

Auf Basis des aktuell rückläufigen Auftragsbestandes gehen wir heute für das Jahr 2023 in der Planung von rund 2.650 zu fertigenden Häusern an den beiden Produktionsstandorten in Simmern und im tschechischen Nezvestice/Vejprnice sowie von einem Umsatz von rund 684 Mio.€ aus. In Bezug auf den EBIT erwarten wir diesen mit 12 Mio.€ zu realisieren. Insbesondere die stark gestiegenen Materialkosten, die verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie die politische Zurückhaltung in der Förderung des Wohnungsneubaus führen zu dieser rückläufigen Erwartung bezogen auf die vorgenannten Kennzahlen.

## **Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289f Abs. 4 HGB)**

### **Festlegungen zur Förderung der Teilhabe von Frauen an Führungspositionen**

Aufgrund des am 01.05.2015 in Kraft getretenen Gesetzes für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst (FüPoG I) sowie des am 12.08.2021 in Kraft getretenen FüPoG II wurden bei der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG für die vorgegebenen und vorhandenen Organe und Ebenen Zielgrößen definiert.

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 111 Abs. 5 AktG für den Frauenanteil im Vorstand der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, der derzeit aus drei Mitgliedern besteht, eine Zielgröße von 33 % festgelegt, die spätestens im kommenden Geschäftsjahr 2024 erreicht werden soll.

Für den Aufsichtsrat der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, der derzeit aus drei Mitgliedern besteht, ist ebenfalls eine Zielgröße von mindestens 33 % festgelegt, die spätestens im Geschäftsjahr 2026 erreicht werden soll.

Simmern, den 22.03.2023

**DFH Deutsche Fertighaus Holding AG**

*Der Vorstand*

## Konzernbilanz zum 31. Dezember (Werte in TEUR)

**Aktiva**

	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.379	4.414
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	4.379	4.414
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	88.933	72.973
2. technische Anlagen und Maschinen	23.145	22.380
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.362	7.138
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.152	7.956
<b>Summe Sachanlagen</b>	129.592	110.446
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	800	905
<b>Summe Anlagevermögen</b>	134.771	115.766
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	6.279	5.648
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	16.785	16.366
3. fertige Erzeugnisse und Waren	121	121
<b>Summe Vorräte</b>	23.185	22.135
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		0
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39.310	33.837
2. sonstige Vermögensgegenstände	40.787	51.195
<b>Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	80.097	85.033
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>	17.373	16.126
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	120.655	123.294
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	846	1.015
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	0	0
<b>Summe Aktiva</b>	256.271	240.074

**Passiva**



	31.12.2022	31.12.2021
	31.12.2022	31.12.2021
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	40.000	40.000
II. Kapitalrücklage	37.500	37.500
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	4.092	4.092
2. andere Gewinnrücklagen	4.829	4.829
Summe Gewinnrücklagen	8.922	8.922
IV. Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	1.095	885
V. Bilanzgewinn/-verlust	1.633	2.531
Summe Eigenkapital	89.150	89.838
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	181	671
2. sonstige Rückstellungen	50.271	49.221
Summe Rückstellungen	50.452	49.893
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	9.163
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	77.002	65.958
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.485	15.726
4. sonstige Verbindlichkeiten	17.468	8.990
davon aus Steuern	8.787	6.688
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	231	189
Summe Verbindlichkeiten	115.955	99.837
D. Rechnungsabgrenzungsposten	84	44
E. Passive latente Steuern	630	463
Summe Passiva	256.271	240.074

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022



<b>Werte in TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
1. Umsatzerlöse	773.321	701.809
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	420	-697
3. andere aktivierte Eigenleistungen	548	1.270
4. sonstige betriebliche Erträge	12.532	11.499
5. Materialaufwand:		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-147.602	-133.595
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-416.954	-371.318
Summe Materialaufwand	-564.557	-504.913
6. Personalaufwand:		
a) Löhne und Gehälter	-79.198	-77.731
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-17.608	-16.039
davon für Altersversorgung	(-117)	(-111)
Summe Personalaufwand	-96.806	-93.770
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-14.083	-12.563
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-58.861	-53.061
9. Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	-106	-17
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.483	1.692
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-350	-452
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-517	-822
13. Ergebnis nach Steuern	53.024	49.974
14. sonstige Steuern	-179	-180
15. auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn	-53.743	-48.622
16. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-898	1.173
17. Gewinnvortrag	2.531	1.358
18. Bilanzgewinn	1.633	2.531

## Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022

### I. Allgemeine Erläuterungen

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

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

Gegenstand des Konzernabschlusses sind die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG sowie ihre Tochterunternehmen. Der Konzernabschluss wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

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

Der für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 aufgestellte Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden durch den Vorstand aufgestellt und vom Aufsichtsrat voraussichtlich in der Sitzung im 1. Quartal 2023 geprüft und gebilligt und danach beim Betreiber des Bundesanzeigers elektronisch eingereicht und durch diesen an das Unternehmensregister übermittelt.

## 2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

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

Für die bis zur erstmaligen Anwendung des BilMOG bereits vollkonsolidierten Unternehmen wurde bei der Kapitalkonsolidierung die Buchwert- bzw. Neubewertungsmethode gewählt und danach beibehalten (Art. 66 Abs.3 Satz.3 EGHGB). Bei den übrigen vollkonsolidierten Unternehmen wurde die Neubewertungsmethode angewendet. Dabei wurde der Wertansatz, der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wurde mit dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten entspricht. Ein dabei nach der Verrechnung verbliebener aktivischer Unterschiedsbetrag wurde als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen.

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

## II. Erläuterungen zur Umstellung der Rechnungslegung von IFRS auf HGB

### 1. Einführung

Dieser Konzernabschluss wird zum 31.12.2022 gemäß §§ 290-315 des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Im Vorjahr wurde der Konzernabschluss in Anwendung von § 315e Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 HGB unter Beachtung der International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt, die bis zum Ende der Berichtsperiode von der Europäischen Kommission für die Anwendung in der EU übernommen wurden und verpflichtend anzuwenden sind.

## 2. Eigenkapitalüberleitung IFRS - HGB

	Erlöse aus Verträgen mit Kunden					
	IFRS 01.01.2021	T€	Leasingverhältnisse T€	Finanzinstrumente T€	Sonstige T€	HGB 01.01.2021
Gezeichnetes Kapital	40.000					40.000
Kapitalrücklage	22.500					22.500
Gewinnrücklagen	11.783	-1.894	291	100	-1.358	8.922
Sonstige Rücklagen	593			-2		591
Bilanzgewinn	0				1.358	1.358
Nicht beherrschende Anteile	13			263		276
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>74.889</b>	<b>-1.894</b>	<b>291</b>	<b>361</b>	<b>0</b>	<b>73.647</b>
	Erlöse aus Verträgen mit Kunden					
	IFRS 31.12.2021	T€	Leasingverhältnisse T€	Finanzinstrumente T€	Sonstige T€	HGB 31.12.2021
Gezeichnetes Kapital	40.000					40.000
Kapitalrücklage	37.500					37.500
Gewinnrücklagen	12.188	-2.291	902	655	-2.531	8.922
Sonstige Rücklagen	891				-6	885
Bilanzgewinn	0				2.531	2.531
Nicht beherrschende Anteile	0					0
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>90.579</b>	<b>-2.291</b>	<b>902</b>	<b>655</b>	<b>-6</b>	<b>89.838</b>

### 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. 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, sodass 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.

Hieraus ergibt sich zum 31. Dezember 2021 ein um T€ 2.291 (1. Januar 2021: T€ 1.894) geringeres Eigenkapital nach HGB im Vergleich zu IFRS.

### Leasingverhältnisse

Handelsrechtlich werden 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. Die Leasingverbindlichkeit wird zum Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen bewertet, abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz. 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.

Aus den unterschiedlichen Bilanzansätzen und Aufwandspositionen ergibt sich zum 31. Dezember 2021 ein um T€ 902 (1. Januar 2021: T€ 291) höheres Eigenkapital nach HGB im Vergleich zu IFRS.

## **Finanzinstrumente**

### **Derivat**

Die DFH hatte 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 nach HGB zum 1. Januar 2021 als schwebendes Geschäft nicht bilanziert.

Derivate erfüllen nicht die Überprüfungs-kriterien 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 hatte am 1. Januar 2021 einen beizulegenden Zeitwert von T€ 365, der als finanzieller Vermögenswert erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert klassifiziert wird.

Zum 31. Dezember 2021 hatte die DFH keine Devisentermingeschäfte abgeschlossen.

### **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 31. Dezember 2021 erfolgte eine Wertberichtigung der Vertragsvermögenswerte in Höhe von T€ 655 (1. Januar 2021: 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) nach IFRS als langfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten auszuweisen und mit den fortgeführten Anschaffungskosten zu bewerten. Der Buchwert dieser Verbindlichkeit beträgt zum 1. Januar 2021 T€ 263.

Zum 31. Dezember 2021 besteht dieser Sachverhalt nicht.

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

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

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

### **Immaterielle Vermögensgegenstände**

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

Bei voraussichtlichen dauernden Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

### **Sachanlagen**

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



Anlagenklassen	Nutzungsdauer (Jahre)
Immaterielle Vermögensgegenstände	1-5
Gebäude und Einbauten	15-33
Technische Anlagen und Maschinen	3-10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-10

## Finanzanlagen

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

## Vorräte

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

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten vermindert um notwendige Wertberichtigungen angesetzt. Die Wertberichtigungen werden im Rahmen von Bandbreiten anhand der Fälligkeit ermittelt.

## Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

Der Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks werden zum Nennwert angesetzt.

## Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

## Eigenkapital

Das Eigenkapital wird zu historischen Kursen umgerechnet. Der sich aus der Währungsumrechnung ergebende Unterschiedsbetrag wird erfolgsneutral im Konzerngesamtergebnis erfasst und in dem Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung separat ausgewiesen. Währungsdifferenzen, die sich gegenüber der Vorjahresumrechnung im DFH Konzern ergeben, werden ebenfalls erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

## Rückstellungen

### a) Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen wurden unter Beachtung der steuerrechtlichen Vorschriften ermittelt.

### b) sonstige Rückstellungen

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

## Verbindlichkeiten

Die erhaltenen Anzahlungen sind zum Nennwert angesetzt. Die übrigen Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## Währungsumrechnung

Aus Fremdwährungsansaktionen resultierende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit dem historischen Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung erfasst und mit dem Devisenkassamittelkurs zum Abschlussstichtag umgerechnet.

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

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



### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Passivseite Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

### Latente Steuern

Ist der dem Geschäftsjahr und früheren Geschäftsjahren zuzurechnende Steueraufwand zu niedrig, weil das handelsrechtliche Ergebnis höher als das nach steuerrechtlichen Vorschriften ermittelte Ergebnis ist und gleicht sich der zu geringe Steueraufwand des Geschäftsjahres und früherer Geschäftsjahre in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich wieder aus, so ist in Höhe der voraussichtlichen Steuerbelastung nachfolgender Geschäftsjahre eine Rückstellung zu bilden (= passive latente Steuerabgrenzung) und in dieser Position zu erfassen.

Aufgrund der bestehenden ertragssteuerlichen Organschaft zwischen der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und der DIVACO Holding AG & Co. KG, Langenburg, in der die wesentlichen im Konzern einbezogenen Tochterunternehmen eingebunden sind, stammen latente Steuern insbesondere aus der DFH Haus CZ s.r.o., Nevestice/Tschechien.

### Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nur zu Sicherungszwecken eingesetzt. Hierbei werden Devisentermingeschäfte abgeschlossen.

Derivative Finanzinstrumente werden mit dem beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet. Nach handelsrechtlichen Bewertungsgrundsätzen wird ein negatives Bewertungsergebnis erfolgswirksam erfasst. Im Gegensatz hierzu bleiben positive Bewertungsergebnisse unberücksichtigt.

## IV. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens und die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind in dem Konzernanlagenspiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

Die aktivierten Eigenleistungen betragen T€ 548 (T€ 1.270) und betreffen neugebaute Musterhäuser. Diese sind im Anlagenspiegel in den Zugängen bei "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken" enthalten.

### 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

#### 2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Forderungen aus Hausfakturierung		
davon Ratenzahler	260	286
davon kein Ratenzahler	50.367	44.181
Überfällig < 1 Monat	21.862	18.338
Überfällig > 1 Monat und < 3 Monate	3.898	2.770
Überfällig > 3 Monat und < 12 Monate	9.303	8.871
Überfällig > 12 Monat und < 36 Monate	9.844	9.019
Überfällig > 36 Monate	5.460	5.183
Stornoforderungen		
davon Ratenzahler	601	669
davon kein Ratenzahler	4.806	3.683
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Hausfakturierung	-13.336	-12.377
Wertberichtigungen auf Stornoforderungen	-3.388	-2.605

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
	39.310	33.837

Alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind soweit notwendig wertberichtigt.

Die noch offenen Forderungen aus Hausfakturierung sind durch Bankgarantien abgesichert.

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

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Wertberichtigungen zum 1. Januar	14.982	14.852
Zuführungen	4.030	3.606
Auflösung	-26	-63
Verbrauch	-2.262	-3.413
<b>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</b>	<b>16.724</b>	<b>14.982</b>

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

## 2.2. Sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Anzahlungen an die Handelsvertreter	20.259	21.156
Sicherheits hinterlegung für Baugeldforderungen	10.087	9.368
Forderungen aus Boni und Webekostenzuschüssen	5.826	4.652
Steuererstattungsansprüchen	538	737
Forderungen gegen Gesellschafter	0	11.836
Übrige sonstige Vermögensgegenstände	4.077	3.447
	<b>40.787</b>	<b>51.195</b>

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

Die Sicherheits hinterlegung für Baugeldforderungen steht im Zusammenhang mit dem Forderungssicherungsgesetz und erfolgt bei der DIVACO Providus Holding GmbH.

Im Vorjahr sind Forderungen gegen die Gesellschafterin, die DIVACO Holding AG & Co. KG in Höhe von T€ 11.836 enthalten. Diese resultieren aus dem Cash-Management-Vertrag in Höhe von T€ 60.458 und sind mit den Verbindlichkeiten aus dem Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von T€ 48.622 verrechnet. Im Geschäftsjahr 2022 sind die Verbindlichkeiten aus dem Ergebnisabführungsvertrag höher als die Forderungen aus dem Cash-Management-Vertrag (siehe sonstige Verbindlichkeiten).

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



Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände		Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit	
		T€	bis 1 Jahr	> 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	lfd. Jahr	39.310	38.723	587
	Vorjahr	33.837	33.176	662
Sonstige Vermögensgegenstände	lfd. Jahr	40.787	38.538	2.249
	Vorjahr	51.195	48.940	2.255
<b>Gesamt</b>	lfd. Jahr	<b>80.097</b>	<b>77.261</b>	<b>2.836</b>
	Vorjahr	85.033	82.116	2.917

### 3. Guthaben bei Kreditinstituten

In den Zahlungsmitteln sind im Wesentlichen Sichtguthaben bei Kreditinstituten enthalten.

### 4. Eigenkapital

Der Konzerneigenkapitalspiegel ist in einer Anlage zum Anhang dargestellt.

Das gezeichnete Kapital der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG beträgt zum 31. Dezember 2022 T€ 40.000 und ist eingeteilt in 40 Millionen auf den Inhaber lautende Stückaktien im anteiligen Nennbetrag des Grundkapitals von je € 1,00. Der Kapitalanteil der DIVACO Holding AG & Co. KG beträgt zum 31. Dezember 2022 100,00 % (Vorjahr 100,00 %).

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert T€ 37.500 (T€ 37.500).

Die Gewinnrücklagen in Höhe von T€ 8.922 (T€ 8.922) enthält mit T€ 4.000 (T€ 4.000) die gesetzliche Rücklage des Mutterunternehmens DFH Deutsche Fertighaus Holding AG. Darüber hinaus sind gesetzliche Rücklagen von Tochtergesellschaften sowie Eigenkapitaldifferenzen aus Währungsumrechnung von T€ 1.095 (T€ 885) enthalten.

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

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

### 5. Rückstellungen

Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

	01.01.2022	Zuführung	Auflösung	Verbrauch	31.12.2022
	T€	T€	T€	T€	T€
Steuerrückstellungen	671	177	-7	-661	181
Ausstehende Warenrechnungen	16.924	13.214	-7.714	-5.200	17.224
Personalkosten	11.944	11.041	-1.112	-9.863	12.009
Rückbauverpflichtungen Musterhauszentren	1.109	223	0	-107	1.225
Gewährleistungsrückstellungen	11.610	5.042	0	-3.788	12.865
Beratungs- und Prozesskosten	5.462	4.815	-1.292	-4.170	4.815
Übrige sonstige Rückstellungen	2.172	1.832	-95	-1.777	2.133
Sonstige Rückstellungen	49.221	36.167	-10.212	-24.905	50.271
	<b>49.893</b>	<b>36.344</b>	<b>-10.219</b>	<b>-25.566</b>	<b>50.452</b>

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

Die **Rückbauverpflichtungen** resultieren aus vertraglichen Vereinbarungen zum Abbau der Musterhäuser auf fremden Grund und Boden. Die für die Ermittlung des Abbaupunkts zugrunde gelegte Nutzungsdauer der Musterhäuser beträgt 15 Jahre. Die geschätzten Abbaukosten betragen T€ 28 je Haus (T€ 25).

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

## 6. Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten		Gesamtbetrag T€	davon mit einer Restlaufzeit			gesicherte Beträge
			bis 1 Jahr	> 1 Jahr	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	lfd. Jahr	0	0			0
	Vorjahr	9.163	9.163			9.163
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	lfd. Jahr	77.002	77.002			
	Vorjahr	65.958	65.958			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	lfd. Jahr	21.485	21.485			
	Vorjahr	15.726	15.726			
Sonstige Verbindlichkeiten	lfd. Jahr	17.468	17.468			
	Vorjahr	8.990	8.990			
Gesamt	lfd. Jahr	115.955	115.955	0	0	0
	Vorjahr	99.837	99.837	0	0	9.163

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

### 6.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in 2022 vollständig zurückgeführt worden (T€ 9.163).

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

### 6.2 Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Umsatzsteuer	8.014	5.681
Verbindlichkeiten aus Lohn-/Gehaltsabrechnungen	1.457	1.558
Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter	5.945	0
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	2.053	1.750

31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
17.468	8.990

Die Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter resultieren aus der Gewinnabführung gemäß dem bestehenden Ergebnisabführungsvertrag mit der DIVACO Holding AG & Co. KG in Höhe von T€ 53.743 für das Geschäftsjahr 2022 und wurden mit dem Darlehen aus dem Cash-Managementvertrag in Höhe von T€ 47.798 verrechnet. Das Darlehen hat eine unbestimmte Laufzeit und kann mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden. Die Verzinsung beläuft sich auf 2,50 % p.a.

#### 7. Latente Steuern

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

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

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

Die im DFH-Konzern zum 31. Dezember 2022 ausgewiesenen latenten Steuern resultieren aus den nicht im ertragsteuerlichen Organkreis der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG einbezogenen Tochtergesellschaften.

Die Entwicklung ergibt sich wie folgt:

Latente Steuern	Stand zum 01.01.2022 T€	Veränderung T€	Stand zum 31.12.2022 T€
Aktive latente Steuern	77	15	92
Passive latente Steuern	-540	-182	-722
	-463	-167	-630

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

#### 1. Umsatzerlöse

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

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

Die Umsatzerlöse werden im Inland erzielt.

#### 2. Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Erträge	2022 T€	2021 T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	10.212	8.120
Kursgewinne	1.454	1.754
Erträge aus Anlageabgängen	203	304

	2022 T€	2021 T€
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		
Sonstige übrige betriebliche Erträge	662	1.321
	12.532	11.499

### 3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und auf Sachanlagen

Die Entwicklung der Abschreibungen im Geschäftsjahr 2022 und im Vorjahr sowie die Aufteilung auf die Anlagenklassen sind im Anlagespiegel dargestellt. In dem Geschäftsjahr 2022 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe T€ 0 (T€ 43) vorgenommen.

### 4. Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Aufwendungen zur Vertriebsunterstützung	14.612	11.159
Personalbedingte Aufwendungen inkl. Reisekosten	5.422	4.467
Garantieleistungen	5.233	5.541
Instandhaltung	4.603	3.834
Forderungsverluste und Zuführung zu Wertberichtig. auf Forderungen	4.030	3.606
Energie	3.517	2.597
Raummieten	3.122	2.819
Prozesskosten	2.977	4.161
Reinigungs- und Entsorgungskosten	2.442	2.229
Beratungsaufwendungen	2.005	1.956
Versicherungen	1.849	1.473
Miete für bewegliche Wirtschaftsgüter	1.531	875
Materialverbrauch	1.111	1.096
Postaufwendungen	757	643
Kursverluste	405	194
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	5.244	6.411
	58.861	53.061

### 5. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€
<b>Finanzergebnis</b>		
Finanzerträge		
Zinserträge aus Geldanlagen bei Gesellschafterin	962	715

	2022 T€	2021 T€
<b>Finanzergebnis</b>		
Zinserträge aus verzinslichen Forderungen	520	531
Währungsgewinne aus Devisenkontrakten	0	446
	1.483	1.692
<b>Finanzaufwendungen</b>		
Zinsen für Kredite von Kreditinstituten	261	389
Zinsen auf Kundenvorauszahlungen	49	23
Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	40	40
	350	452
<b>Finanzergebnis</b>	1.133	1.239

#### 6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 517 (T€ 822) enthalten T€ 154 (T€ 108) latente Steueraufwendungen.

## VI. Sonstige Erläuterungen

#### 1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

Insgesamt bestehen somit in Höhe von T€ 12.049 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen.

	2022 T€	2021 T€
<b>Mietverpflichtungen</b>		
Nach bis zu 1 Jahr	2.179	2.198
Nach mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	6.485	7.135
Nach mehr als 5 Jahren	3.385	4.676
	12.049	14.008

#### 2. Aufwendungen für Leistungen des Konzernabschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2022 anfallende Gesamthonorar der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beträgt T€ 236 (T€ 218) zuzüglich Auslagenersatz. Die Honorare für Abschlussprüfungsleistungen betragen T€ 210 (T€ 218) und für Steuerberatungsleistungen T€ 26 (T€ 0).



### 3. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen oder Personen 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 nahestehenden 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 nahestehend, 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 zum 31. Dezember 2022 ist zu 100,00 % (100,00 %) die DIVACO Holding AG & Co. KG, Langenburg. Sämtliche Geschäftsanteile der DIVACO Holding AG & Co. KG gehören Herrn Siegfried Kaske, Langenburg. Somit zählen zu den nahestehenden Unternehmen und Personen der DFH AG alle nahestehende Unternehmen und Personen in Bezug auf Herrn Siegfried Kaske.

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

#### Ergebnisabführungsvertrag

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

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

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

Die DFH AG hat zum 31. Januar 2015 einen Cash-Management Vertrag mit DIVACO Holding AG & Co. KG abgeschlossen. Der Vertrag läuft unbefristet und kann von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden. Zulässig sind auch Teilkündigungen, d.h. die Parteien können die Kündigung eines Betrages vornehmen, der unterhalb der jeweiligen Gesamtgeldschuld liegt und mind. 25 % der aktuellen Gesamtvaluta ausmacht. Die Anlage wird mit 2,50 % p.a. verzinst. Zum 31. Dezember 2022 waren T€ 47.798 (T€ 60.457) angelegt.

Die Zinserträge aus den Darlehen beliefen sich auf T€ 962 für das Geschäftsjahr 2022 (T€ 715).

#### Treuhandvertrag für Baugeldforderungen

Zur Absicherung der Baugeldverwendungspflicht gem. § 1 Abs. 1 BauFordSiG (Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen) hat die DFH Haus GmbH am 21. September 2012 mit der SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH einen Treuhandvertrag für Baugeldforderungen abgeschlossen. Dieser Vertrag ist per 01.04.2022 von der DIVACO Providus Holding GmbH mit unveränderten Konditionen übernommen worden. Zur Erfüllung der Baugeldverwendungspflicht gem. § 1 Abs. 1 BauFordSiG stellt die DFH Haus GmbH der DIVACO Providus Holding GmbH einen Betrag in Höhe von T€ 8.000 treuhänderisch zur Verfügung. Ausschließlicher Verwendungszweck der finanziellen Mittel ist deren Verwaltung und im Falle der Zahlungsunfähigkeit der DFH Haus GmbH die Erfüllung von unter dem Schutz des § 1 Abs. 1 BauFordSiG fallenden Forderungen von Baubeteiligten gegen die DFH Haus GmbH durch die DIVACO Providus Holding GmbH.

Die Zinserträge aus den Treuhandkonto beliefen sich auf T€ 324 für das Geschäftsjahr 2022 und T€ 324 für das Geschäftsjahr 2021. Gegenläufig fielen Treuhandkontogebühren von T€ 81 (T€ 81) an.

### 4. derivative Finanzinstrumente

Die DFH Haus CZ s.r.o. hat ein Devisentermingeschäft mit der Verpflichtung abgeschlossen, über eine Laufzeit bis zum 06.12.2023 insgesamt T€ 7.350 in insgesamt 192,8 Mio. CZK in unterschiedlichen Tranchen zu wechseln.

Das Devisentermingeschäft ist im Konzernabschluss mit T€ 0 bilanziert; es hat am Bilanzstichtag einen beizulegenden Zeitwert von T€ 471.

Die Bewertung erfolgte Mark-to-Market.

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

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

### 6. Vorstand und Aufsichtsrat

#### Vorstand

Bernhard Scholtes, Schmelz, Vorstandsvorsitzender

Angel Sivinov, Mannheim, Finanzvorstand



Moritz Beul, Stromberg, Technikvorstand

## Aufsichtsrat

Siegfried Kaske, Crailsheim

Markus Beul, Brachbach

Harald Sachs, Leverkusen

## 7. Gesamtbezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 Bezüge von insgesamt T€ 135 (T€ 66).

## 8. Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Die Anzahl der Mitarbeiter ohne Auszubildende betrug für die Geschäftsjahre 2022 und 2021 im Jahresdurchschnitt:

Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	31.12.2022	31.12.2021
Vollzeitkräfte	1.628	1.502
Teilzeitkräfte	47	37
Gesamt	1.675	1.539

## 9. Gesellschafter und Konzernverhältnisse

Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern stellt gemäß §§ 290 ff. HGB den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen auf.

Die DFH Verwaltungs-GmbH, Simmern ist persönlich haftende Gesellschafterin der MODUS Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG, Simmern und der Domus GmbH & Co. Objekt Simmern KG, Simmern.

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

Folgende Tochtergesellschaften machen für das Geschäftsjahr 2022 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 Wohnungsbau GmbH, Simmern (vormals DFH Finanzpartner Simmern GmbH)

DFH Musterhäuser GmbH, Simmern

massa haus GmbH, Simmern

allkauf haus GmbH, Simmern

OKAL Haus GmbH, Simmern

MODUS Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG, Simmern

SCS Objekt Simmern GmbH, Simmern

Simmern, den 22.03.2023

*Der Vorstand*

*Bernhard Scholtes*

*Angel Sivinov*

*Moritz Beu*

## Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2022

in TEUR	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					31.12.2022
	Vortrag	Zugang	Abgang	Umbuchung	Währungs Differenzen	
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	14.776	1.073	0	1.259	7	17.114
2. Geschäfts- oder Firmenwert	2	33	0	0	0	34
3. geleistete Anzahlungen	0	1.259	0	-1.259	0	0
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	14.777	2.364	0	0	7	17.148
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	104.101	11.737	-1.088	8.675	506	123.932
2. technische Anlagen und Maschinen	44.689	1.068	-632	3.432	303	48.860
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.278	4.993	-1.232	1.401	8	30.448
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.956	12.684	-14	-13.508	33	7.152
Summe Sachanlagen	182.024	30.483	-2.965	0	849	210.391
III. Finanzanlagen						





in TEUR	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					31.12.2022
	Vortrag	Zugang	Abgang	Umbuchung	Währungs Differenzen	
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	923	0	0	0	0	923
Summe Finanzanlagen	923	0	0	0	0	923
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>197.724</b>	<b>32.847</b>	<b>-2.965</b>	<b>0</b>	<b>856</b>	<b>228.462</b>
in TEUR	Abschreibungen					31.12.2022
	Vortrag	Zugang	Abgang	Währungs Differenzen	Wertmäßige Änderung bei assoziierten Unternehmen	
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	10.361	2.369	0	5	0	12.735
2. Geschäfts- oder Firmenwert	2	33	0	0	0	34
3. geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	10.363	2.401	0	5	0	12.770
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	31.128	4.800	-1.088	158	0	34.999
2. technische Anlagen und Maschinen	22.309	3.826	-569	148	0	25.715
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.141	3.055	-1.118	8	0	20.086
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	0	0	0	0	0
Summe Sachanlagen	71.578	11.682	-2.775	314	0	80.799
III. Finanzanlagen						
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	17	0	0	0	106	123
Summe Finanzanlagen	17	0	0	0	106	123
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>81.958</b>	<b>14.083</b>	<b>-2.775</b>	<b>319</b>	<b>106</b>	<b>93.691</b>

in TEUR	Restbuchwert	
	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.379	4.414
2. Geschäfts- oder Firmenwert	0	0
3. geleistete Anzahlungen	0	0
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>4.379</b>	<b>4.414</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	88.933	72.973
2. technische Anlagen und Maschinen	23.145	22.380
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.362	7.138
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.152	7.956
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>129.592</b>	<b>110.446</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	800	905
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>800</b>	<b>905</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>134.771</b>	<b>115.766</b>

## Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2022

I. Operativer Bereich	31.12.2022
1. Konzernjahresüberschuss (vor Ergebnisabführung)	52.844.742,20
2. +/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	14.083.134,02
3. +/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	1.049.476,45
4. +/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	105.555,35
5. -/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte/ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-1.779.575,58
6. +/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva	12.872.614,42
7. -/+ Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-12.441,68
8. +/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	-1.132.975,53
9. +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	516.997,84
10. -/+ Ertragsteuerzahlungen	-677.646,55
11. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	77.869.880,94



<b>I. Operativer Bereich</b>	<b>31.12.2022</b>
II. Investitionsbereich	
12. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2.364.338,81
13. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	202.686,00
14. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-30.482.848,47
15. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	15.000.000,00
16. - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-50.000.000,00
17. + Erhaltene Zinsen	520.336,06
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-67.124.165,22
III. Finanzierungsbereich	
18. - Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-9.163.209,00
19. - Gezahlte Zinsen	-349.791,16
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-9.513.000,16
IV. Finanzmittelbestand	
20. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.232.715,56
21. Wechselkurs- und konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	14.259,13
22. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	16.126.341,92
<b>23. Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>	<b>17.373.316,61</b>
davon Guthaben bei Kreditinstituten sowie Barguthaben	17.373.316,61

### Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2022

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	gesetzliche Rücklage	Gewinnrücklagen		Summe
				andere Gewinnrücklagen		
Stand zum 1. Januar 2021	40.000	22.500	4.092	4.829		8.922
Kapitalerhöhung		15.000				
Währungsumrechnung						
Änderung des Konsolidierungskreises						
Konzernjahresüberschuss						
Stand zum 31.12.2021	40.000	37.500	4.092	4.829		8.922
In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	gesetzliche Rücklage	Gewinnrücklagen		Summe
Stand zum 1. Januar 2022	40.000	37.500	4.092	4.829		8.922

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	gesetzliche Rücklage	Gewinnrücklagen andere Gewinnrücklagen	Summe
Währungsumrechnung					
Konzernjahresfehlbetrag					
Stand zum 31.12.2022	40.000	37.500	4.092	4.829	8.922
In TEUR	Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	Bilanzgewinn	Eigenkapital des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Konzerneigenkapital
Stand zum 1. Januar 2021	591	1.358	73.371	276	73.647
Kapitalerhöhung			15.000		15.000
Währungsumrechnung	295		295		295
Änderung des Konsolidierungskreises				-276	-276
Konzernjahresüberschuss		1.173	1.173		1.173
Stand zum 31.12.2021	885	2.531	89.838	0	89.838
In TEUR	Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	Bilanzgewinn	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzerneigenkapital
Stand zum 1. Januar 2022	885	2.531	89.838	0	89.838
Währungsumrechnung	210		210		210
Konzernjahresfehlbetrag		-898	-898		-898
Stand zum 31.12.2022	1.095	1.633	89.150	0	89.150

## 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 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - 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 Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 22. März 2023

**PricewaterhouseCoopers GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Daniel Spengemann, Wirtschaftsprüfer*

*ppa. Richard Gudd, Wirtschaftsprüfer*

Der Konzernabschluss zum 31.12.2022 wurde am 28.03.2023 gebilligt.