


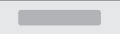
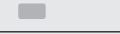
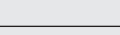
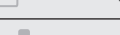
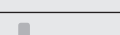
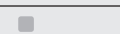
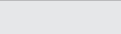


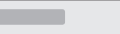
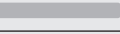
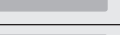
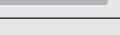

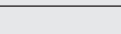
**Geschäftsbericht  
2017  
der Hypoport AG**

Berlin, 26. März 2018

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

# Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	01.01. – 31.12.2016	01.01. – 31.12.2017	Veränderung
Umsatz	156.636	194.855	 24%
Rohertrag	85.198	102.283	 20%
EBITDA	28.321	30.124	 6%
EBIT	23.236	23.316	 0%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	27,3	22,8	 -16%
Konzernergebnis nach Steuern	18.074	18.425	 2%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	18.041	18.422	 2%
Ergebnis je Aktie in EUR	3,00	3,10	 3%

Vermögenslage (in TEUR)	31.12.2016	31.12.2017	Veränderung
Kurzfristiges Vermögen	57.230	68.376	 19%
Langfristiges Vermögen	54.868	72.604	 32%
Eigenkapital	64.133	82.906	 29%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	63.830	82.600	 29%
Eigenkapitalquote in %	57,2	58,8	 3%
Bilanzsumme	112.098	140.980	 26%

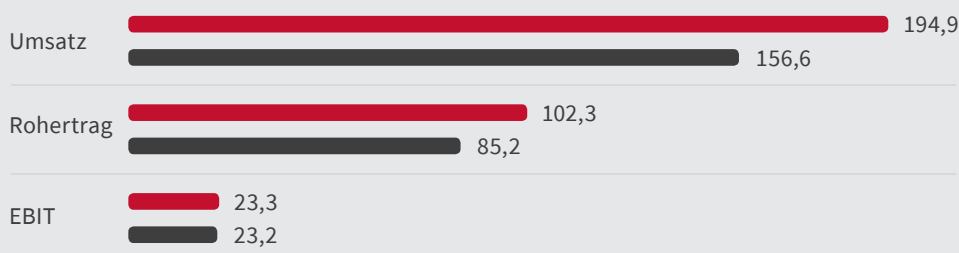
## Kennzahlen Aktie

Anzahl der Aktien	31. Dezember 2017	6.194.958
Höchstkurs 2017	13. Oktober 2017	160,95 €
Tiefstkurs 2017	2. Januar 2017	77,48 €
Marktkapitalisierung	29. Dezember 2017	900,4 Mio. €
Handelsvolumen	Tagesdurchschnitt 2017	25.164 Aktien

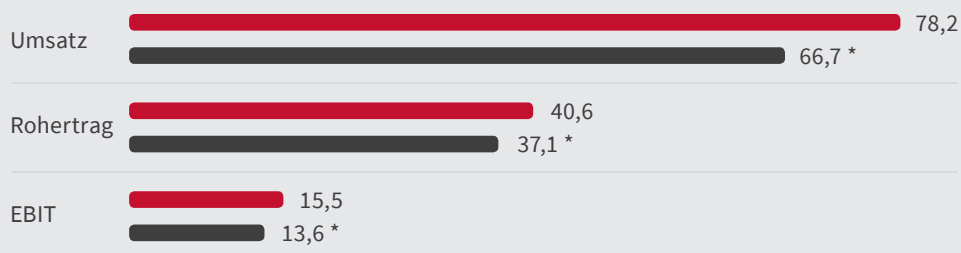
## Umsatz, Rohertrag und EBIT (in Mio. €)

● 2017    ● 2016

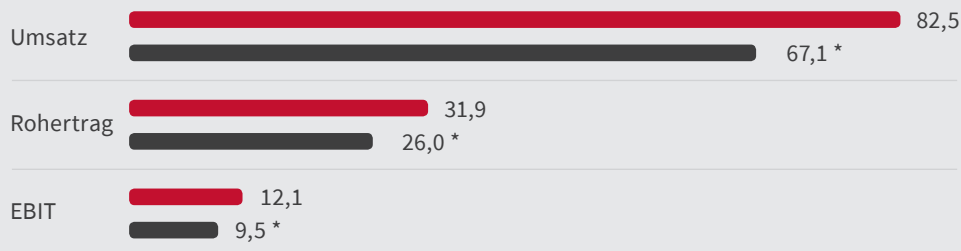
### Hypoport Gruppe



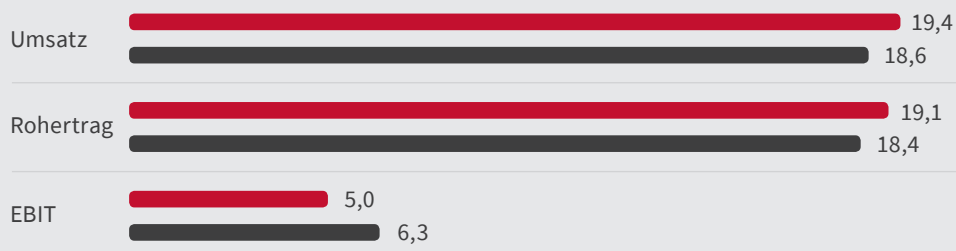
### Kreditplattform



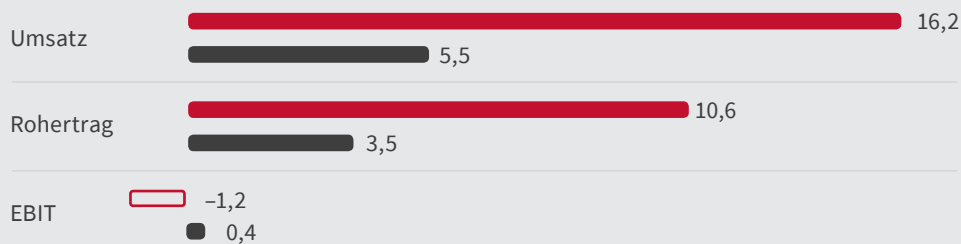
### Privatkunden



### Institutionelle Kunden



### Versicherungsplattform



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



# Inhalt



Mausklick auf das Inhaltsverzeichnis:  
> zum jeweiligen Kapitel



Klick auf die Kopfzeile:  
< zurück zum Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstands	6
Konzernlagebericht	10
Wirtschaftsbericht	10
Risiko- und Chancenbericht	35
Prognosebericht	49
Aktie und Investor Relations	51
Konzernabschluss	55
Konzernanhang	59
Bericht des Aufsichtsrats	126
Corporate Governance	132
Bestätigungsvermerk	142
Jahresabschluss der Hypoport AG (Kurzfassung)	150

# Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

die Hypoport-Gruppe ist auch im Jahr 2017 erneut dynamisch gewachsen. Gleichzeitig haben wir durch den Ausbau unserer Vertriebs- und IT-Ressourcen die Basis dafür gelegt, auch in den Folgejahren unseren Wachstumskurs mit ungebremster Dynamik fortsetzen zu können.

Mit unseren vernetzten Geschäftsmodellen im Dreieck von Kredit-, Immobilien- und Versicherungswirtschaft wachsen wir ungebrochen in einem insgesamt nur stagnierenden Marktumfeld, weil unsere Partner unsere Dynamik und Innovationskraft schätzen. Wir sind somit eine treibende Kraft für die Weiterentwicklung dieser Branchen in Deutschland.

In unserem Geschäftsbereich Kreditplattform haben wir einen Umsatz von 78,2 Mio. € erwirtschaftet, was einem Umsatzwachstum von 17% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Entwicklung wurde wesentlich durch die Steigerung des Transaktionsvolumens vom B2B-Finanzierungsmarktplatz EUROPACE und den überproportional wachsenden Teilmarktplätzen FINMAS und GENOPACE bestimmt. Wir haben in den letzten Jahren schrittweise unserer Vertriebskapazitäten in allen Zielgruppen von EUROPACE erweitert, unser Entwicklungsteam für die Weiterentwicklung von EUROPACE vergrößert und unser Produktangebot für unsere Partner im Bereich der Immobilienbewertung deutlich ausgebaut. Trotz dieser erheblichen Zukunftsinvestitionen konnten die Unternehmen des Segments das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 14% auf 15,5 Mio. € (2016: 13,6 Mio. €) steigern.

Im Geschäftsbereich Privatkunden wurde die Anzahl der Finanzierungsberater von 524 auf 562 weiter ausgebaut. Wir erhielten zahlreiche Auszeichnungen für unsere Beratungsleistungen. Insbesondere die zum vierten Mal in Folge erhaltene Auszeichnung als Gesamtsieger des Deutschen Fairness Preises durch das Deutsche Institut für Service-Qualität (DISQ) und den Fernsehsender n-tv freut uns sehr. Dass sich unsere Investitionen in Beratungsqualität auszahlen, belegen nicht nur solche Auszeichnungen, sondern auch die eindrucksvolle Umsatzsteigerung von 23% gegenüber 2016. Insgesamt erwirtschaftete der Geschäftsbereich Privatkunden einen Umsatz von 82,5 Mio. € und ein daraus resultierendes um 28% gestiegenes EBIT von 12,1 Mio. €.

Während sich die Geschäftsbereiche Kreditplattform und Privatkunden in 2017 sehr erfolgreich entwickelten, zeigte sich in unserem dritten immobiliennahen Geschäftsbereich Institutionellen Kunden ein leicht differenziertes Bild. Die Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2017 war sowohl hinsichtlich des vermittelten Transaktionsvolumens als auch in Bezug auf die Provision der Transaktionen noch sehr erfreulich, trübte sich jedoch im zweiten Halbjahr ein. Grund hierfür war das impulslose Zinsumfeld sowie die im Zuge der Bundestagswahl und der anschließenden schwierigen Regierungsbildung unklare Zielvorgabe für den öffentlichen Wohnungsbau.

Diese Faktoren bewirkten eine eher abwartende Haltung der Firmenkunden, was zu weniger und auch provisionsschwächeren Umsätzen führte. Folglich stieg der Umsatz im Geschäftsbereich Institutionelle Kunden für 2017 lediglich um 4% auf 19,4 Mio. €. Da wir in diesem Geschäftsbereich unser Key-Account-Management deutlich ausbauen und parallel verstärkt in Digitalisierung von Geschäftsprozessen mit Kreditnehmern und -gebern investieren, reduzierte sich das EBIT um 21% auf 5,0 Mio. €.

Unser seit Jahresbeginn 2017 bestehender Geschäftsbereich Versicherungsplattform weist für das abgelaufene Geschäftsjahr eine sehr erfolgreiche Entwicklung auf. Während in den ersten sechs Monaten 2017 der starke Fokus auf Akquisitionen von Softwareunternehmen lag, die den technologischen Kern der Versicherungsplattform bilden, erfolgte im Juli der Marktstart der Plattform unter dem Namen Smart InsurTech (SmlT). Die durch die akquirierten Softwareunternehmen bereits bestehenden Kundenbeziehungen zu Maklervertrieben wurden ab dem zweiten Halbjahr intensiviert. Unser ganzheitliches IT-Anwendungs- und Outsourcing-Angebot überzeugt den Markt. Gleichzeitig stellen wir unsere Plattform auch den jungen B2C Insurtech-Unternehmen zur Verfügung. Hier trifft unser Angebot einer umfassenden Backoffice-Lösung mit APIs für eigene Kundenfrontends auf hohe Nachfrage. Insgesamt wurde der Umsatz von 5,5 Mio. € auf 16,2 Mio. € ca. verdreifacht. Wegen des Ausbaus von IT-Entwicklungskapazitäten und Aufwendungen für Akquisitionen ergaben sich im Geschäftsbereich Versicherungsplattform im ersten Jahr noch Anlaufverluste von -1,2 Mio. €.

Insgesamt erwirtschaftete die Hypoport-Gruppe trotz der Anlaufverluste der Versicherungsplattform und der unerwartet schwachen Entwicklung im Geschäftsbereich Institutionelle Kunden im zweiten Halbjahr mit 23,3 Mio. Euro ein EBIT auf dem Rekordniveau des Vorjahres (2016: 23,2 Mio. Euro). Unser selbst gestecktes Ziel für 2017 eines zweistelligen Ergebniswachstums haben wir insofern leider nicht erreichen. Hypoport's Wachstumstrend ist jedoch ungebrochen und zeigt sich in der deutlichen Umsatzsteigerung von 24% in 2017, was insbesondere vor dem Hintergrund eines um 2,2% gesunkenen Gesamtmarktes für private Immobilienfinanzierungen ein toller Erfolg ist. Für die gesamte Hypoport-Gruppe betrug der Umsatz im Geschäftsjahr 194,9 Mio. € (2016: 156,6 Mio. €).

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, wir rechnen auch in den nächsten Jahren mit weiteren Umsatzsteigerungen, die bereits in 2018 wieder zu einer deutlichen Steigerung des Ertrags führen werden. Hierfür sprechen die folgenden Faktoren: Wir haben in 2017 eindrucksvoll gezeigt, dass die Geschäftsbereiche Kreditplattform und Privatkunden auch in einem leicht negativen Marktumfeld profitabel wachsen können. Die unabhängige Beratung wird für Verbraucher immer wichtiger und EUROPACE ist die führende Technologie für diese Beratung. Marktteilnehmer können also durch EUROPACE, FINMAS und GENOPACE auch in einem

nichtwachsenden Marktumfeld ihre Organisationen konsequent auf Wachstumskurs halten oder bringen. Gerade die Anbindung neuer Vertragspartner (EUROPACE +26%, FINMAS +27%, GENOPACE +31%) zeigt, dass dieser Zusammenhang von immer mehr Marktteilnehmern verstanden wird. Der Bereich Privatkunden mit der Marke Dr. Klein profitiert von seiner hohen Beratungsqualität und dem anhaltenden Verhaltenstrend der Konsumenten Immobilienfinanzierungsprodukte verschiedener Banken bei neutralen Beratern zu vergleichen. Diese Entwicklungen werden anhalten, so dass wir davon ausgehen, dass die Geschäftsbereiche Kreditplattform und Privatkunden auch in 2018 ihre Umsätze und Ergebnisse weiter deutlich steigern werden.

Die begonnenen Investitionen in die Digitalisierung der Abläufe im Geschäftsbereich Institutionelle Kunden setzen wir in 2018 fort, um die traditionell hohe Volatilität in diesem Geschäftsbereich mittelfristig zu reduzieren. Auch im Bereich Versicherungsplattform werden wir weiter in organisches und – sofern wir geeignete Unternehmen identifizieren – in anorganisches Wachstum investieren. Aufgrund der Möglichkeiten der enormen Effizienzsteigerung für die potenziellen Kunden der Versicherungsplattform – große Vertriebsorganisationen und Versicherungsmakler – gehen wir von einem dynamischen Umsatzwachstum der Versicherungsplattform von mindestens 50% für 2018 aus.

Wir blicken auf ein erfolgreiches Jahr 2017 zurück. Die Weichen für ein profitables Wachstum in 2018 und der weiteren Zukunft sind gestellt. Somit erwarten wir für 2018 ein prozentual zweistelliges Wachstum mit einem Umsatz zwischen 220 und 240 Mio. € und einem EBIT zwischen 26 und 31 Mio. €. Ich freue mich zusammen mit Ihnen und meinen mittlerweile über 1.000 Kollegen, die diesen Erfolg jeden Tag ein Stück vorantreiben, auf den gemeinsamen Weg.

Herzlichst, Ihr



Ronald Slabke  
Vorsitzender des Vorstands





# Konzernlagebericht

# Wirtschaftsbericht

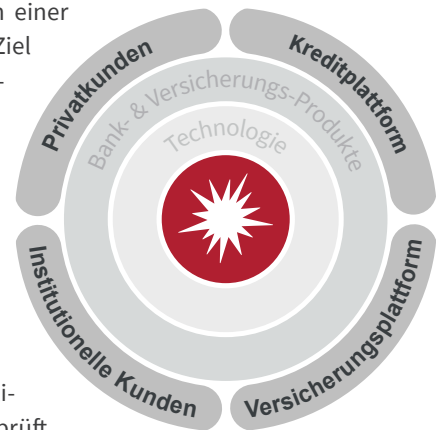
## 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Geschäftsmodell und Strategie

Die Hypoport-Gruppe ist ein technologiebasierter Finanzdienstleister. Muttergesellschaft der Unternehmensgruppe ist die Hypoport AG mit Sitz in Berlin. Die Tochterunternehmen sind in den vier voneinander profitierenden Geschäftsbereichen Kreditplattform, Privatkunden, Institutionelle Kunden und Versicherungsplattform gruppiert. Alle vier Bereiche befassen sich mit dem Vertrieb von Finanzdienstleistungen, ermöglicht oder unterstützt durch Technologie (FinTech).

Die Hypoport AG übernimmt innerhalb der Hypoport-Gruppe die Aufgaben einer Strategie- und Managementholding mit entsprechenden Zentralfunktionen. Ziel der Hypoport AG ist die Förderung und Erweiterung seiner Familie aus Tochterunternehmen.

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



### Geschäftsbereich Kreditplattform

Mit dem B2B-Finanzmarktplatz EUROPACE betreibt die Hypoport-Gruppe mit den Tochtergesellschaften Hypoport Mortgage Market Ltd. (Immobilienkredite, Bausparen) und EUROPACE AG (Ratenkredite, Kreditversicherungen) die größte Transaktionsplattform zum Abschluss von Finanzierungsprodukten für Privatkunden in Deutschland. Ein voll integriertes System vernetzt über 500 Partner aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe. Rund 40.000 Nutzer wickelten Transaktionen mit einem Volumen von über 48 Mrd. € im Jahr 2017 über EUROPACE ab.

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

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

Die Starpool Finanz GmbH – ein Joint Venture mit der Deutschen Postbank AG – stellt kleineren und mittleren Finanzvertrieben den Marktplatz EUROPACE, ergänzt um Packaging-Dienstleistungen, zur Verfügung.

Im Geschäftsbereich Kreditplattform stellt die Qualitypool GmbH kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Baufinanzierungsdarlehen, Ratenkrediten, Bausparlösungen mittels EUROPACE zur Verfügung.

Die Hypservice GmbH übernimmt deutschlandweit für Banken, Versicherungen und Bausparkassen Dienstleistungen im Rahmen der Beleihungswertermittlung für die Kreditentscheidung.

#### **Geschäftsbereich Privatkunden**

Als Anbieter von Finanzdienstleistungen für Privatkunden ist die Hypoport-Gruppe durch die Tochtergesellschaften Dr. Klein Privatkunden AG und Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH am Markt vertreten. Der Schwerpunkt des Bereichs Privatkunden liegt in dem Vertrieb von Immobilienfinanzierungen an Verbraucher. Darüber hinaus bietet der Bereich seinen Kunden diverse Finanzprodukte aus den Kategorien Konsumentenkredite, Versicherungen und einfache Bankprodukte (z. B. Tagesgeldkonten) an. Das Kundeninteresse wird über das Internet geweckt, die anschließende Beratung erfolgt über Onlinevergleiche, am Telefon und vor allem durch ein Franchisesystem mit qualifizierten Beratern vor Ort. Hierbei wählt der Berater jeweils aus einem breiten Angebot aller relevanten Bank- und Versicherungsunternehmen die für den Kunden besten Produkte aus. Diese von Produkthanbietern unabhängige und ganzheitliche Beratung bietet Privatkunden Vorteile in Bezug auf die Effizienz und die Qualität der Produktauswahl. Für die Beratung von deutschen Kreditnehmern in Spanien wurde die Tochtergesellschaft Dr. Klein Finance S.L.U. gegründet.

#### **Geschäftsbereich Institutionelle Kunden**

Der Bereich Institutionelle Kunden ist schon seit 1954 mit der Marke Dr. KLEIN Firmenkunden AG wichtiger Finanzdienstleistungspartner der Wohnungswirtschaft und gewerblicher Immobilieninvestoren. Der Geschäftsbereich unterstützt seine institutionellen Kunden in Deutschland ganzheitlich mit kompetenter Beratung und maßgeschneiderten Konzepten im Finanzierungsmanagement, in der Portfoliosteuerung und zu gewerblichen Versicherungen. Zusätzlich unterstützt die Tochtergesellschaft Hypoport B.V. vom Standort Amsterdam aus Banken bei der Analyse und dem Reporting von verbrieften oder verpfändeten Darlehensportfolios.

#### **Geschäftsbereich Versicherungsplattform**

Die Smart InsurTech GmbH entwickelt und betreibt in dem neu gegründeten Geschäftsbereich Versicherungsplattform, mit den Tochterunternehmen NKK Programm Service AG, INNOSYSTEMS GmbH, maklersoftware.com GmbH, IWM Software AG und Volz Software GmbH Softwarelösungen für den Vertrieb und die Verwaltung von Versicherungsprodukten.

Im Geschäftsbereich Versicherungsplattform stellen die Qualitypool GmbH, Volz Vertriebsservice GmbH und die INNOFINANCE GmbH zudem kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen zur Verfügung.

## Gesamtwirtschaftliche Situation

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

Der weiterhin ungeklärte Ablauf zum EU-Austritt der Briten und das Erstarren von populistischen und EU-kritischen Parteien haben gesellschaftliche und politische Unsicherheit innerhalb Europas zwar auf einem hohen Niveau gehalten, dennoch zeigte sich die Eurozone in 2017 wirtschaftlich sehr robust. Laut Europäische Zentralbank (EZB) wuchs die Wirtschaft innerhalb der Eurozone in den ersten drei Quartalen 2017 um 2,1%, 2,4% und 2,8% gegenüber den jeweiligen Vorjahresquartalen, so dass auch auf Gesamtjahressicht von einem höheren Wachstum als in 2016 (1,8%) ausgegangen werden kann. Da die Inflationsrate im Euroraum unterhalb der EZB-Zielmarke von 2,0% lag und im Jahresverlauf von 1,8% (Q1 2017) auf 1,4% (Q4 2017) sogar leicht abnahm, entschied sich die EZB, die Leitzinsen konstant bei 0,0% und den Einlagezins für Banken bei -0,4% zu belassen. Solange die Zielmarke der Inflation von „leicht unter 2%“ nicht erreicht ist, erscheint eine Leitzinserhöhung als sehr unwahrscheinlich.

In Deutschland stieg das Bruttoninlandsprodukt in 2017 mit +2,2% so stark an wie zuletzt 2011. Grund hierfür waren die privaten und öffentlichen Konsumausgaben. Auch der Außenhandel konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich zulegen. Die gute Konjunktur machte sich auch auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar: Die Arbeitslosenquote lag 2017 bei 5,7% und damit so niedrig wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr.

## Branchenverlauf

Die Tochtergesellschaften innerhalb der Hypoport-Gruppe können den vier Segmenten Kreditplattform, Privatkunden, Institutionelle Kunden und Versicherungsplattform zugeteilt werden. Die Gesellschaften innerhalb der ersten drei Segmente befassen sich hauptsächlich mit der Vermittlung von Finanzprodukten für (Wohn-)Immobilienfinanzierungen und sind damit im Umfeld des deutschen Wohnimmobilienmarktes tätig. Die Geschäftsbereiche Kreditplattform und Privatkunden bieten dabei direkt und indirekt Finanzdienstleistungen für Verbraucher an, während der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft adressiert. Das jüngste Segment, die Versicherungsplattform, bietet Softwarelösungen für Versicherungsmakler an und ist somit auf dem deutschen Versicherungsmarkt aktiv.

### **Finanzdienstleistungen für Wohnimmobilien**

Der Finanzierungsmarkt für Wohnimmobilien wird – neben der allgemeinen Kaufbereitschaft der Verbraucher – durch verschiedene branchenspezifische Faktoren beeinflusst. Vorrangig zu nennen sind folgende drei Faktoren:

- aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen für Vermittler und Produktgeber von Finanzierungen („Regularien“),
- Entwicklung des operativen Wohnimmobilienmarktes (z. B. Verfügbarkeit von Bauland, Baukapazitäten etc.) und
- allgemeines Zinsniveau.

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

Der zweite Faktor, operative Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes, bleibt angesichts des mangelnden Angebots deutlich hinter der erwarteten Entwicklung zurück. So ging in den ersten elf Monaten 2017 die Anzahl der Baugenehmigungen von Neubauwohnungen (ohne Wohnheime für Flüchtlingsunterbringung) gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,1% von 263.939 auf 258.311 zurück. Angesichts eines Neubaubedarfs von ca. 400.000 Wohnungen pro Jahr eine kritische Entwicklung.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die im Bundestagswahlkampf und den anschließenden langwierigen Koalitionsverhandlungen teilweise getätigten Ankündigungen einzelner politischer Parteien durch Subventionen, Steuererleichterungen oder Gebührenreduzierungen den Wohnungsbau anzukurbeln und Käufer zu entlasten, zu einer leichten Zurückhaltung von institutionellen Marktteilnehmern und Verbrauchern hinsichtlich Finanzierungsanfragen und Anträgen für Baugenehmigungen bis zur Umsetzung der Wahlversprechen geführt haben könnten.

Die den oben genannten Baugenehmigungen naturgemäß zeitlich nachgelagerten Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe für Wohnungsbau (Volumenindex) gingen von Januar bis November 2017 ebenfalls leicht um 0,7% gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück. Lediglich die steigenden Preise für Hochbau führten zu einem Anstieg des Wertindex um 2,2%.

Für das Gesamtjahr 2017 rechnen der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes und der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie mit einer Fertigstellung von ca. 300.000 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Diese Entwicklung entspricht zwar einer Steigerung von 8 bis 10% gegenüber 2016, ist angesichts der jahrelangen zu geringen Bautätigkeit jedoch weiterhin zu wenig.

Der dritte Faktor, Zinsentwicklung, spielte insbesondere im zweiten Halbjahr 2017 eine zentrale Rolle. Der Dr. Klein Durchschnittszins für 10-jährige Hypothekenanleihen stieg im ersten Halbjahr 2017 unter leichten Schwankungen an, bevor er sich ab dem dritten Quartal 2017 bis Jahresende konstant auf einem Niveau von 1,65% hielt. Während kurzfristige Zinsentwicklungen für Entscheidungen von Verbrauchern eine nicht-vordergründige Rolle spielen – hier ist das passende Immobilienobjekt zum richtigen Zeitpunkt für einen fairen Preis entscheidender – nehmen kleine Zins-sprünge für den Geschäftsbereich Institutionelle Kunden eine zentrale Rolle ein.

Das Zusammenspiel der oben genannten drei Faktoren ergab in 2017 laut Deutscher Bundesbank ein Absinken des Gesamtmarktvolumens für Immobilienfinanzierungen um -2,2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ein deutliches Zeichen gegen eine – von einzelnen Beobachtern identifizierte – Überhitzung des Immobilienmarktes. Insofern mussten die betroffenen Tochterunternehmen aus den Geschäftsbereichen Kreditplattform, Privatkunden und Institutionelle Kunden ihren Wachstumskurs in einem schrumpfenden Gesamtmarkt stemmen.

### Versicherungsmarkt

Für das Geschäftsjahr 2017 stiegen die Beitragseinnahmen der Versicherungswirtschaft leicht um 1,9% gegenüber dem Vorjahr. Laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GdV) beliefen sich die Beitragseinnahmen der rund 450 Verbandsmitglieder auf 197,7 Mrd. € (2016: 194,2 Mrd. €). Während Lebensversicherungsprodukte weiterhin unter dem niedrigen Zinsniveau und Eingriffen des Gesetzgebers an Attraktivität verloren und nunmehr Versicherungsbeiträge von 90,7 Mrd. € aufweisen (2016: 90,76 Mrd. €), stiegen die Beiträge der privaten Krankenversicherungen auf 38,8 Mrd. € (2016: 37,3 Mrd. €) ebenso an wie die Beiträge der Schaden- und Unfallversicherungen auf 68,2 Mrd. € (2016: 66,30 Mrd. €).

Die Versicherungsbranche erhielt im Februar 2017 die Ratschläge der europäischen Versicherungsaufsicht EIOPA zur Konkretisierung der Vermittlerrichtlinie IDD (Insurance Distribution Directive). Diese EU-Richtlinie wurde Ende Juni 2017 vom Deutschen Bundestag und Bundesrat in nationales Recht überführt. Das Gesetz tritt ab 28. Februar 2018 in Kraft. Hierbei wurde das in Deutschland bestehende Modell der Koexistenz von Honorarberatung und Provisionsvertrieb gestärkt. Gleichzeitig erhöht die neue Gesetzgebung den administrativen Aufwand für die Versicherungsbranche und somit entsprechend den Kostendruck.

## Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2017 steigerte Hypoport seinen Konzernumsatz um 24% von 156,6 Mio. € auf 194,9 Mio. €. und liegt damit auf dem Niveau der Erwartung eines prozentual leicht zweistelligen Anstiegs. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) des Hypoport-Konzerns übertraf das Rekordvorjahr mit 23,3 Mio. € (2016: 23,2 Mio. €) leicht, lag jedoch unter der Erwartung eines prozentual leicht zweistelligen Anstiegs.

Während die Geschäftsbereiche Kreditplattform und Privatkunden ihre Umsätze und Ergebnisse (EBIT) deutlich steigern konnten, blieb der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden hinter den Erwartungen zurück. Ausschlaggebend hierfür war die Zurückhaltung der Kunden aufgrund eines impulslosen Zinsumfeldes sowie Unklarheiten für die Wohnungswirtschaft im Zuge der Bundestagswahl und anschließender schwieriger Regierungsbildung. Zusätzlich zu dieser unerwarteten Entwicklung wird das Konzernergebnis von erwarteten Anlaufverlusten im neuen Geschäftsbereich Versicherungsplattform belastet und stagnierte insofern auf dem Vorjahresniveau.

Die für die einzelnen Geschäftsbereiche nachfolgend genannten Umsatzerlöse und Vertriebskosten enthalten auch Umsatzerlöse und Vertriebskosten mit anderen Segmenten des Hypoport-Konzerns. Die Hypoport-Gruppe hat zum 1. Januar 2017 ihre Segmentberichterstattung umstrukturiert und unterscheidet den Konzern nicht mehr in drei sondern vier zielgruppenorientierte Geschäftsbereiche. Die Vorjahreswerte im folgenden Textabschnitt wurden daher entsprechend angepasst. Für weitere Informationen siehe Erläuterungen im Anhang 2.1 „Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte“.

### **Geschäftsbereich Kreditplattform**

Der Geschäftsbereich Kreditplattform erzielte über alle Produkte hinweg in 2017 ein Transaktionsvolumen von 48,2 Mrd. € (2016: 44,7 Mrd. €), was einer Steigerung von 8% entspricht. Differenziert nach einzelnen Produktsegmenten wurde das Volumen der Immobilienfinanzierung – trotz des um 2,2% rückläufigen Gesamtmarkts – um 7% auf 38,0 Mrd. € (2016: 35,4 Mrd. €) erhöht. Es zeigt sich somit erneut, dass die Nutzung von EUROPACE deutliche Effizienzgewinne bei Vertragspartnern schafft und diese trotz eines nichtwachsenden Marktumfeldes ihre Volumina steigern können. Die beiden deutlich kleineren Produktsegmente Bausparen und Ratenkredit erhöhten ihre Transaktionsvolumina ebenfalls. Das Volumen für Bausparen stieg um 9% von 7,0 Mrd. € auf 7,6 Mrd. € an. Gleichzeitig wurde das Transaktionsvolumen im Produktsegment Ratenkredit um 15% auf 2,7 Mrd. € (2016: 2,3 Mrd. €) ausgebaut.

FINMAS und GENOPACE als Teilmarktplätze für Finanzinstitute der Sparkassenorganisation (FINMAS) bzw. der Genossenschaftlichen Finanzinstitute (GENOPACE) wuchsen überproportional stark. Dabei steigerte die Sparkassenorganisation ihr Volumen als Produktgeber um 54% auf 5,5 Mrd. € (2016: 3,6 Mrd. €), während im gleichen Zeitraum genossenschaftliche Institute als Produktgeber für Transaktionsvolumen von 3,3 Mrd. € (2016: 2,7 Mrd. €; +19%) auftraten.

Die Durchdringung wurde auch im Vertrieb der Sparkassen und Genossenschaftsbanken weiter ausgebaut. In 2017 steigerte FINMAS das über EUROPACE in der Sparkassen-Finanzgruppe vermittelte Geschäft um 68% auf 2,5 Mrd. € (2016: 1,5 Mrd. €). Genopace wies im gleichen Zeitraum eine Steigerung um 17% des vermitteltes Transaktionsvolumens auf 1,2 Mrd. € (2016: 1,0 Mrd. €) aus.

Die Erfolge von FINMAS bei der Steigerung der Transaktionsvolumina auf Produktgeberseite und Vermittlerseite basieren auf der erfolgreichen Intensivierung der Nutzung von EUROPACE in den Vertriebskanälen mehrerer Sparkassen. Die enormen Effizienzvorteile werden immer mehr in der Organisation erkannt und führen zu entsprechenden Projektaktivitäten.

Bei GENOPACE lag der Schwerpunkt 2017 auf der Anbindung neuer Banken. GENOPACE steigerte die Anzahl seiner Vertragspartner um 31% auf 228 (31.12.2016: 174). Zum gleichen Stichtag wies FINMAS eine Erhöhung der Vertragspartneranzahl um 27% auf 183 (31.12.2016: 144) auf. Insgesamt belief sich die Anzahl der Vertragspartner auf dem Gesamtmarktplatz EUROPACE auf 501 (31.12.2016: 399), was einem Anstieg von 26% entspricht.

An Dynamik gewann die Ausweitung des Serviceangebots auf Bewertungsdienstleistungen von Immobilien. Hier wurden mehr als 100 Bankpartner im Jahresverlauf gewonnen. Die Produktexpansion belastete das Ergebnis des Segments mit 0,7 Mio. € Anlaufverlusten.

### Umsatz- und Ertragsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Umsatzerlöse im Geschäftsbereich Kreditplattform um 17% auf 78,1 Mio. € gesteigert (2016: 66,7 Mio. €). Abzüglich Vertriebskosten ergibt sich ein Rohertrag von 40,6 Mio. € (2016: 37,1 Mio. €), was einem Anstieg um 9% entspricht. Diese Steigerung führte zu einem Plus von 14% des Gewinns vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf 15,5 Mio. € (2016: 13,6 Mio. €). Da der Geschäftsbereich Kreditplattform auch Tochterunternehmen beinhaltet, deren Zweck die Geschäftsbesorgung für EUROPACE ist, zeigt sich die operative Leistungsfähigkeit des Geschäftsbereichs Kreditplattform deshalb in der auf den Rohertrag bezogenen EBIT-Marge. Diese konnte gegenüber 2016 leicht von 36% auf 38% gesteigert werden.

Kennzahlen Kreditplattform	2016	2017	Veränderung
<b>Transaktionsvolumen (Mrd. €)</b>			
Gesamt	44,7	48,2	8%
davon Baufinanzierung	35,4	38,0	7%
davon Ratenkredit	2,3	2,7	15%
davon Bausparen	7,0	7,6	9%
<b>Vertragspartner (Anzahl)</b>			
EUROPACE (inkl. GENOPACE und FINMAS)	399	501	26%
GENOPACE	174	228	31%
FINMAS	144	183	27%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)*</b>			
Umsatz	66,7	78,1	17%
Rohertrag	37,1	40,6	9%
EBIT	13,6	15,5	14%

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

### Geschäftsbereich Privatkunden

Der Geschäftsbereich Privatkunden konzentrierte sich bei der Kundengewinnung und der Erstberatung auf Finanzierungsprodukte. Die Zahl der Baufinanzierungsberater wurde mit einem Plus von 7% auf 562 Berater deutlich ausgebaut (31.12.2016: 524 Berater), um der aktuellen und zukünftigen hohen Nachfrage weiterhin mit der hohen Beratungsqualität begegnen zu können.

Die stabile Konsumentennachfrage und Steigerung der Berateranzahl zeigte deutliche Erfolge in der Erhöhung des vermittelten Finanzierungsvolumens um 17% für das Geschäftsjahr 2017. Insgesamt betrug dieses Volumen 5,4 Mrd. € (2016: 4,6 Mrd. €). Bei einer Detailbetrachtung der einzelnen Produktsegmente zeigt sich, dass das Wachstum von allen drei Produktsegmenten getragen wurde: Das Volumen im Produktsegment Immobilienfinanzierung wurde um 13% von 4,3 Mrd. € auf 4,8 Mrd. € ausgebaut, während das deutlich kleinere Produktsegment Bausparvertrag von 0,06 Mrd. € auf 0,12 Mrd. € fast verdoppelt wurde. Auch das Produktsegment Ratenkredit wuchs mit 66% von 0,3 Mrd. € auf 0,4 Mrd. € spürbar. Hier erfolgte das Wachstum



aufgrund der hohen Wettbewerbsintensität im Online-Ratenkredit-Geschäft, hauptsächlich durch profitable Vor-Ort-Beratung und der Kooperation mit anderen stationären Finanzdienstleistern.

### Umsatz- und Ertragsentwicklung

Für das Geschäftsjahr 2017 wurden die Umsatzerlöse im Geschäftsbereich Privatkunden deutlich um 23% auf 82,5 Mio. € (2016: 67,1 Mio. €) ausgebaut. Im Geschäftsbereich Privatkunden entfallen die Vertriebskosten auf Provisionszahlungen an Vertriebspartner (z.B. Berater im Franchisesystem) sowie Leadgewinnungskosten. Der Rohertrag setzt sich aus der Differenz zwischen den Provisionszahlungen der Produkthanbieter (Umsatzerlöse) und diesen Vertriebskosten zusammen. In 2017 stiegen die Vertriebskosten um 23% auf 50,6 Mio. € (2016: 41,1 Mio. €) proportional zu den Umsatzerlösen. In Folge dessen wurde der Rohertrag um 23% auf 31,9 Mio. € (2016: 26,0 Mio. €) gesteigert, so dass sich eine Erhöhung des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 28% von 9,5 Mio. € auf 12,1 Mio. € ergab. Die operative Leistungsfähigkeit des Geschäftsbereichs Privatkunden zeigt sich folglich in der auf den Rohertrag bezogenen EBIT-Marge, welche von 36% in 2016 auf nunmehr 38% leicht ausgebaut wurde.

<b>Kennzahlen Privatkunden</b>	<b>2016*</b>	<b>2017</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Vermittlungsvolumen (Mrd. €)</b>			
Finanzierung gesamt	4,58	5,37	17%
davon Baufinanzierung	4,3	4,8	13%
davon Ratenkredit	0,250	0,416	66%
davon Bausparen	0,064	0,122	90%
Beraterzahl Finanzierung im Filialvertrieb	524	562	7%
<b>Versicherungsbestand (Mio. €)</b>			
	<b>31.12.2016*</b>	<b>31.12.2017</b>	
Versicherungsbestand gesamt	68,9	63,2	-8%
davon Versicherungsbestand LV	38,6	34,0	-12%
davon Versicherungsbestand PKV	14,4	13,7	-5%
davon Versicherungsbestand SHUK	15,8	15,4	-3%
Beraterzahl Versicherung im Filialvertrieb	171	127	-26%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
	<b>2016*</b>	<b>2017</b>	
Umsatz	67,1	82,5	23%
Rohertrag	26,0	31,9	23%
EBIT	9,5	12,1	28%

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

### Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden erzielte in 2017 ein Vermittlungsvolumen von Finanzierungen für Firmenkunden von 2,2 Mrd. € (2016: 1,9 Mrd. €), was einer Steigerung von 15% entspricht. Die im zweiten Halbjahr 2017 relativ impulslose Zinsentwicklung sowie unklare Rahmenbedingungen für den sozialen Wohnungsbau (insbesondere Art und Umfang der Förderung) in der nächsten Legislaturperiode, bewirkten eine eher abwartende Haltung der Firmenkunden. Das zinssensitive Prolongationsgeschäft lag mit 139 Mio. € deutlich unter dem Vorjahreswert von 224 Mio. €. Das Vermittlungsvolumen neuer Darlehen hingegen stieg um 22% auf 2,0 Mrd. € (2016: 1,7 Mrd. €) an.

### Umsatz- und Ertragsentwicklung

Im Geschäftsbereich Institutionelle Kunden führte die Zurückhaltung der Kunden im zweiten Halbjahr zu weniger Abschlüssen, was zu einem Gesamtumsatz von 19,4 Mio. € im Geschäftsjahr 2017 führte. Verglichen mit dem Vorjahr ergibt sich somit lediglich eine geringe Steigerung von 4% (2016: 18,6 Mio. €). Die ausgewiesenen variablen Vertriebskosten im Geschäftsbereich Institutionelle Kunden sind aufgrund der Beschäftigung ausschließlich angestellter Key-Account-Manager traditionell gering. Daher beträgt der Rohertrag 19,1 Mio. € und stieg um 4% (2016: 18,4 Mio. €). Aufgrund deutlich höherer Aufwendungen für den Ausbau unserer Key-Account-Mannschaft und für die Digitalisierung des Geschäfts mit unseren Kunden sank das EBIT um 21% von 6,3 Mio. € im Vorjahr auf 5,0 Mio. €.

Kennzahlen Institutionelle Kunden	2016	2017	Veränderung
<b>Vermittlungsvolumen (in Mio. €)</b>			
Finanzierung gesamt	1.891	2.172	15%
davon Finanzierung Neugeschäft	1.668	2.034	22%
davon Finanzierung Prolongationen	224	139	-38%
Consulting Umsatz (in Mio. €)	4,9	5,0	3%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	18,6	19,4	4%
Rohertrag	18,4	19,1	4%
EBIT	6,3	5,0	-21%

### Geschäftsbereich Versicherungsplattform

Der seit Jahresbeginn 2017 bestehende Geschäftsbereich Versicherungsplattform weist für das abgelaufene Geschäftsjahr zwei unterschiedliche Phasen auf. Während im ersten Halbjahr der starke Fokus auf der Integration von akquirierten Softwareunternehmen lag, die den technologischen Kern der Versicherungsplattform bilden, erfolgte im Juli der Marktstart der vereinten Plattform unter dem Namen Smart InsurTech (SmIT). Für das zweite Halbjahr konnte somit neben der Übernahme weiterer Softwareunternehmen der Fokus auf den Ausbau der Beziehungen mit bestehenden Kunden gelegt werden.

### Umsatz- und Ertragsentwicklung

Im Geschäftsbereich Versicherungsplattform wurde insbesondere durch die Unternehmensakquisitionen der Umsatz von 5,5 Mio. € auf 16,2 Mio. € ca. verdreifacht. Eine gleichgerichtete Entwicklung zeigte sich beim Rohertrag, der von 3,5 Mio. € auf 10,6 Mio. € gesteigert wurde. Aufgrund des Aufbaus von IT-Entwicklungskapazitäten und Aufwendungen für die Prüfung und Abwicklung von Akquisitionen ergaben sich im Geschäftsbereich Versicherungsplattform im ersten Jahr Anlaufverluste bei einem EBIT von -1,2 Mio. € (2016: 0,4 Mio. €).

<b>Kennzahlen Versicherungsplattform</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	5,5	16,2	█ > 100%
Rohertrag	3,5	10,6	█ > 100%
EBIT	0,4	-1,2	□ > -100%

## 2. Ertragslage

<b>Ertragslage</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>	<b>Veränderung in TEUR</b>
Umsatzerlöse	194.855	156.636	38.219
Provisionen und Leadkosten	-92.572	-71.438	-21.134
Rohertrag	102.283	85.198	17.085
Aktiviert Eigenleistungen	6.985	5.662	1.323
Sonstige betriebliche Erträge	4.517	3.066	1.451
Personalaufwand	-58.562	-46.359	-12.203
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-25.354	-19.327	-6.027
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	255	81	174
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>30.124</b>	<b>28.321</b>	<b>1.803</b>
Abschreibungen	-6.808	-5.085	-1.723
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>23.316</b>	<b>23.236</b>	<b>80</b>
Finanzergebnis	-327	-401	74
<b>Geschäftsergebnis (EBT)</b>	<b>22.989</b>	<b>22.835</b>	<b>154</b>
Laufende Ertragsteuern	-4.746	-1.922	-2.824
Latente Steuern	182	-2.839	3.021
<b>Konzernergebnis</b>	<b>18.425</b>	<b>18.074</b>	<b>351</b>

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs und gegen ein rückläufiges Marktumfeld erhöhte sich das EBITDA um 6% auf 30,1 Mio. € (2016: 28,3 Mio. €) und das EBIT leicht auf 23,3 Mio. € (2016: 23,2 Mio.).

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen überwiegend die anteiligen Personal- und Sachkosten für die Entwicklung und Erweiterung der selbst erstellten Finanzmarktplätze. Der Anstieg zeigt deutlich die Ausweitung der Investitionstätigkeit in der Unternehmensgruppe. Im Berichtsjahr wurden 46% (2016: 62%) der gesamten Entwicklungsaufwendungen aktiviert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen periodenfremde Erträge in Höhe von 1.884 T€ (2016: 904 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1.033 T€ (2016: 748 T€) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 798 T€ (2016: 725 T€).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 709 auf 917 Mitarbeiter (im Wesentlichen durch die erfolgten Übernahmen, aber auch durch Neueinstellungen in bestehenden Geschäftsbereichen) und Gehaltserhöhungen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrifft im Wesentlichen die Betriebsaufwendungen mit 8,6 Mio. € (2016: 6,3 Mio. €) und die Verwaltungsaufwendungen mit 9,4 Mio. € (2016: 8,0 Mio. €). Von den Abschreibungen in Höhe von 6,8 Mio. € (2016: 5,1 Mio. €) entfallen 3,8 Mio. € (2016: 3,1 Mio. €) auf aktivierte Entwicklungskosten.

Das Finanzergebnis enthält im Wesentlichen Zinsaufwendungen in Höhe von 0,4 Mio. € (2016: 0,3 Mio. €), die aus Bankdarlehen in Höhe von 16,1 Mio. € (2016: 10,5 Mio. €) resultieren. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der Hypoport-Gruppe sind 2017 erneut gefallen.

### 3. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau des Hypoport-Konzerns am 31. Dezember 2017 erfolgt anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanzzahlen. Innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag fällige Teilbeträge der Forderungen und Verbindlichkeiten werden dabei als kurzfristig behandelt, alle anderen – soweit nicht besonders vermerkt – als mittel- und langfristig.

## Vermögenslage

Vermögen	2017		2016		Veränderung in TEUR
	in TEUR	%	in TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	55.971	39,7	41.660	37,2	14.311
Sachanlagen	4.447	3,2	2.631	2,3	1.816
Finanzielle Vermögenswerte	1.428	1,0	1.089	1,0	339
At-Equity-Beteiligungen	1.050	0,7	576	0,5	474
Kundenforderungen	6.671	4,7	6.475	5,8	196
Sonstige Vermögenswerte	1.287	0,9	1.850	1,7	-563
Latente Steueransprüche	1.750	1,2	587	0,5	1.163
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>72.604</b>	<b>51,5</b>	<b>54.868</b>	<b>48,9</b>	<b>17.736</b>
Kundenforderungen	42.664	30,3	31.686	28,3	10.978
Sonstige Vermögenswerte	11.252	8,0	3.031	2,7	8.221
Ertragsteuererstattungsansprüche	127	0,1	102	0,1	25
Flüssige Mittel	14.333	10,2	22.411	20,0	-8.078
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>68.376</b>	<b>48,5</b>	<b>57.230</b>	<b>51,1</b>	<b>11.146</b>
<b>Vermögen gesamt</b>	<b>140.980</b>	<b>100,0</b>	<b>112.098</b>	<b>100,0</b>	<b>28.882</b>
<b>Kapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	6.195	4,4	6.195	5,5	0
Eigene Anteile	-249	-0,2	-253	-0,2	4
Rücklagen	76.654	54,4	57.888	51,7	18.766
	82.600	58,6	63.830	56,9	18.770
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	306	0,2	303	0,3	3
<b>Eigenkapital</b>	<b>82.906</b>	<b>58,8</b>	<b>64.133</b>	<b>57,2</b>	<b>18.773</b>
Finanzverbindlichkeiten	13.360	9,5	6.270	5,6	7.090
Rückstellungen	87	0,1	87	0,1	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0	0,0	10	0,0	-10
Latente Steuerschulden	7.031	5,0	4.784	4,3	2.247
<b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>	<b>20.478</b>	<b>14,6</b>	<b>11.151</b>	<b>9,9</b>	<b>9.327</b>
Rückstellungen	95	0,1	154	0,1	-59
Finanzverbindlichkeiten	2.942	2,1	4.441	4,0	-1.499
Lieferantenschulden	23.338	16,7	18.776	16,7	4.562
Ertragssteuerschulden	951	0,7	1.731	1,5	-780
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10.270	7,3	11.712	10,4	-1.442
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>37.596</b>	<b>26,7</b>	<b>36.814</b>	<b>32,8</b>	<b>782</b>
<b>Kapital insgesamt</b>	<b>140.980</b>	<b>100,0</b>	<b>112.098</b>	<b>100,0</b>	<b>28.882</b>

Zum 31. Dezember 2017 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 141,0 Mio. € und liegt damit 26% über dem Niveau vom 31. Dezember 2016 (112,1 Mio. €).

### Bilanzstruktur

#### Aktiva



■ Langfristige Vermögenswerte    ■ Kurzfristige Vermögenswerte

#### Passiva



■ Eigenkapital    ■ Kurzfristige Schulden    ■ Langfristige Schulden

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 72,6 Mio. € (31.12.2016: 54,9 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 24,8 Mio. € (31.12.2016: 18,6 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 24,7 Mio. € (31.12.2016: 21,1 Mio. €).

Die kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen die Vorauszahlung des Kaufpreises für die IWM Software AG in Höhe von 8,0 Mio. € und abgegrenzte Aufwendungen mit 1,0 Mio. € (31.12.2016: 0,9 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2017 erhöhte sich um 29,4% bzw. 18,8 Mio. € auf 82,6 Mio. €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich wegen des positiven Konzernergebnisses von 57,2% auf 58,8%.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich Tantiemeverpflichtungen mit 4,2 Mio. € (31.12.2016: 4,7 Mio. €) und Steuerverbindlichkeiten mit 1,4 Mio. € (31.12.2016: 1,3 Mio. €).

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich im Wesentlichen aus der Summe der planmäßigen Tilgungen von acht Bankdarlehen in Höhe von 5,2 Mio. € und der Aufnahme von zwei Darlehen in Höhe von 10,0 Mio. €.

## 4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>31.12.2017 in TEUR</b>	<b>31.12.2016 in TEUR</b>	<b>Veränderung in TEUR</b>
Kurzfristig fällige Fremdmittel	37.596	36.814	782
Flüssige Mittel	14.333	22.411	-8.078
	23.263	14.403	8.860
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	54.043	34.819	19.224
<b>Überdeckung</b>	<b>30.780</b>	<b>20.416</b>	<b>10.364</b>

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

<b>Deckungsverhältnisse</b>	<b>31.12.2017 in TEUR</b>	<b>31.12.2016 in TEUR</b>	<b>Veränderung in TEUR</b>
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	72.604	54.868	17.736
Eigenkapital	82.906	64.133	18.773
	-10.302	-9.265	-1.037
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	20.478	11.151	9.327
<b>Überdeckung</b>	<b>30.780</b>	<b>20.416</b>	<b>10.364</b>

Die kurzfristig fälligen Mittel von 37,6 Mio. € (2016: 36,8 Mio. €) sind zu 182% (2016: 155%) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 114% (2016: 117%) durch das Eigenkapital finanziert.

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

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Return on Investment = EBIT / (Eigenkapital + mittel- und langfristiges Fremdkapital)	22,6%	30,9%
Cash Flow (CF) Eigenkapitalrendite = CF aus operativer Geschäftstätigkeit / Eigenkapital	10,0%	27,5%
EBIT-Marge = EBIT / Rohertrag	22,8%	27,3%
Liquidität 1. Grades = Flüssige Mittel / kurzfristiges Fremdkapital	38,1%	60,9%
Eigenkapitalquote = Eigenkapital / Gesamtkapital	58,8%	57,2%
Fremdkapitalquote = Fremdkapital / Gesamtkapital	41,2%	42,8%
Deckungsgrad I = Eigenkapital / (Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen)	137,2%	144,8%

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

Im Berichtszeitraum verringerte sich der Cashflow um 1,5 Mio. € auf 24,3 Mio. € (2016: 25,8 Mio. €). Insgesamt wurde zum 31. Dezember 2017 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 8,3 Mio. € (2016: 17,6 Mio. €) generiert. Hierbei erhöhte sich die Mittelbindung im Working Capital um 7,9 Mio. € auf 16,1 Mio. € (2016: 8,2 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 21,2 Mio. € (2016: 12,6 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 11,1 Mio. € (2016: 7,7 Mio. €) und diverse Unternehmenserwerbe mit 9,6 Mio. € (2016: 4,9 Mio. €).

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 4,9 Mio. € (2016: Mittelabfluss von 7,4 Mio. €) betrifft die Aufnahme von zwei Darlehen mit 10,0 Mio. € (2016: ein Darlehen in Höhe von 4,0 Mio. €) und die planmäßige Tilgung von Darlehen mit 5,2 Mio. € (2016: 4,5 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 14,3 Mio. € zum 31. Dezember 2017 um 8,1 Mio. € geringer als zum Anfang des Jahres.

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



Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet-, Leasing- und Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt 10,8 Mio. € (31.12.2016: 12,7 Mio. €). Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 4,2 Mio. € (31.12.2016: 3,6 Mio. €) innerhalb eines Jahres, 5,6 Mio. € (31.12.2016: 7,9 Mio. €) im Zeitraum von ein bis fünf Jahren und 0,9 Mio. € (31.12.2016: 1,3 Mio. €) in mehr als fünf Jahren fällig.

**Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage:**

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

## 5. Investitionen und Finanzierung

Die wesentlichen Investitionen des Geschäftsjahres 2017 waren die Erwerbe der maklersoftware.com GmbH (Versicherungssoftware), INNOSYSTEMS GmbH (Versicherungssoftware) und INNOFINANCE GmbH (Finanzdienstleister Versicherungen) sowie die Weiterentwicklung der EUROPACE-Finanzmarktplätze. Zusätzlich wurde in die Versicherungsplattform und in Beratungssysteme für Verbraucher und Vertriebe investiert.

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

## 6. Nicht bilanziertes Vermögen

Die Hypoport AG verfügt zum Bilanzstichtag über 248.572 eigene Aktien mit einem Kurswert zum 31.12.2017 von ca. 36 Mio. €. Diese Aktien kann sie zur Bedienung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen und zur Finanzierung von Akquisitionen einsetzen.

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

Die Tochtergesellschaften gewinnen im Rahmen ihrer Vermittlungstätigkeit Erkenntnisse über die Vermögens- und Einkommenssituation ihrer Kunden sowie die abgeschlossenen Finanzdienstleistungsprodukte. Dieser Kunden- und Vertragsbestand stellt einen nicht bilanzierten Vermögenswert dar, da diese Informationen zukünftig für einen bedarfsgerechten Vertrieb weiterer Finanzdienstleistungsprodukte beim gleichen Kunden genutzt werden

können. Darüber hinaus kann sich insbesondere Dr. Klein z.B. bei abgeschlossenen Immobilienfinanzierungen rechtzeitig vor dem Ablauf der ursprünglich vermittelten Zinsbindung beratend in die Prolongation oder Umfinanzierung einschalten und kann hierfür vom Produktanbieter erneut eine Provision erhalten.

Im Geschäftsbereich Kreditplattform stellen die Tochtergesellschaften Hypoport Mortgage Market Ltd. und EUROPACE AG mehreren tausend Finanzierungsberatern den Marktplatz EUROPACE zur Abwicklung ihres Immobilienfinanzierungs-, Bauspar- und Ratenkreditneugeschäftes zur Verfügung. Hierdurch wird eine erhebliche Vertriebskraft vereint, was wiederum eine hohe Anziehungskraft auf weitere Produktanbieter mit gleichen oder verwandten Finanzdienstleistungsprodukten ausübt. Diese zukünftige potenzielle Steigerung des Produktangebots ermöglicht zusätzliche Transaktionen auf dem Marktplatz und stellt einen nicht unerheblichen, nicht bilanzierten Vermögensgegenstand dar. Darüber hinaus kann den angeschlossenen Finanzierungsberatern die einfache Mitwirkung bei der Prolongation oder Umfinanzierung der bereits über den EUROPACE-Marktplatz vermittelten Finanzdienstleistungsprodukte ermöglicht und hieran durch zusätzliche Vermittlungsprovisionen partizipiert werden.

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

## 7. Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten in der Hypoport-Gruppe hat sich gegenüber dem Jahresende 2016, im Wesentlichen bedingt durch die Unternehmenserwerbe, um 27% auf 1.009 Mitarbeiter (31.12.2016: 797 Mitarbeiter) erhöht. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in 2017 betrug 917 und damit 29% mehr als im Vorjahr (2016: 709 Mitarbeiter).

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

<b>Mitarbeiterstatistik</b>	<b>31.12.2017</b>		<b>31.12.2016</b>		<b>Veränderung</b>	
	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>
Kreditplattform*	366	36	301	38	65	22
Privatkunden*	241	24	240	30	1	0
Institutionelle Kunden	106	11	91	11	15	16
Versicherungsplattform*	183	18	76	10	107	141
Holding	113	11	89	11	24	27
	<b>1.009</b>		<b>797</b>		<b>212</b>	<b>27</b>

\*Vorjahreszahl angepasst wegen Umgliederung Segmentberichterstattung

Die Mitarbeiter eines Unternehmens stellen in der heutigen, von zahlreichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen geprägten Geschäftswelt den entscheidenden Wettbewerbsfaktor dar. Der nachhaltige Erfolg sowie die Weiterentwicklung eines Unternehmens werden wesentlich durch gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter getragen. Mit ihrer Qualifikation, Leistungsbereitschaft, Kreativität und Motivation bestimmen sie die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit der Hypoport-Gruppe. Deshalb ist das Human Resource Management darauf ausgerichtet, Talente zu finden, sie für Hypoport zu begeistern, zu halten und gezielt weiterzuentwickeln. Im Bewusstsein dieser Tatsache setzt Hypoport laufend Maßnahmen zur Förderung und Fortbildung der einzelnen Mitarbeiter sowie zur Weiterentwicklung der Unternehmenskultur um. Hypoport setzt unterschiedliche Instrumente zur Förderung der Leistungsorientierung und des unternehmerischen Denkens ihrer Mitarbeiter ein. Mit den sogenannten Development- und Performance-Dialogen wird zweimal im Jahr ein strukturierter Austausch zwischen Führungskraft und Mitarbeiter hinsichtlich der Erwartungshaltungen, Entwicklungsmöglichkeiten und Leistungsanreizen sichergestellt. Durch nachhaltige Gesundheits- und Präventionsmodelle sowie mit attraktiven Freizeit- und Sportangeboten schafft Hypoport optimale Rahmenbedingungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Dazu bietet Hypoport zahlreiche individuelle und flexible Arbeitszeitmodelle mit Home-Office-Lösungen, Kinderbetreuung an einigen Standorten sowie individuelle Wiedereinstiegslösungen nach der Elternzeit. Die Aktivitäten der Hypoport AG im abgelaufenen Geschäftsjahr stellten unsere Mitarbeiter in Form zahlreicher Projekte vor außerordentliche Herausforderungen. Allen Mitarbeitern sprechen wir unseren herzlichen Dank und unsere ausdrückliche Anerkennung für ihren großen Einsatz und ihre Leistungsbereitschaft aus!

## 8. Marketing

Alle Marketing-Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, langfristige Kundenbeziehungen aufzubauen und zu pflegen. Entsprechend des jeweiligen Zielmarktes werden die Elemente des Marketing-Mix individuell auf die Bedürfnisse unserer Kunden ausgerichtet. Dabei haben neben der Produkt-, Preis- und Distributionspolitik die Promotions-Maßnahmen einen Großteil der Aktivitäten ausgemacht. Im Sinne eines integrierten Marketing-/Kommunikations-Mix wurden alle relevanten Aktivitäten der Pressearbeit, der Anzeigenschaltung, der Printmedien, des Direkt-Marketings, der Sales-Promotion sowie der Messeauftritte erweitert.

## 9. Vergütungsbericht

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

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

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2017 setzen sich aus einem Grundgehalt, einer variablen Jahresabschlussvergütung und Nebenleistungen zusammen. Nebenleistungen sind dabei im Wesentlichen die Gestellung eines Dienstwagens und Versicherungsleistungen.

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

Das Grundgehalt wird jährlich um das 3JahresEBITDelta erhöht oder reduziert. Es beträgt stets mindestens 204.000,00 Euro. Die Höhe der variablen Jahresvergütung entspricht einem

prozentualen Anteil („Bonussatz“) an der EBITVeränderung. Der Bonussatz für das folgende Jahr wird jährlich entgegengesetzt zum 3JahresEBITDelta erhöht oder verringert. Die Höhe der Veränderung entspricht dem Prozentsatz des 3JahresEBITDelta vom Bonussatz. Die variable Jahresvergütung ist auf die Höhe des Grundgehalts des abgelaufenen Geschäftsjahres begrenzt. Die Veränderungen des Grundgehalts und der Jahresabschlussvergütung werden auf Basis des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat festgelegt. Änderungen finden jeweils rückwirkend zum 1. Januar statt.

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots. Zum 31. Dezember 2017 waren keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

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

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

Mit keinem der Vorstandsmitglieder sind Pensions- und Rentenzahlungen vereinbart. Die Gesellschaft zahlt Herrn Ronald Slabke für eine Direktversicherung jährlich einen Betrag von 1 T€. Herr Hans Peter Trampe verzichtet auf einen Dienstwagen, dafür zahlt ihm das Unternehmen für eine private Rentenversicherung jährlich einen Betrag von 18 T€. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für das Unternehmen keine weiteren Leistungsverpflichtungen.

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2017 betragen insgesamt 1.654 T€ und verteilen sich wie folgt:

Vorstandsvergütung in TEUR	Festvergütung		variable Vergütung		Nebenleistungen		Gesamtbezüge	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Ronald Slabke	425	325	96	311	23	16	544	652
Hans Peter Trampe	425	325	96	311	22	22	543	658
Stephan Gawarecki	425	325	96	311	46	54	567	690
Thilo Wiegand*	0	162	0	156	0	68	0	386
<b>Insgesamt</b>	<b>1.275</b>	<b>1.137</b>	<b>288</b>	<b>1.089</b>	<b>91</b>	<b>160</b>	<b>1.654</b>	<b>2.386</b>

\* Herr Thilo Wiegand hat zum 30. Juni 2016 sein Mandat als Vorstand der Hypoport AG niedergelegt.

Mit den beiden nachfolgenden Tabellen werden gemäß den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex die für das Geschäftsjahr 2017 gewährten Zuwendungen einschließlich Nebenleistungen und inklusive der erreichbaren Maximal- und Minimalvergütungen bei variablen Vergütungskomponenten sowie die realisierten Zuflüsse der Vorstandsmitglieder dargestellt.

**Gewährte Zuwendungen in TEUR**

**Ronald Slabke  
Vorsitzender des Vorstands  
seit 21. Dezember 2001**

**Hans Peter Trampe  
Vorstandsmitglied Institutionelle Kunden  
seit 1. Juni 2010**

	Zielwert 2016	Zielwert 2017	Minimalwert 2017	Maximalwert 2017	Zielwert 2016	Zielwert 2017	Minimalwert 2017	Maximalwert 2017
Festvergütung	325	425	425	425	325	425	425	425
Nebenleistungen	16	23	23	23	22	22	22	22
<b>Summe</b>	<b>341</b>	<b>448</b>	<b>448</b>	<b>448</b>	<b>347</b>	<b>447</b>	<b>447</b>	<b>447</b>
Variable Vergütung	311	96	0	425	311	96	0	425
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>652</b>	<b>544</b>	<b>448</b>	<b>873</b>	<b>658</b>	<b>543</b>	<b>447</b>	<b>872</b>

**Gewährte Zuwendungen in TEUR**

**Stephan Gawarecki  
Vorstandsmitglied Privatkunden  
seit 1. Juni 2010**

**Thilo Wiegand\*  
Vorstandsmitglied Finanzdienstleister  
seit 1. Juni 2008**

	Zielwert 2016	Zielwert 2017	Minimalwert 2017	Maximalwert 2017	Zielwert 2016	Zielwert 2017	Minimalwert 2017	Maximalwert 2017
Festvergütung	325	425	425	425	162	0	0	0
Nebenleistungen	54	46	46	46	68	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>379</b>	<b>471</b>	<b>471</b>	<b>471</b>	<b>230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Variable Vergütung	311	96	0	425	156	0	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>690</b>	<b>567</b>	<b>471</b>	<b>896</b>	<b>386</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Herr Thilo Wiegand hat zum 30. Juni 2016 sein Mandat als Vorstand der Hypoport AG niedergelegt.

<b>Zufluss in TEUR</b>	<b>Ronald Slabke Vorsitzender des Vorstands seit 21. Dezember 2001</b>		<b>Hans Peter Trampe Vorstandsmitglied Institutionelle Kunden seit 1. Juni 2010</b>		<b>Stephan Gawarecki Vorstandsmitglied Privatkunden seit 1. Juni 2010</b>		<b>Thilo Wiegand* Vorstandsmitglied Finanzdienstleister seit 1. Juni 2008</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Festvergütung	425	325	425	325	425	325	0	162
Nebenleistungen	23	16	22	22	46	54	0	68
<b>Summe</b>	<b>448</b>	<b>341</b>	<b>447</b>	<b>347</b>	<b>471</b>	<b>379</b>	<b>0</b>	<b>230</b>
Variable Vergütung	311	204	311	204	311	204	0	204
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>759</b>	<b>545</b>	<b>758</b>	<b>551</b>	<b>782</b>	<b>583</b>	<b>0</b>	<b>434</b>

\* Herr Thilo Wiegand hat zum 30. Juni 2016 sein Mandat als Vorstand der Hypoport AG niedergelegt.

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats ist in der Satzung geregelt und wird durch die Hauptversammlung bestimmt. Sie wurde zuletzt durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Mai 2017 geändert und besteht aus den folgenden Komponenten: einer jährlichen festen Vergütung, Sondervergütungen für den Aufsichtsratsvorsitzenden und den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden sowie dem Ersatz ihrer Auslagen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten gemäß § 12 der Satzung außer dem Ersatz ihrer Auslagen für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von 40.000,00 €. Die feste Vergütung ist zahlbar mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vorausgegangene Geschäftsjahr beschließt, es sei denn, die Hauptversammlung beschließt etwas anderes. Der Vorsitzende erhält den doppelten, der Stellvertreter den 1,5-fachen Betrag der festen Vergütung.

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

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2017 betragen insgesamt 184 T€ und verteilen sich wie folgt:

Aufsichtsratsvergütung in TEUR	Festvergütung		variable Vergütung		Nebenleistungen		Gesamtbezüge	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	80	30	0	10	1	2	81	42
Roland Adams	60	23	0	7	2	2	62	32
Christian Schröder	40	15	0	5	1	1	41	21
<b>Insgesamt</b>	<b>180</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>184</b>	<b>95</b>

## 10. Übernahmerechtliche Angaben

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

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

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

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

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

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

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

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

Ronald Slabke, Berlin, hält 36,29% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 34,77% der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Berlin, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital, die zehn vom Hundert der Stimmrechte überschreiten, bestehen nicht.

### Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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



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

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

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

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

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

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Mai 2017 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 1. Juni 2012 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 4. Mai 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 3.097.479,00 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Hypoport AG befinden oder ihr nach den §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Hypoport AG, aber auch durch ihre Konzerngesellschaften oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 11. Juni 2020. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Erwerb über die Börse oder mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots.

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

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

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

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

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

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

# Risiko- und Chancenbericht

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

Hypoport hat ein strukturiertes Risikomanagement und Frühwarnsysteme gemäß § 91 Abs. 2 AktG eingeführt. Die Risiken werden dezentral konzernweit in den einzelnen Organisationseinheiten identifiziert und bewertet. Hierzu wird mindestens jährlich eine Risikoinventur durchgeführt. In diesem Rahmen analysieren und beurteilen Experten aller Fachbereiche die wesentlichen Risiken anhand von Self-Assessments. Diese gliedern sich in eine Risikopotenzialeinschätzung zur Identifikation und Beurteilung der wesentlichen Risiken sowie in daraus resultierende Maßnahmenvorschläge. Zur Risikobeurteilung eines identifizierten Risikos werden die Eintrittshäufigkeit und die potenzielle Schadenshöhe des betrachteten Risikoszenarios ermittelt. Die identifizierten Risiken werden durch entsprechende Risikosteuerungsstrategien gemanagt. Alle Risiken werden zusätzlich vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Das Risikofrüherkennungssystem des Hypoport-Gruppe wird zeitnah an jeweilige Umfeldveränderungen angepasst.

## 1. Integriertes Risiko- und Chancenmanagementsystem

### Internes Überwachungssystem

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

Die Prüftätigkeit und die Erstellung der Prüfberichte der Internen Revision erfolgen in Abstimmung und auf Verlangen des Aufsichtsrats der Hypoport AG. Des Weiteren kann die Interne Revision der Hypoport AG beim Auftreten von Risiken kurzfristige Sonderprüfungen durchführen. Zusätzlich sind Tochterunternehmen im Konzern als Dienstleister verpflichtet, Vorkehrungen zu treffen, die die Kontinuität und Qualität der ausgelagerten Prozesse von Banken und Versicherungsunternehmen gewährleisten. Dazu gehört auch, dass die Hypoport-Gruppe den aufsichtsrechtlichen Anforderungen der Partner sowie deren Auskunfts-, Einsichts-, Prüfungs- und Zutrittsrechten nachkommt.

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

### **Controlling und Steuerungssystem**

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

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

Begleitet wird das Risiko- und Chancenmanagement durch eine kontinuierliche Beobachtung des Markt- und Wettbewerbsumfelds aus den verschiedensten Blickwinkeln Hypoport. Die Zielerreichung (Soll-/Istvergleich) wird auf allen Führungsebenen im Rahmen regelmäßiger Besprechungen überprüft, Steuerungsmaßnahmen werden dort vereinbart und deren Wirksamkeit wiederum überprüft. Das Berichtswesen ermöglicht eine angemessene Überwachung solcher Risiken im Rahmen der Geschäftstätigkeit.

### **Frühwarnsysteme**

Informationen über zukünftige Entwicklungen werden über regelmäßige Besprechungen, Berichte und Protokolle im Unternehmen über alle Ebenen ausgetauscht und an geeigneter Stelle beurteilt. So wird sichergestellt, dass interne und externe Informationen zeitnah auf Risikorelevanz untersucht werden können und die Ergebnisse in unternehmensübergreifendes Handeln umgesetzt werden.

Aus der Gesamtheit der Risiken, denen wir ausgesetzt sind, sind nachfolgend diejenigen Risikofelder dargestellt, die aus heutiger Sicht als wesentlich einzuschätzen sind.

## **2. Gesamtwirtschaftliche Risiken**

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

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

### 3. Branchen- und Umfeldrisiken

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

Ein wichtiges Umfeldrisiko ist weiterhin eine Abschwächung der Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen, da ein bedeutender Teil der Konzernaktivitäten auf diesen Produktbereich ausgerichtet ist. Impulse für eine Abschwächung könnten hierbei im Wesentlichen vom Wohnimmobilienmarkt und der langfristigen Zinsentwicklung ausgehen.

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

Die Zinsentwicklung für langfristige Anlagen, die als Referenzrendite für Immobilienfinanzierungen dienen, könnte ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die Finanzierungsnachfrage und damit dem Erfolg mehrerer Konzernunternehmen haben. Stark steigende langfristige Zinsen könnten die Nachfrage nach Finanzierungen dämpfen. Bei dem nach wie vor schwierigen Konjunktur- und Staatsschuldenumfeld im Euroraum rechnen wir zurzeit nicht mit einem signifikanten Anstieg des Zinsniveaus. Die aktuelle Entwicklung im Jahr 2018 bestätigt diese Annahme.

Sollten wichtige Produkthanbieter der Hypoport-Gruppe keine wettbewerbsfähigen Konditionen oder Produkte anbieten, ihre Zusammenarbeit beenden oder die Vergütung kürzen sowie einer oder mehrere Vertriebspartner die Zusammenarbeit mit der Gruppe einschränken oder beenden, könnte dies zu einem Umsatzrückgang führen. Durch die hohe Anzahl und Verschiedenartigkeit der Produkthanbieter und Vertriebspartner ist die Abhängigkeit von einzelnen und damit auch das Risiko für die Hypoport-Gruppe begrenzt. Insgesamt verfügt die Hypoport-Gruppe über eine breite Palette leistungsstarker Partner. Die Gruppenunternehmen vermitteln Finanzprodukte von über 500 Versicherungen, Banken und Bausparkassen. Die mit der Produktauswahl verbundenen Risiken werden durch die Zusammenarbeit mit renommierten Produkthanbietern auf Basis einer langfristig angelegten Partnerschaft begrenzt.

Durch eine umfassende Marktbeobachtung identifiziert die Hypoport-Gruppe Kundenbedürfnisse und Markttrends, die dann in Zusammenarbeit mit den Produktpartnern mit wettbewerbsfähigen, auf die Kundenwünsche zugeschnittenen Produkte bedient werden. Hierdurch begegnen wir auch möglichen Margenverlusten aufgrund des starken Wettbewerbs in unseren Märkten. Im ständigen Dialog mit den Partnern stellt Hypoport die Qualität und Wettbewerbsfähigkeit des Produktportfolios sicher.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Internets durch den Finanzvertrieb als Akquisitionsmedium und die Finanzmarktplätze als Kommunikations- und Transaktionsmedium ist die Hypoport-Gruppe im Besonderen auf die Akzeptanz und Verfügbarkeit des Internets durch seine Kunden und Partner angewiesen. Eine Beeinträchtigung der Akzeptanz oder technischen Verfügbarkeit des Internets könnte erhebliche Folgen für den Erfolg mehrerer Tochtergesellschaften haben. Die immer wiederkehrende kritische Diskussion über die Sicherheit des Internets und der transportierten Daten konnte in der Vergangenheit der positiven Entwicklung der Internetnutzung keinen Dämpfer zufügen. Die steigende Bedeutung des Internets für die gesamte Volkswirtschaft sowie die hohen Investitionen der Telekommunikationsbranche in die Infrastruktur des Netzes lassen globale technische Beeinträchtigungen der Verfügbarkeit des Internets nicht erwarten.

Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen sind mit neuen Anforderungen und gegebenenfalls Risiken verbunden. Alle Bestrebungen, um eine weitergehende Regulierung des Finanzdienstleistungsmarktes in Deutschland, die insbesondere das Ziel eines erhöhten Anlegerschutzes verfolgen, beobachtet die Hypoport-Gruppe laufend und analysiert frühzeitig deren Auswirkungen auf das Geschäftsmodell sowie auf die strategische Positionierung in den Märkten. Den gestiegenen Anforderungen, verbunden mit einer zunehmenden Überwachung durch die Aufsichtsbehörden, wird Hypoport insbesondere mit einer systematischen Weiterentwicklung der Aus- und Fortbildungsmaßnahmen sowie der Weiterentwicklung des Risiko- und Compliance-Managements begegnen.

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

Die immer restriktiver werdenden gesetzlichen Anforderungen in der Finanzberatung und bei Finanzprodukten sowie technische Neuerungen erfordern effiziente Unternehmensgrößen. Der Finanzdienstleistungsmarkt befindet sich in einem Konsolidierungs- und Konzentrationsprozess. Um die „kritische Größe“ zu erreichen, ist der Markt heute von Fusionen und Übernahmen geprägt. Eine feindliche Übernahme ist angesichts der heutigen Aktionärsstruktur ausgeschlossen. Gleichwohl wird die Aktionärsstruktur zeitnah und aufmerksam auf eventuelle Verschiebungen überprüft. Hypoport ist für die anstehenden Veränderungen gut gerüstet.

## 4. Operative Risiken

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

Zur Begrenzung der IT-Risiken verfolgt Hypoport daher eine gruppenweite IT-Strategie. Bei der Auswahl unserer IT-Systeme und IT-Dienstleister entscheiden wir uns überwiegend für Standardsoftware namhafter Anbieter bzw. renommierter Dienstleister. Gruppenspezifische Eigenentwicklungen zur Ergänzung standardisierter Softwarelösungen unterliegen einer fortlaufenden Qualitätskontrolle. Zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion unterziehen wir jedes IT-System vor Inbetriebnahme umfangreichen Tests. Moderne Rechenzentren mit ausgelagerten Notfallbetriebsstätten, Back-Up-Systeme und Spiegeldatenbanken zielen auf die Sicherung der Datenbestände der Hypoport-Gruppe. Vor unberechtigten Zugriffen werden die IT-Systeme der Hypoport-Gruppe durch spezielle Zugangs- und Berechtigungskonzepte geschützt, die Datenschutzbeauftragte überwachen. Die IT-Systeme sind zudem durch einen umfangreichen Virenschutz und eine wirksame IT-Security geschützt.

Um die Leistungsfähigkeit unserer IT-Systeme zu gewährleisten, werden jährlich erhebliche Investitionen in den Ausbau der IT-Infrastruktur und IT-Anwendungssysteme getätigt. In einem Wachstumsunternehmen spielt die Verfügbarkeit von bestehendem und neuem Know-how eine besondere Rolle. Die Hypoport-Gruppe führt regelmäßig eine Personalplanung durch, um die benötigten Ressourcen entweder intern oder über externe Partner abzudecken. Zudem werden turnusmäßige Entwicklungs- und Leistungsbeurteilungsgespräche zur Mitarbeiterbindung auf allen Ebenen geführt. Qualitativ hochstehende Aus- und Weiterbildungsangebote, interessante Karriereperspektiven, angemessene Sozialleistungen und attraktive Entlohnungsmodelle fördern die Mitarbeiterbindung.

Eine zeitgerechte und qualitativ hochwertige Produktentwicklung ist das Rückgrat eines Dienstleistungs- und Technologieunternehmens. Die Hypoport-Gruppe vermittelt Finanzprodukte etablierter Produkthersteller. Dies sind im Wesentlichen Banken, Versicherungen und Sparkassen. Im Beratungsprozess werden die einzelnen Produkte und Tarife zu individuellen Lösungskonzepten zusammengestellt, die am persönlichen Bedarf der Kunden ausgerichtet sind. Risiken aus einer rückläufigen Attraktivität und Qualität einzelner Produkte begegnet die Hypoport-Gruppe mit der kontinuierlichen Überprüfung seines Produktportfolios. Zudem haben wir im Bereich der Entwicklung Prozesse und Zuständigkeiten eindeutig definiert sowie Planungstools eingeführt, die dazu beitragen, dass Entwicklungsprojekte innerhalb des geplanten Zeit- und Kostenrahmens abgeschlossen werden können.

Der Aufbau und das Pflegen eines Markenimages ist ein wesentlicher Bestandteil einer erfolgreichen Produktpolitik. Namen und Logos der Hypoport AG sowie der Tochtergesellschaften sind Marken und damit vor unrechtmäßigem Gebrauch geschützt.

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

## 5. Finanzrisiken

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

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

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

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

Ein weiterer Aspekt der Finanzrisiken sind Kreditrisiken aus Forderungen. Die Zulässigkeit von Kreditgewährungen im Rahmen des operativen Geschäftes wird hierbei durch den Vorstand zentral vorgegeben und ist im elektronischen Unternehmenshandbuch dokumentiert. Forderungen der Hypoport-Gruppe bestehen überwiegend gegenüber mittleren und großen Finanzdienstleistern. Ausfallrisiken resultieren vorrangig aus Provisionsforderungen gegenüber Produktpartnern sowie aus der Gewährung von Provisionsvorschüssen an Vertriebspartnern. In der Natur des Vermittlungsgeschäfts liegt ein zum Teil mehrwöchiger Zeitraum bis zur Zahlung durch die Produkthersteller. Daher werden in Einzelfällen erwirtschaftete, aber noch nicht vereinnahmte Provisionen vorab an den Vertriebspartner ausgezahlt. Die Hypoport-Gruppe begegnet diesen Risiken durch ein umfassendes Forderungsmanagement und durch strenge Kriterien bei der Auswahl seiner Geschäftspartner. Auf Forderungen, die aus heutiger Sicht risikobehaftet sind, werden entsprechende Wertberichtigungen gebildet. Diese berücksichtigen



zeitnahe Informationen über die Bonität der Schuldner, zu erwartende Provisionseinnahmen sowie die Altersstruktur der Forderungen.

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

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

Ein transparentes Reporting und eine stabile Bilanzstruktur tragen zusätzlich dazu bei, Finanzierungsrisiken zu begrenzen. Dies wird unterstützt durch ein Früherkennungssystem in Form einer Konzernplanung über alle Geschäftsbereiche. Damit werden Finanzbedarfe rechtzeitig mit den kreditgebenden Parteien abgestimmt.

## 6. Strategische Risiken

Strategische Risiken entstehen daraus, dass das Management wesentliche Entwicklungen und Trends im Finanzdienstleistungssektor nicht rechtzeitig erkennt oder falsch einschätzt. In der Folge kann es daraufhin zu Grundsatzentscheidungen kommen, die sich hinsichtlich der Erreichung der langfristigen Unternehmensziele ex post als unvorteilhaft erweisen und zudem teilweise schwer reversibel sind. Strategische Risiken resultieren zudem aus unerwarteten Veränderungen der Markt- und Umfeldbedingungen mit negativen Auswirkungen auf die Ertragslage. Das Management des strategischen Risikos fällt als Teil der Unternehmenssteuerung in den Verantwortungsbereich des Gesamtvorstandes.

Im Rahmen unserer langfristigen Planung überprüft der Konzernvorstand regelmäßig die festgelegte Strategie der Hypoport-Gruppe. Unternehmens- und Bereichsstrategien bilden den Ausgangspunkt für die Weiterentwicklung des Vierjahresplans sowie des Budgets für das kommende Geschäftsjahr. Zu diesem Zweck erfolgen eine laufende Beobachtung des politischen, ökonomischen und rechtlichregulatorischen Umfeldes sowie die permanente Überprüfung unserer eigenen strategischen Positionierung. Alle wesentlichen Werttreiber des Hypoport-Geschäftsmodells werden durch ein umfassendes zentrales und dezentrales Controlling laufend analysiert und gesteuert. So besteht bei Bedarf die Möglichkeit, mit einer Anpassung des Geschäftsmodells bzw. der Geschäftsprozesse auf geänderte Rahmenbedingungen zu reagieren. Bei der Ableitung derartiger strategischer Initiativen findet eine enge Abstimmung des Vorstandes mit dem Aufsichtsrat statt.

Mit diesem System ist sichergestellt, dass strategische Risiken rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen hinreichend früh ergriffen werden können.

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

## 7. Sonstige Risiken

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

Rechtliche Risiken begrenzt die Hypoport-Gruppe durch die Inanspruchnahme interner und bei Bedarf externer Beratungsleistungen. Die Rechtsbereiche begleiten und bewerten laufende Rechtsfälle und unterstützen Vorstand und Geschäftsführungen bei unternehmenspolitischen Entscheidungen.

Fortlaufend beobachtet Hypoport die Entwicklungen im Steuerrecht und analysiert sie hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Gruppe. Die Erfüllung steuerrechtlicher Anforderungen überwachen interne und externe Experten in Übereinstimmung mit den steuerlichen Regelungen und den von den Finanzverwaltungen veröffentlichten Verwaltungsanweisungen.

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

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

## 8. Gesamtrisiko

Hypoport unterhält ein Risikomanagement-System, um die für unseren Konzern relevanten Risiken angemessen zu adressieren. Wir überprüfen die Struktur des Risikomanagementsystems in jährlichem Rhythmus, um auf geänderte Risikolagen und neue Gesetzgebung zeitnah reagieren zu können. Die Wirksamkeit unseres Risikomanagements und dessen Umsetzung werden auch durch externe Prüfer und durch die Interne Revision turnusmäßig überprüft. Alle heute erkannten Risiken, gewichtet mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit, sind mit kompensierenden Maßnahmen unterlegt und führen zu keiner erkennbaren Existenzgefährdung des Konzerns. Der Wegfall wichtiger Produkthanbieter und das langfristige Niedrigzinsniveau sind die bedeutsamsten Risiken. Der kumulierte Erwartungswert der zehn größten Risiken beträgt 3,5 Mio. €. Zusätzliche Risiken, die den Fortbestand des Konzerns gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Die dargestellten Risiken und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten einen negativen Einfluss auf unsere im Ausblick abgegebenen Prognosen haben. Für die Zukunft ist trotz eines bewährten Risikomanagementsystems nicht vollständig auszuschließen, dass sich bisher nicht erkannte oder als unwesentlich eingestufte Risiken konkretisieren und wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erlangen. Insgesamt hat sich die Einschätzung der Risikolage gegenüber dem Vorjahr nicht geändert und wird weiterhin als gering eingeschätzt. Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand des Hypoport Konzerns haben könnten.

## 9. Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen sind geeignete Kontrollen installiert (u.a. Vier-Augen-Prinzip, analytische Prüfungen). Die klar definierten Arbeitsprozesse sowie die Dokumentation und Nachverfolgung sämtlicher buchungspflichtiger Sachverhalte begründen eine vollständige und sachlich geprüfte Erfassung in der Buchhaltung.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem stellt sicher, dass Buchungsbelege auf rechnerische und sachliche Richtigkeit geprüft werden. Alle wesentlichen Einzelabschlüsse von Konzerngesellschaften, die Eingang in die Konzernkonsolidierung finden, unterliegen grundsätzlich mindestens einmal jährlich der Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer oder vereidigten Buchprüfer.

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

Durch den Bereich Finance, der als direkter Ansprechpartner für den Vorstand und die Vorstände/Geschäftsführer der Tochtergesellschaften für das Reporting und die Jahresabschlüsse des Konzerns fungiert, erfolgt die Vorbereitung und Erstellung des Konzernabschlusses nach IFRS.

Für Sonderthemen in der Gruppe, wie spezielle Bilanzierungsfragen etc., fungiert der Bereich Finance auf Konzernebene ebenfalls als zentraler Ansprechpartner. Unterjährige Sonderauswertungen auf Anforderung des Vorstands werden ebenfalls vom Bereich Finance durchgeführt.

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

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

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

Die im Bereich Rechnungslegung verwendeten EDV-Systeme sind durch spezielle Sicherheits-einrichtungen gegen unbefugte Zugriffe gesichert, um zu gewährleisten, dass rechnungslegungsbezogene Daten vor nicht genehmigtem Zugriff, Verwendung und Veränderung geschützt sind. Zugriffsberechtigungen werden funktionsbezogen vergeben. Lediglich die für die Abbildung der Geschäftsvorfälle verantwortlichen Bereiche sind mit sogenanntem Schreibzugriff ausgestattet. Bereiche, die Informationen weiterverarbeiten, verwenden einen Lesezugriff.

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

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

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

Die Grundsätze des Risikomanagementsystems sehen unter anderem die Verantwortung jedes einzelnen Mitarbeiters vor, Schäden vom Unternehmen abzuwenden, und legen gewisse Verfahren und Hilfestellungen fest, um dieser Verantwortung erfolgreich gerecht werden zu können. Dies gilt insbesondere für den Bereich Rechnungslegung. Zur Bewertung von Risiken werden deren Eintrittswahrscheinlichkeit und die mögliche Schadenshöhe in Beziehung gesetzt und die Ergebnisse der Einzelrisiken zu einem Risikoportfolio verdichtet.

Teil des Risikomanagementsystems sind quartalsweise einzureichende Berichte zu allen Bereichen, inklusive des Bereichs Rechnungslegung, sowie ein Verfahren zur schnellen Reaktion auf plötzlich auftretende negative Entwicklungen. Maßnahmen zur Abwehr bzw. Minimierung der Risiken sind definiert und kategorisiert.

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

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

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

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

## **10. Einschränkende Hinweise**

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

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

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

## 11. Chancen

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

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

Der Markt für Wohnen wird seit Jahren durch einen steigenden Nachfrageüberhang bestimmt. Die vergleichsweise niedrige Eigentumsquote in Deutschland, der Trend zu kleinen Haushalten und die erwartete Nettoimmigration in den Folgejahren führen auch künftig unweigerlich zu einer nachhaltig starken Nachfrage. Insgesamt fehlen Ende 2017 als Ergebnis unterschiedlicher Studien rund 1 Mio. Wohneinheiten. Dabei ist die Nachfrage über alle Kategorien, von der Sozialwohnung bis hin zum Luxusapartment, größer als das entsprechende Angebot. Im Resultat sind die Immobilienpreise auf Bundesebene und insbesondere in Metropolregionen in den letzten Jahren stetig angestiegen. Im europäischen Vergleich ist das Preisniveau für Eigentum in Deutschland insgesamt jedoch weiterhin moderat. Aufgrund fehlender Bauflächen und langwieriger Genehmigungsverfahren ist das Angebot sowohl im Markt für Mietwohnungen als auch im Eigentumsbereich nach wie vor zu unelastisch. Die Baufertigstellungen hinken der tatsächlichen Nachfrage so sehr hinterher, dass der Abbau des kumulierten Bedarfs ceteris paribus auch bei dem erwarteten Anstieg der Bautätigkeit um rund 5% noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird. Zudem führen steigende Mietpreise und attraktive Finanzierungsbedingungen zu einer Umschichtung vieler Mieter hin zu Eigentümern. Als Konzern sind wir in allen Teilmärkten bestens aufgestellt, um vom Marktwachstum zu profitieren.

Weitere Chancen ergeben sich im Vertrieb, wenn es uns stärker als geplant gelingt, die Anzahl unserer Berater zu steigern oder deren Produktivität zu erhöhen. Zur Steigerung der Produktivität unserer Berater haben wir in den vergangenen Jahren insbesondere die Vertriebsunterstützung durch IT deutlich verbessert. Basierend auf neuen Algorithmen und unseren umfang-

reichen Daten entwickeln wir die Digitalisierung unserer Vertriebsprozesse stetig weiter. Mit durchgängig elektronisch unterstützten Prozessen über unsere gesamte Wertschöpfungskette sollte es uns in Zukunft gelingen, die Produktivität unserer Berater zu steigern, die Stückkosten zu senken und unsere Attraktivität als Partnerunternehmen zu erhöhen.

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

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

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

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



# Prognosebericht

Allgemeine Prognosen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Eurozone und Deutschlands unterliegen aufgrund der aktuell schwer vorhersehbaren US-Wirtschaftspolitik, den Brexit-Verhandlungen sowie geopolitischen Konflikten gewissen Unsicherheiten. Dennoch rechnen nach dem deutlichen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von 2,2% in 2017 führende Wirtschaftsforschungsinstitute und die Deutsche Bundesbank mit einer Steigerung des BIP von 2,0 bis 2,6% für 2018. Angesichts der niedrigen Arbeitslosenquote und der stabilen Inflation dürften die Reallöhne in Deutschland auch 2018 weiter steigen.

Während die US-Notenbank den Leitzins seit 2016 leicht anhebte, erscheint eine zeitnahe Leitzinserhöhung durch die EZB aufgrund der noch geringen Inflation eher unwahrscheinlich. Die schrittweise Reduzierung der Anleiheaufkäufe durch die EZB könnte die Zinsen leicht steigen lassen, jedoch kann diesbezüglich nicht mit großen Sprüngen gerechnet werden. Es wird daher eher ein schrittweiser Anstieg des Niveaus von Hypothekenzinsen und Baugeld über einen längeren Zeitraum erfolgen.

Die deutsche Bauindustrie zeigt sich sehr robust und geht für 2018 von der Fertigstellung von ca. 320.000 Wohnungen aus. Die Bereitschaft der Wohnungswirtschaft und der Verbraucher, verstärkt seriellen Wohnungsbau zu betreiben, kommt dieser Entwicklung zugute. Jedoch sind die in Aussicht gestellten 320.000 Wohnungen nicht ansatzweise ausreichend, um den Nachfrageüberhang von ca. 1 Mio. Wohneinheiten abzubauen.

Staatliche Unterstützungen wie der Ausweis von mehr Bauland, Anreize und Förderung einer Bestandsverdichtung, Reduzierung der Grunderwerbsteuersätze, und die Vereinfachung von Genehmigungs- und Vergabeverfahren könnten helfen, den kontinuierlichen Anstieg fehlender Wohneinheiten abzubauen, sind jedoch insbesondere nach der mehrmonatigen schwierigen Regierungsbildung nach September 2017 völlig ungewiss.

Vor diesem Hintergrund lässt sich für die Geschäftstätigkeit der Hypoport AG und ihren Tochtergesellschaften festhalten, dass trotz bestehender globaler Unsicherheiten der Vertrieb von Finanzdienstleistungen, ermöglicht oder unterstützt durch Technologie, in Deutschland weiterhin in positive Rahmenbedingungen eingebettet ist. Für die vier Geschäftsbereiche heißt das im Einzelnen:

Der Geschäftsbereich Kreditplattform konzentriert sich auf die Gewinnung weiterer Marktanteile durch einen quantitativen und qualitativen Ausbau der Vertragspartnerbasis. Hier wird insbesondere den Teilmarktplätzen für den Sparkassen-Sektor und den Sektor der Genossenschaftsbanken eine zentrale Rolle zukommen. Darüber hinaus sollen neue Produkte und zusätzliche Services die Integrationstiefe und Bindung der Kunden erhöhen. Beispielhaft zu nennen ist hier das Geschäft der Immobilienbewertung.

Der Geschäftsbereich Privatkunden fokussiert sich bei der Kundengewinnung auf Finanzierungsprodukte. Bei der Bearbeitung der Kundenanfragen wird der Ansatz der Ganzheitlichkeit verfolgt. Von zentraler Bedeutung für das weitere Wachstum dieses Geschäftsbereichs wird die Gewinnung und Anleitung neuer Berater sein. Kombiniert mit zunehmenden Skalierungseffekten wirkt sich diese Strategie positiv auf Umsatz und Ertrag aus.

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden rechnet innerhalb der Wohnungswirtschaft mit einem Anstieg der Realisierung von Neubauprojekten, die sich positiv auf den Geschäftserfolg auswirken dürften. Traditionell ist der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden der umsatzvolatilste Bereich bei Hypoport, da der finale Abschluss der klassischerweise sehr großvolumigen Finanzierungen schwer steuerbar ist. Auch um diese Volatilität etwas zu reduzieren wird der Geschäftsbereich um zusätzliche Produkte erweitert und die Digitalisierung von Kundenprozessen weiter wachsen.

Mit dem jüngsten Geschäftsbereich Versicherungsplattform wurde in 2017 eine Basis geschaffen, um sich als Marktstandard für Softwarelösungen von Versicherungsmaklern zu etablieren. Durch Akquisitionen und Integration verschiedener Unternehmen konnte der Umsatz in diesem Geschäftsbereich bereits deutlich ausgebaut werden und wir erwarten auch für 2018 eine deutliche Umsatzsteigerung.

Aufgrund der bereits getroffenen Investitionsentscheidungen und geplanter Projekte erwarten wir in der Hypoport-Gruppe für das Geschäftsjahr 2018 einen Finanzmittelbedarf von rund 13,8 Mio. €. Der überwiegende Teil ist für den Ausbau und die Weiterentwicklung der Finanzmarktplätze EUROPACE, GENOPACE und FINMAS, eine Stärkung der Digitalisierung im Geschäftsbereich Institutionelle Kunden sowie das Wachstum der Versicherungsplattform vorgesehen. Die Investitionen können aus dem hohen Cashflow oder der Aufnahme weiterer Bankkredite finanziert werden. Der Hypoport-Konzern verfügte zum Bilanzstichtag über genügend Eigenkapital und ausreichende liquide Mittel. Unser Geschäftsmodell ist wenig kapitalintensiv und erwirtschaftet hohe Cashflows. Dadurch ist Hypoport weitgehend unabhängig von den Entwicklungen auf den Kapitalmärkten. Steigende Zinsen oder eine restriktivere Kreditvergabe durch Banken würden unsere Finanzierungsmöglichkeiten und unsere Liquidität im Geschäftsjahr 2018 nicht negativ beeinflussen. Die Cashflows wird Hypoport im Wesentlichen zur Stärkung der Finanzkraft des Konzerns und für Investitionen einsetzen.

Wie in diesem Textabschnitt beschrieben, werden sich die einzelnen Geschäftsbereiche in 2018, auch aufgrund möglicher Akquisitionen, in ihrer Umsatz- und Ertragsentwicklung voraussichtlich leicht unterschiedlich entwickeln. Die Prognose steht zudem unter den Annahmen, dass sich die deutsche Wirtschaft solide entwickelt und es zu keinen signifikanten Verwerfungen auf den Immobilien- und Versicherungsmärkten kommt. Wir erwarten für 2018 für den gesamten Hypoport-Konzern ein prozentual zweistelliges Wachstum mit einem Umsatz zwischen 220 und 240 Mio. € und einem EBIT zwischen 26 und 31 Mio. €.

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

Berlin, 9. März 2018  
Hypoport AG - Der Vorstand

# Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, 9. März 2018  
Hypoport AG - Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki



Hans Peter Trampe

## Aktie und Investor Relations

### Aktienkursentwicklung

Die Aktie der Hypoport AG eröffnete das Kalenderjahr am 2. Januar 2017 mit einem Kurs von 77,48 €. Dies war gleichzeitig der niedrigste Tagesschlusskurs im weiteren Jahresverlauf. Bis Mitte Januar erhöhte sich der Aktienkurs auf knapp 90 €, bevor er sich bis Mitte April 2017 in einem engen Korridor zwischen 80 € und 90 € seitwärts bewegte. Unterstützt durch Unternehmensmeldungen über gute Transaktionsvolumina von EUROPACE und gute Umsatz- und Ergebniskennzahlen der Hypoport-Gruppe für das erste Quartal stieg der Aktienkurs ab Mitte April bis Anfang Juni 2017 dynamisch an und erreichte Anfang Juni 2017 mit 132,90 € seinen vorläufigen Höchstkurs. Nach der starken Kurssteigerung reduzierte sich der Wert der Aktie infolge von Gewinnmitnahmen leicht, verblieb aber bis Mitte September in einen Kurskorridor von rund 115-130 €. Ab Mitte September konnte er dieses Niveau verlassen und stieg bis Mitte Oktober auf 160,95 € stark an. Dieser Wert stellte zugleich den Jahreshöchstkurs dar. Als Reaktion auf die gute Kursentwicklung und das eher schwache Ergebnis im dritten Quartal sank der Aktienkurs in den Folgetagen auf rund 120 € bevor er bis Ende des Jahrs wieder auf einen Wert von 145,35 € (Schlusskurs 29.12.2017) anstieg.

In 2017 erhöhte sich der Kurs der Hypoport-Aktie somit um rund 88% und übertraf damit das positive Kapitalmarktumfeld (DAX +11%, SDAX +23%) deutlich. Bezogen auf die für das SDAX Ranking relevante Marktkapitalisierung des Streubesitzes lag die Aktie zum Jahresende 2017 jedoch weiterhin noch in der unteren Hälfte der SDAX-Werte trotz einer Verbesserung auf ca. 530 Mio. €.

Hinsichtlich der Aktionärsstruktur haben sich in 2017 sechs mitteilungsrelevante Veränderungen ergeben. Die Postbank hat uns Anfang April 2017 mitgeteilt, dass sie ihren Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG von zuletzt 4,99% auf 2,93% reduziert hat. Im Mai 2017 meldete uns die KBC Asset Management, dass sie durch Aktienerwerb nun 3,06% an der Hypoport AG hält. Anfang August 2017 vermeldete Union Investment, dass ihr Stimmrechtsanteil an Hypoport 4,93% beträgt. Ebenfalls zu diesem Zeitpunkt meldete uns der US-amerikanische Investor WA Holdings Inc., dass er sich mit 3,20% an der Hypoport AG beteiligt hat. Zum Ende Oktober 2017 vermeldete Union Investment, dass sie direkt 5,25% der Anteile an Hypoport halten. Zum Ende Dezember betrug dieser Wert laut Meldung von Union Investment 4,96%.

## Ergebnis je Aktie

Im Geschäftsjahr 2017 belief sich der Gewinn je Aktie auf 3,10 € (2016: 3,00 €).

### Kursentwicklung der Hypoport-Aktie (Tagesschlusskurse, Xetra, Euro) in 2017



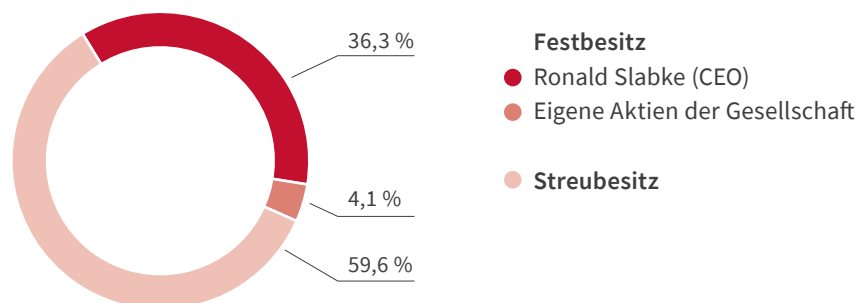
## Handelsvolumen

Das durchschnittliche Handelsvolumen war mit 25.164 Stücken in 2017 recht hoch und belegt einen Platz in der oberen Hälfte des SDAX. Am stärksten wurde die Aktie mit durchschnittlich 32.788 Stück pro Tag im vierten Quartal gehandelt. Das erste Quartal stellt zum Jahresauftakt mit 18.411 gehandelten Stücken pro Tag das niedrigste Handelsvolumen dar. Im zweiten Quartal (25.742 Stücke im Tagesdurchschnitt) wurde ebenso wie im dritten Quartal (23.994 Stücke im Tagesdurchschnitt) ein auf Jahressicht durchschnittliches Volumen umgeschlagen.

## Aktionärsstruktur

59,6% der Hypoport-Aktien befinden sich im Streubesitz. 4,1% der Aktien befinden sich im Eigenbesitz der Hypoport-Gruppe.

### Aktionärsstruktur zum 31.12.2017



## Researchberichte

Im Jahr 2017 wurden die Hypoport-Aktie von fünf Analysten (Berenberg, equinet Bank, ODDO BHF, Warburg Research und der GBC AG) analysiert. Zum Jahresende lauteten die Handlungsempfehlungen aller fünf Analysten „Kaufen“, wobei je nach Analysteneinschätzung ein Kursziel von 139 bis 164 Euro berechnet wurde.

## Designated Sponsoring

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

## Grunddaten zur Aktie

WKN	549 336
ISIN	DE 000 549 3365
Börsenkürzel	HYQ
Typ	Stückaktien
Rechnerischer Wert	1,00 €
Gezeichnetes Kapital	6.194.958,00 €
Börsenplätze	Frankfurt (XETRA)
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard
Indexzugehörigkeit	SDAX
	CDAX
	Classic All Share
	DAXplus Family
	GEX
	Prime All Share
Performance	
Kurs am 2. Januar 2017	77,48 € (XETRA, Schlusskurs)
Kurs am 29. Dezember 2017	145,35 € (XETRA, Schlusskurs)
Höchstkurs 2017	160,95 € (13. Oktober 2017)
Tiefstkurs 2017	77,48 € (2. Januar 2017)
Marktkapitalsierung	900,4 Mio. € (29. Dezember 2017)
Handelsvolumen	25.164 Stück (Tagesdurchschnitt 2017)

# Konzernabschluss

## IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	Anhang	2017 in TEUR	2016 in TEUR
Umsatzerlöse	(3.1)	194.855	156.636
Provisionen und Leadkosten	(3.2)	-92.572	-71.438
<b>Rohertag</b>		<b>102.283</b>	<b>85.198</b>
Aktiviert Eigenleistungen	(3.3)	6.985	5.662
Sonstige betriebliche Erträge	(3.4)	4.517	3.066
Personalaufwand	(3.5)	-58.562	-46.359
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(3.7)	-25.354	-19.327
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	(3.8)	255	81
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>30.124</b>	<b>28.321</b>
Abschreibungen	(3.6)	-6.808	-5.085
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>23.316</b>	<b>23.236</b>
Finanzerträge	(3.9)	551	227
Finanzaufwendungen	(3.9)	-878	-628
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>22.989</b>	<b>22.835</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	(3.10)	-4.564	-4.761
<b>Konzernergebnis</b>		<b>18.425</b>	<b>18.074</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	(4.12)	3	33
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend</b>	<b>(3.11)</b>	<b>18.422</b>	<b>18.041</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>(3.11)</b>	<b>3,10</b>	<b>3,00</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

	2017 in TEUR	2016 in TEUR
Konzernergebnis	18.425	18.074
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>18.425</b>	<b>18.074</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	3	33
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	18.422	18.041

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

IFRS-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017

<b>Aktiva</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2017 in TEUR</b>	<b>31.12.2016 in TEUR</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(4.1)	55.971	41.660
Sachanlagen	(4.1)	4.447	2.631
Finanzielle Vermögenswerte	(4.2)	1.428	1.089
At-Equity-Beteiligungen	(4.3)	1.050	576
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4.4)	6.671	6.475
Sonstige Vermögenswerte	(4.5)	1.287	1.850
Latente Steueransprüche	(4.6)	1.750	587
		<b>72.604</b>	<b>54.868</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4.4)	42.469	31.613
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(4.4)	195	73
Sonstige Vermögenswerte	(4.5)	11.252	3.031
Laufende Ertragsteueransprüche	(4.5)	127	102
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(4.7)	14.333	22.411
		<b>68.376</b>	<b>57.230</b>
		<b>140.980</b>	<b>112.098</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	(4.8)	6.195	6.195
Eigene Anteile	(4.10)	-249	-253
Rücklagen	(4.11)	76.654	57.888
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	(4.12)	306	303
		<b>82.906</b>	<b>64.133</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Finanzverbindlichkeiten	(4.13)	13.360	6.270
Rückstellungen	(4.15)	87	87
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.14)	0	10
Latente Steuerschulden	(4.5)	7.031	4.784
		<b>20.478</b>	<b>11.151</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	(4.15)	95	154
Finanzverbindlichkeiten	(4.13)	2.942	4.441
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		23.058	18.707
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		280	69
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		951	1.731
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.14)	10.270	11.712
		<b>37.596</b>	<b>36.814</b>
		<b>140.980</b>	<b>112.098</b>



**Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2016 und 2017**

<b>2016 in TEUR</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapital- rücklage</b>	<b>Gewinn- rücklagen</b>	<b>Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital</b>	<b>Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital</b>	<b>Eigenkapital</b>
Eigenkapital zum 01.01.2016	6.039	2.345	44.007	52.391	270	52.661
Abgabe eigener Aktien	4	260	42	306	0	306
Kauf eigener Aktien	-101	0	-6.807	-6.908	0	-6.908
Gesamtergebnis	0	0	18.041	18.041	33	18.074
<b>Eigenkapital zum 31.12.2016</b>	<b>5.942</b>	<b>2.605</b>	<b>55.283</b>	<b>63.830</b>	<b>303</b>	<b>64.133</b>
<b>2017 in TEUR</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapital- rücklage</b>	<b>Gewinn- rücklagen</b>	<b>Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital</b>	<b>Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital</b>	<b>Eigenkapital</b>
Eigenkapital zum 01.01.2017	5.942	2.605	55.283	63.830	303	64.133
Abgabe eigener Aktien	4	300	44	348	0	348
Gesamtergebnis	0	0	18.422	18.422	3	18.425
<b>Eigenkapital zum 31.12.2017</b>	<b>5.946</b>	<b>2.905</b>	<b>73.749</b>	<b>82.600</b>	<b>306</b>	<b>82.906</b>

Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	2017 in TEUR	2016 in TEUR
Konzernjahresergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	23.316	23.236
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-526	-718
Zinseinnahmen	364	18
Zinsausgaben	-415	-363
Auszahlungen für Ertragsteuern	-3.648	-1.749
Laufende Ertragsteuern	-1.098	-1.336
Veränderung der Latenten Steuern	-182	1.676
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	-254	-81
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.808	5.085
Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-53	-3
<b>Cashflow</b>	<b>24.312</b>	<b>25.765</b>
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-59	41
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-17.232	-6.701
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.236	-1.493
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>-16.055</b>	<b>-8.153</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.257</b>	<b>17.612</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	-11.092	-7.671
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	-9.562	-4.856
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	15	10
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-546	-33
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-21.185</b>	<b>-12.550</b>
Erwerb eigener Aktien	0	-6.908
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	10.000	4.000
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-5.150	-4.500
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4.850</b>	<b>-7.408</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-8.078	-2.346
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	22.411	24.757
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>14.333</b>	<b>22.411</b>

# Konzernanhang

## 1. Grundlagen der Konzernrechnungslegung

### 1.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

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

Die Hypoport AG ist gemäß § 290 HGB als oberstes Mutterunternehmen verpflichtet, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen. Da die Aktien der Gesellschaft im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse (WKN 549336) notiert werden, besteht diese Verpflichtung unabhängig vom Überschreiten bestimmter Größenmerkmale. Als börsennotiertes Mutterunternehmen ist die Gesellschaft dazu verpflichtet, ihren Konzernabschluss nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufzustellen. Nach § 315a Abs. 1 HGB hat die Gesellschaft ergänzende handelsrechtliche Vorschriften zu beachten.

Der IFRS-Konzernabschluss 2017 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Darüber hinaus wurde der IFRS-Konzernabschluss entsprechend den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) um einen Konzernlagebericht erweitert. Der IFRS-Konzernabschluss besteht aus der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzernbilanz, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung sowie dem Konzernanhang. Die nach § 315e Abs. 1 HGB erforderlichen Angaben wurden im Konzernanhang und im Vergütungsbericht, der Bestandteil des Konzernlageberichtes ist, dargestellt. Die Aufstellung wurde am 9. März 2018 abgeschlossen und wird voraussichtlich am 20. März 2018 dem Aufsichtsrat zur Freigabe der Veröffentlichung vorgelegt.

Die Konzernbilanz wird gemäß IAS 1.51 ff. in langfristige und kurzfristige Posten untergliedert. Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren dargestellt. Der Konzernabschluss sowie die Einzelabschlüsse der in den IFRS-Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden in Euro aufgestellt.

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

Sämtliche Angaben zur Anzahl und zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten (z.B. abgewickelter Kreditvolumen, Lebensversicherungsprämien und Transaktionsvolumen auf EUROPACE) beziehen sich auf Kenngrößen „vor Storno“ und können entsprechend nicht mit den ausgewiesenen Umsatzerlösen, in denen die Stornierungen berücksichtigt sind, in Verhältnis gesetzt werden. Die Kennzahlen werden jeweils an einem für die periodengerechte Abgrenzung geeigneten Moment des Produktabschlussprozesses ermittelt. Das Wachstum der Tochterunternehmen in den Geschäftsbereichen Kreditplattform und Privatkunden wird

durch das Finanzierungsvolumen auf der Transaktionsplattform gezeigt. Eine Transaktion fließt immer dann in das Volumen ein, sobald der Berater den Status auf „Kunde hat Angebot angenommen“ setzt. Es handelt sich dabei um das Volumen vor Storno. Im Prozess später erfolgte Stornierungen z.B. aufgrund von zusätzlichen Kredit- oder Gesundheitsprüfungen durch Produktgeber oder die Nutzung von Widerrufsrechten von Verbrauchern werden bei den Kennzahlenangaben nicht berücksichtigt.

Geschäftsjahr aller einbezogenen Konzerngesellschaften inklusive der Gemeinschaftsunternehmen und des assoziierten Unternehmens und der Muttergesellschaft ist das Kalenderjahr.

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

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

## **1.2 Anwendung der IFRS**

Alle zum 31. Dezember 2017 verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) wurden berücksichtigt. Die zum Bilanzstichtag geltenden Grundsätze des Framework, die geltenden Auslegungen des International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) und die früheren Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) fanden Anwendung.

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2017 waren folgende durch das IASB überarbeitete bzw. neu herausgegebene Standards verpflichtend anzuwenden:

- IAS 7: „Kapitalflussrechnung – Angabeninitiative“
- IAS 12: „Ertragsteuern – Ansatz aktiver latenter Steuern auf unrealisierte Verluste“

### **ÄNDERUNGEN DES IAS 7:**

#### **KAPITALFLUSSRECHNUNG - ANGABENINITIATIVE**

Die Änderungen sollen den Abschlussadressaten eine bessere Beurteilung der Veränderungen von Finanzschulden ermöglichen. Dafür sind zusätzliche Informationen über die zahlungswirksamen und zahlungsunwirksamen Änderungen solcher Finanzverbindlichkeiten offenzulegen, deren Ein- und Auszahlungen in den Cash Flows aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt werden. Um den neuen Angabenpflichten zu genügen, stellt Hypoport eine Überleitungsrechnung zwischen dem Anfangs- und Endbestand für Schulden, die Veränderungen im Zusammenhang mit der Finanzierungstätigkeit aufweisen, dar.

### **ÄNDERUNGEN DES IAS 12:**

#### **„ERTRAGSTEUERN – ANSATZ AKTIVER LATENTER STEUERN AUF UNREALISIERTE VERLUSTE“**

Die Änderung betrifft die Bilanzierung aktiver latenter Steuern auf unrealisierte Verluste zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswerte. Es wird klargestellt, dass für abzugsfähige temporäre Differenzen aus unrealisierten Verlusten gehaltener Schuldinstrumente dann

aktive Steuern anzusetzen sind, wenn das Unternehmen die Fähigkeit und die Absicht hat, diese Instrumente bis zur Endfälligkeit zu halten. Daneben wird klargestellt, dass für die Frage der Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern auf ein positives zu versteuerndes Einkommen vor Umkehr der abzugsfähigen Differenzen abzustellen ist, sofern nicht ausreichend adäquate passive latente Steuern vorhanden sind. Auf den Abschluss der Hypoport haben sich hieraus keine Auswirkungen ergeben.

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

Darüber hinaus hat der IASB nachfolgende Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, die vom Hypoport-Konzern für den vorliegenden Abschluss noch nicht verpflichtend anzuwenden sind:

- Änderungen an IAS 28: „Langfristige Anteile an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen“ (anzuwenden ab Geschäftsjahr, die am oder nach dem 01. Januar 2019 beginnen, Übernahme durch EU-Kommission nein)
- IAS 28 und IFRS 10: „Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture“ (Erstanwendungszeitpunkt auf unbestimmte Zeit verschoben)
- IAS 40: „Übertragung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (01. Januar 2018 beginnen, Übernahme nein)
- IFRS 2: „Klassifizierung und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungsformen“ (01. Januar 2018, Übernahme nein)
- IFRS 4: „Versicherungsverträge – Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge“ (01. Januar 2021, Übernahme ja)
- IFRS 9: „Finanzinstrumente“ (01. Januar 2018, Übernahme ja)
- Änderungen an IFRS 9: „Vorzeitige Rückzahlungsoptionen mit negativer Entschädigung“ (01. Januar 2019, Übernahme nein)
- IFRS 14: „Regulatorische Abgrenzungsposten“ (01. Januar 2016, Übernahme ausgesetzt)
- IFRS 15: „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ und „Klarstellung zu IFRS 15“ (01. Januar 2018, Übernahme jeweils ja)
- IFRS 16: „Leasingverhältnisse“ (01. Januar 2019, Übernahme ja)
- IFRS 17: „Versicherungsverträge“ (01. Januar 2021, Übernahme nein)
- IFRIC 22: „Vorauszahlungen im Zusammenhang mit Fremdwährungstransaktionen“ (01. Januar 2018, Übernahme nein)
- IFRIC 23: „Stuerrisikooptionen aus Ertragsteuern“ (01. Januar 2019, Übernahme nein)
- Jährliche Verbesserung der IFRS (AIP): Zyklus 2014 – 2016 (01. Januar 2017/2018, Übernahme nein)
- Diverse: „Jährliches Verbesserungsprojekt(2015-2017)“ (01. Januar 2019, Übernahme ja)

**ÄNDERUNG AN IAS 28:**

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

Die Änderungen regeln, dass die Wertminderungsregeln des IFRS 9 auf langfristige Anteile anzuwenden sind, die nach dem wirtschaftlichen Gehalt Teil einer Nettoinvestition in ein nach der Equity-Methode bilanziertes assoziiertes oder Gemeinschaftsunternehmen sind. Trotzdem sind derartige Anteile bei der Verlustzuweisung auf den Wert der Beteiligungen nach IAS 28 weiter (nachrangig) zu berücksichtigen. Hypoport prüft die Änderungen derzeit und erwartet keine wesentlichen Auswirkungen.

**ÄNDERUNGEN DES IAS 28:**

**„ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN UND JOINT VENTURES UND DES IFRS 10: KONZERNABSCHLÜSSE“**

Mit den im September 2014 veröffentlichten Änderungen wird klargestellt, wie die Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten durch einen Investor an ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen zu bilanzieren ist. Der ursprünglich vorgesehene Erstanwendungszeitpunkt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen, wurde durch eine Änderung im Dezember 2015 auf unbestimmte Zeit verschoben und ist durch das IASB neu festzulegen. Eine Beurteilung der Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist nicht möglich, weil die Änderungen prospektiv auf zukünftige Transaktionen anzuwenden sind.

**ÄNDERUNG DES IAS 40:**

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

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

**ÄNDERUNGEN DES IFRS 2:**

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

Die Änderungen stellen klar, dass die Bewertung von anteilsbasierten Vergütungstransaktionen mit Barausgleich, die Ausübungsbedingungen und Nichtausübungsbedingungen enthalten, im Einklang mit den Regelungen zur Bewertung für anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente vorzunehmen ist. Ferner wird die Bilanzierung der Modifikation einer anteilsbasierten Vergütung mit Barausgleich, die infolge der Modifikation zu einer anteilsbasierten Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente wird, erstmals geregelt. Daneben wird eine Ausnahme von den Prinzipien des IFRS 2 eingeführt, nach der eine Zusage in ihrer Gesamtheit als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente zu klassifizieren ist, wenn das Unternehmen verpflichtet ist, einen Betrag für die Steuerschuld des Mitarbeiters aufgrund der anteilsbasierten Vergütung einzubehalten und an die Steuerbehörde abzuführen. Auf den Abschluss der Hypoport ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen.

#### ÄNDERUNGEN DES IFRS 4:

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

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

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

Mit der Veröffentlichung der vierten und finalen Fassung dieses neuen Standards im Juli 2014 hat das IASB das im Jahr 2008 als Reaktion auf die Finanzkrise begonnene Projekt zur Bilanzierung von Finanzinstrumenten abgeschlossen. Der neue Standard ersetzt die bisher in IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ enthaltenen Vorschriften zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und enthält neue Regelungen zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Die Vorschriften zur Ermittlung von Wertminderungen werden durch das sogenannte Expected Loss Model ersetzt. Der verpflichtende Erstanwendungszeitpunkt wurde vom IASB auf den 1. Januar 2018 festgelegt. Die Prüfung der Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Auf Basis der derzeitigen Erkenntnisse werden die Auswirkungen als nicht wesentlich eingeschätzt.

#### ÄNDERUNGEN AN IFRS 9: „VORZEITIGE RÜCKZAHLUNGSOPTIONEN MIT NEGATIVER ENTSCHÄDIGUNG“

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

#### IFRS14: „REGULATORISCHE ABGRENZUNGSPOSTEN“

Dieser im Januar 2014 veröffentlichte Standard erlaubt es Unternehmen, die IFRS erstmals anwenden, preisregulierte Absatzgeschäfte weiterhin in Übereinstimmung mit den bisher angewendeten Rechnungslegungsvorschriften abzubilden. Der Standard hat keine Relevanz für den Hypoport-Konzern.

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

Mit dem im Mai 2014 veröffentlichten Standard werden die bisher in diversen Standards und Interpretationen enthaltenen Regelungen zur Umsatzrealisierung zusammengeführt. Gleichzeitig werden einheitliche Grundprinzipien festgesetzt, die branchenübergreifend und für alle Kategorien von Umsatztransaktionen regeln, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt bzw. über welchen Zeitraum Umsatz zu realisieren ist. IFRS 15 ersetzt IAS 18 „Umsatzerlöse“ und IAS 11 „Fertigungsaufträge“ sowie die Interpretationen IFRIC 13 „Kundenbindungsprogramme“, IFRIC 15 „Verträge über die Errichtung von Immobilien“, IFRIC 18 „Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden“ und SIC 31 „Umsatzerlöse - Tausch von Werbedienstleistungen“. Die Klarstellungen betreffen die Identifizierung von Leistungsverpflichtungen aus einem Vertrag,

Klassifizierung eines Unternehmens als Prinzipal oder Agent sowie zeitpunkt- bzw. zeitraumbezogenen Realisierung von Umsatzerlösen aus gewährten Lizenzen. Darüber hinaus werden die Übergangsbestimmungen zur Erleichterung der Erstanwendung konkretisiert. Die Änderungen treten am 1. Januar 2018 in Kraft. Die Auswirkungen des IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden“ und die Klarstellungen zu IFRS 15 wurden im Rahmen eines konzernübergreifenden Projekts zur Implementierung der Neuregelungen untersucht. Nach IFRS 15 wird das gesamte Entgelt bei der Erbringung von verbundenen Dienstleistungen auf alle Dienstleistungen, basierend auf ihren Einzelverkaufspreis, aufgeteilt. Basierend auf der Einschätzung des Konzerns sind die beizulegenden Zeitwerte und Einzelverkaufspreise der Dienstleistungen aufgrund der einjährigen Verträge identisch. Aus diesem Grund wird es keine Unterschiede hinsichtlich des Zeitpunkts der Erfassung der Umsatzerlöse für diese Dienstleistungen geben. Hinsichtlich seiner Provisionserträge hat der Konzern festgelegt, dass er in der Eigenschaft als Agent handelt. Nach IFRS 15 basiert die Beurteilung darauf, ob der Konzern die Verfügungsgewalt über bestimmte Güter vor der Übertragung an den Endkunden hat, anstatt darauf, ob er signifikanten Risiken und Chancen, die mit dem Verkauf von Gütern in Verbindung stehen, ausgesetzt ist. Basierend auf der Einschätzung dieser Transaktionen durch den Konzern werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwartet. Falls sich durch die Neuanwendung von IFRS 15 doch noch Anpassungsbeträge ergeben sollten, beabsichtigt der Konzern, beim Übergang auf IFRS 15 die modifizierte retrospektive Methode, nach der die kumulierten Anpassungsbeträge zum 1. Januar 2018 erfasst werden, in seinem Konzernabschluss anzuwenden. Infolgedessen wird der Konzern die Anforderungen des IFRS 15 nicht auf jede dargestellte Vergleichsperiode anwenden. Auf Basis der bisherigen Erkenntnisse erwartet der Konzern keine Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder das Ergebnis je Aktie.

#### ÄNDERUNGEN DES IFRS 16: „LEASINGVERHÄLTNISSE“

IFRS 16 ersetzt den bisherigen IAS 17 und die zugehörigen Interpretationen. Für Leasingnehmer entfällt die Differenzierung zwischen Finanzierungsleasing und Operating Lease. Stattdessen erfolgt eine Bilanzierung nach dem so genannten Nutzungsrechtsansatz. Dabei sind in der Bilanz Vermögenswerte für die Nutzungsrechte an den Leasinggegenständen und Verbindlichkeiten für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen anzusetzen. Bei kurzfristigen Leasingverhältnissen (weniger als zwölf Monate) und dem Leasing geringwertiger Vermögenswerte kann hiervon abgesehen werden. Die Leasinggeberbilanzierung entspricht weitgehend den bisherigen Regelungen. Hier erfolgt weiter eine Klassifizierung des Leasingverhältnisses nach den aus IAS 17 übernommenen Kriterien. Eine vorzeitige Anwendung ist unter der Voraussetzung der gleichzeitigen Anwendung von IFRS 15 möglich. Der IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ wird geringe Auswirkungen auf die Bestandteile des Konzernabschlusses und die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben:

Bilanz: Bisher sind die Verpflichtungen aus Operating Lease-Verhältnissen im Anhang anzugeben. Zukünftig sind die Rechte und Verpflichtungen als Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten in der Bilanz zu erfassen. Aufgrund der vorhandenen Leasingverhältnissen erwartet Hypoport einen materiellen Anstieg der Leasingverbindlichkeiten und des Anlagevermögens zum Erstanwendungszeitpunkt. Aufgrund dieser Bilanzverlängerung wird sich die Eigenkapitalquote



verringern. Infolge des Anstiegs der Leasingverbindlichkeiten werden sich die Netto-Finanzverbindlichkeiten entsprechend erhöhen.

**Gewinn- und Verlustrechnung:** Für operative Leasingverhältnisse erfasst ein Leasingnehmer zukünftig Abschreibungen und Zinsaufwand anstatt des Leasingaufwands. Diese Änderung wird zu einer leichten Verbesserung der Kennzahlen EBITDA und EBIT führen.

**Kapitalflussrechnung:** Aus dem geänderten Ausweis der Leasingaufwendungen aus operativen Leasingverhältnissen resultieren eine Verbesserung der Cash Flows aus der operativen Tätigkeit und eine Verschlechterung der Cash Flows aus der Finanzierungstätigkeit.

Bislang wurde als wesentlichste Auswirkung identifiziert, dass der Konzern neue Vermögenswerte und Schulden für seine Operating-Leasingverhältnisse erfassen wird. Zum 31. Dezember 2017 betragen die künftigen Mindestleasingzahlungen für nicht kündbare Operating-Leasingverhältnisse (auf nicht abgezinster Basis) 10,8 Mio. €.

Der Konzern beabsichtigt, IFRS 16 erstmalig zum 1. Januar 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode anzuwenden. Aus diesem Grund wird der kumulative Effekt aus der Anwendung von IFRS 16 als eine Anpassung der Eröffnungsbilanzwerte der Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2019 erfasst ohne eine Anpassung der Vergleichsinformationen.

Bei Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode auf Leasingverhältnisse, die unter IAS 17 als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert worden sind, kann der Leasingnehmer für jedes Leasingverhältnis wählen, ob Ausnahmeregelungen bei der Umstellung genutzt werden sollen. Der Konzern ermittelt derzeit die potenziellen Auswirkungen aus der Nutzung dieser Ausnahmeregelungen.

#### ÄNDERUNGEN DES IFRS 17: „VERSICHERUNGSVERTRÄGE“

IFRS 17 regelt die Grundsätze in Bezug auf den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angaben für Versicherungsverträge innerhalb des Anwendungsbereichs des Standards. Die Zielsetzung von IFRS 17 besteht in der Bereitstellung relevanter Informationen durch die bilanzierenden Unternehmen und soll so zu einer glaubwürdigen Darstellung der Versicherungsverträge führen. Diese Informationen dienen als Grundlage für die Abschlussadressaten, um die Auswirkungen von Versicherungsverträgen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Zahlungsströme eines Unternehmens beurteilen zu können. IFRS 17 hat keine Relevanz für Hypoport.

#### ÄNDERUNGEN DER IFRIC INTERPRETATION 22:

##### „TRANSAKTIONEN IN FREMDER WÄHRUNG UND IM VORAUSS GEZAHLTE GEGENLEISTUNGEN“

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

**ÄNDERUNGEN DER IFRIC INTERPRETATION 23: „STEUERRISIKOOPTIONEN AUS ERTRAGSTEUERN“**

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

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

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

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

Anlage III Blatt 10 Im Dezember 2017 wurden Regelungen aus dem jährlichen Verbesserungsprojekt veröffentlicht, die Änderungen an vier Standards enthalten: IAS 12, IAS 23, IFRS 3 und IFRS 11. Die Vorschriften betreffen neben geringfügigen inhaltlichen Änderungen im Wesentlichen Klarstellungen zum Ansatz, zum Ausweis und zur Bewertung. Hypoport erwartet aus der Erstanwendung der Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss

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

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

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

**1.3 Konsolidierungskreis**

Der IFRS-Konzernabschluss umfasst neben der Hypoport AG als Muttergesellschaft 25 (2016: 14) in- und ausländische Tochtergesellschaften, bei denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte hält, 4 (2016: 3) Gemeinschaftsunternehmen und ein (2016: 1) assoziiertes Unternehmen.

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

<b>Tochterunternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck (ehemals Dr. Klein & Co. AG, Lübeck)	100,00
Dr. Klein Finance S.L.U., Santa Ponça (Mallorca)	100,00
DR. KLEIN Firmenkunden AG, Lübeck	100,00
Europace AG, Berlin	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	50,025
Hypoport B.V., Amsterdam	100,00
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Invest GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100,00
Hyperservice GmbH, Berlin	100,00
INNOFINANCE GmbH, Inning am Ammersee	100,00
INNOSYSTEMS GmbH, Inning am Ammersee	100,00
Klosterstraße 71 Objektgesellschaft mbH, Berlin	100,00
maklersoftware.com GmbH, Neßlbach / Winzer	100,00
NKK Consulting Aktiengesellschaft AG, Regensburg	100,00
NKK Programm Service AG, Regensburg	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
Smart InsurTech GmbH, Berlin (ehemals Hypoport InsurTech GmbH, Berlin)	100,00
Smart InsurTech Versicherungsservice GmbH, Lübeck	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100,00
Vergleich.de Versicherungsservice GmbH, Lübeck	100,00
Volz Software GmbH, Hamburg	100,00
Volz Vertriebsservice GmbH, Ulm	100,00
<b>Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
Expertise Management & Holding GmbH, Berlin	50,00
FINMAS GmbH, Berlin	50,00
Hypoport on-geo GmbH, Berlin	50,00
LBL Data Services B.V., Amsterdam	50,00
<b>Assoziierte Unternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
IMMO CHECK Gesellschaft für Informationsservice mbH, Bochum	33,33

#### **1.4 Konsolidierungsgrundsätze**

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

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

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

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

Die Konsolidierung der Anteile des Hypoport-Konzerns an gemeinschaftlich geführten Unternehmen erfolgt nach der Equity-Methode. Für Beteiligungen, die at-equity in den Konzernabschluss einbezogen sind, wird der Buchwert jährlich um die, dem Hypoport-Kapitalanteil entsprechenden Eigenkapitalveränderungen, erhöht bzw. vermindert. Bei der erstmaligen Einbeziehung von Beteiligungen nach der Equity-Methode werden Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung entsprechend den Grundsätzen der Vollkonsolidierung behandelt. Die erfolgswirksamen Veränderungen des anteiligen Eigenkapitals werden einschließlich außerplanmäßiger Abschreibungen eines Geschäfts- oder Firmenwerts im Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen berücksichtigt. Wenn der Verlustanteil an einem Gemeinschaftsunternehmen dem ursprünglichen Anteil des Konzerns an diesem Unternehmen, inklusive anderer ungesicherter Forderungen, entspricht bzw. diesen übersteigt, werden grundsätzlich keine weiteren Verluste erfasst. Darüber hinausgehende Verluste werden nur erfasst, sofern für das Gemeinschaftsunternehmen Verpflichtungen eingegangen oder für das Unternehmen Zahlungen geleistet werden.

Beteiligungen, deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Einzelnen und insgesamt unwesentlich ist, werden zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen in den Konzernabschluss einbezogen. Konzerninterne Unternehmenszusammenschlüsse (Transactions under Common Control) werden unter Anwendung der Methode der Buchwertfortführung bilanziert.

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

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung werden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ausleihungen sowie sonstige Forderungen mit den korrespondierenden Verbindlichkeiten und Rückstellungen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen vollständig aufgerechnet.

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

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

### 1.5 Währungsumrechnung

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

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

### 1.6 Verwendung von Annahmen und Schätzungen

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

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

### 1.7 Akquisitionen

Im Geschäftsjahr 2017 tätigte die Hypoport-Gruppe folgende Akquisitionen:

Am 10. Januar 2017 wurden sämtliche Anteile an den Gesellschaften maklersoftware.com GmbH (Versicherungssoftware), INNOSYSTEMS GmbH (Versicherungssoftware) und INNOFINANCE GmbH (Finanzdienstleister Versicherungen) erworben. Mit dem Erwerb der zwei Softwarefirmen und dem Finanzdienstleister baut die Hypoport-Gruppe seine Wettbewerbsposition im InsurTech-Markt deutlich aus. Neben der effizienten Verwaltung von Versicherungsbeständen bietet die Hypoport-Gruppe den Marktteilnehmern nun zusätzlich eine erfolgreiche Beratungssoftware und umfassende Vergleichsrechner für Versicherungsprodukte an. Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der Anteile der maklersoftware.com GmbH beträgt 4,0 Mio. € und besteht ausschließlich aus dem gezahlten Kaufpreis. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf Software sowie einen Geschäfts- oder Firmenwert. Der Erwerb wurde nach der Erwerbsmethode bilanziert. Das Ergebnis der maklersoftware.com GmbH wird ab dem 1. Januar 2017 im Konzernabschluss berücksichtigt. Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet.

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

<b>maklersoftware.com Erstkonsolidierung</b>	<b>Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in TEUR</b>
<b>Vermögenswerte</b>	
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.996
Sachanlagen	1.061
Finanzielle Vermögenswerte	221
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	388
Sonstige Vermögenswerte	219
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	17
	<b>3.902</b>
<b>Schulden</b>	
Finanzverbindlichkeiten	(800)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(114)
Sonstige Verbindlichkeiten	(298)
Latente Steuerschulden	(598)
	<b>(1.810)</b>
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	2.036
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb (vorläufig)	1.964
Gesamte Gegenleistung	<b>4.000</b>
<b>Aufgliederung des Zahlungsmittelabflusses aufgrund des Unternehmenserwerbs:</b>	
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel (enthalten in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit)	17
Abfluss von Zahlungsmitteln	(4.000)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	<b>3.983</b>

Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der Anteile der INNOSYSTEMS GmbH beträgt 4,0 Mio. € und besteht ausschließlich aus dem gezahlten Kaufpreis. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf Software sowie einen Geschäfts- oder Firmenwert. Der Erwerb wurde nach der Erwerbsmethode bilanziert. Das Ergebnis der INNOSYSTEMS GmbH wird ab dem 1. Januar 2017 im Konzernabschluss berücksichtigt. Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet.

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

	<b>Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in TEUR</b>
<b>INNOSYSTEMS Erstkonsolidierung</b>	
<b>Vermögenswerte</b>	
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.492
Sachanlagen	42
Finanzielle Vermögenswerte	28
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	231
Sonstige Vermögenswerte	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2
	<b>1.795</b>
<b>Schulden</b>	
Finanzverbindlichkeiten	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(38)
Sonstige Verbindlichkeiten	(198)
Latente Steuerschulden	(446)
	<b>(682)</b>
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	1.113
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb (vorläufig)	2.887
Gesamte Gegenleistung	<b>4.000</b>
<b>Aufgliederung des Zahlungsmittelabflusses aufgrund des Unternehmenserwerbs:</b>	
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel (enthalten in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit)	2
Abfluss von Zahlungsmitteln	(4.000)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	<b>3.998</b>

Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der Anteile der INNOFINANCE GmbH beträgt 2,0 Mio. € und besteht ausschließlich aus dem gezahlten Kaufpreis. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf Versicherungsbestände sowie einen Geschäfts- oder Firmenwert. Der Erwerb wurde nach der Erwerbsmethode bilanziert. Das Ergebnis der INNOFINANCE GmbH wird ab dem 1. Januar 2017 im Konzernabschluss berücksichtigt. Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet.



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

<b>INNOFINANCE Erstkonsolidierung</b>	<b>Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in TEUR</b>
<b>Vermögenswerte</b>	
Immaterielle Vermögensgegenstände	739
Sachanlagen	0
Finanzielle Vermögenswerte	3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	416
Sonstige Vermögenswerte	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	41
	<b>1.199</b>
<b>Schulden</b>	
Finanzverbindlichkeiten	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(52)
Sonstige Verbindlichkeiten	(60)
Latente Steuerschulden	(222)
	<b>(334)</b>
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	865
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb (vorläufig)	1.135
Gesamte Gegenleistung	<b>2.000</b>
<b>Aufgliederung des Zahlungsmittelabflusses aufgrund des Unternehmenserwerbs:</b>	
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel (enthalten in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit)	41
Abfluss von Zahlungsmitteln	(2.000)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	<b>1.959</b>

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

Die maklersoftware.com GmbH, INNOSYSTEMS GmbH und INNOFINANCE GmbH haben seit dem Erwerbszeitpunkt insgesamt 7,1 Mio. € zu den Umsatzerlösen und 0,1 Mio. € zum Konzernergebnis beigetragen.

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

Im Konzern sind mit den Unternehmenskäufen verbundene Kosten von insgesamt 108 T€ für Rechtsberatungsgebühren und Due Diligence-Kosten angefallen. Diese Kosten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Verwaltungskosten und in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen.

Die Dr. Klein Privatkunden AG gründete am 23. März 2017 die Dr. Klein Finance S.L.U, Santa Ponca, Mallorca. Gegenstand des Unternehmens ist die Vermittlung von Finanzierungen, die Vermittlung von Finanzanlagen, die Nachweis- und Vermittlungstätigkeit zum Abschluss von Kauf- und Mietverträgen über Immobilien aller Art, die Vermittlung von Verträgen über Versicherungen sowie die Unternehmens- und Wirtschaftsberatung. Das Geschäft wurde dem Segment Privatkunden zugeordnet.

Am 24. April 2017 gründete die DR. KLEIN Firmenkunden AG zusammen mit der Ritterwald Unternehmensberatung GmbH, Berlin, die Expertise Management & Holding GmbH, Berlin. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 40.000,00 € und ist voll eingezahlt. Die DR. KLEIN Firmenkunden AG hält eine Stammeinlage in Höhe von 20.000,00 €. Gegenstand des Unternehmens ist die Gründung, der Erwerb, die Veräußerung, das Halten und Verwalten von Unternehmen sowie Unternehmensbeteiligungen. Mit der Gründung des Unternehmens möchte die Hypoport-Gruppe der europäischen Wohnungswirtschaft Finanzierungsvermittlungen und Consultingdienstleistungen anbieten. Die Expertise Management & Holding GmbH wird at-equity bilanziert. Die Aktivitäten werden dem Segment Institutionelle Kunden zugeordnet.

Die Hypoport AG gründete am 3. Mai 2017 die Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin, und die Klosterstraße 71 Objektgesellschaft mbH, Berlin. Das Stammkapital der Gesellschaften beträgt jeweils 25.000,00 € und ist voll eingezahlt. Gegenstand der Unternehmen ist jeweils der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Immobilien und Grundstücken. Die Aktivitäten der Gesellschaften werden in der Rubrik Überleitung ausgewiesen. Die weiteren Akquisitionen haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

### **1.8 Akquisitionen nach dem Bilanzstichtag**

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

Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der Anteile der IWM Software AG beträgt 8,0 Mio. € und besteht ausschließlich aus dem gezahlten Kaufpreis.

Die folgende Tabelle gibt einen vorläufigen Überblick über die Zeitwerte der IWM Software AG zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung:

<b>IWM Erstkonsolidierung</b>	<b>Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in TEUR</b>
<b>Vermögenswerte</b>	
Immaterielle Vermögensgegenstände	37
Sachanlagen	1.533
Finanzielle Vermögenswerte	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	524
Sonstige Vermögenswerte	655
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	98
	<b>2.847</b>
<b>Schulden</b>	
Finanzverbindlichkeiten	(929)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(19)
Sonstige Verbindlichkeiten	(1.118)
Latente Steuerschulden	(0)
	<b>(2.066)</b>
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	781
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb (vorläufig)	7.219
Gesamte Gegenleistung	<b>8.000</b>
<b>Aufgliederung des Zahlungsmittelabflusses aufgrund des Unternehmenserwerbs:</b>	
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel (enthalten in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit)	98
Abfluss von Zahlungsmitteln	(7.800)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	<b>7.702</b>

Die Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses, insbesondere die Fair Value-Bewertung der Vermögenswerte und Schulden, ist zum Berichtszeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Der sich daraus ergebende vorläufige Goodwill beträgt 7,2 Mio. €. Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet.

## 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 2.1 Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte

Die Hypoport-Gruppe hat zum 1. Januar 2017 ihre Segmentberichterstattung umstrukturiert. Im Rahmen dieser Umstrukturierung unterscheidet die Gruppe nicht mehr drei sondern vier zielgruppenorientierte Geschäftsbereiche.

Neu hinzugekommen ist der Geschäftsbereich Versicherungsplattform. Durch die Akquisitionen der maklersoftware.com GmbH, INNOSYSTEMS GmbH und INNOFINANCE GmbH im ersten Quartal 2017 sowie der im Vorjahr erfolgten Gründung der Smart InsurTech GmbH (ehemals: Hypoport InsurTech GmbH) und den Erwerb der NKK Programm Service AG ist der relevante Geschäftsbereich Versicherungsplattform entstanden. Der neue Geschäftsbereich Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Dazu gehören Firmen, die mit ihrer Technologie Teillösungen der Versicherungsplattform darstellen oder als Abwicklungsdienstleister das Versicherungsplattformgeschäft fördern.

Im Rahmen der Umstrukturierung wurde auch das Segment Finanzdienstleister in Kreditplattform umbenannt, um damit die Differenzierung zum Segment Versicherungsplattform zu verdeutlichen.

Der Geschäftsbereich Privatkunden vereint nunmehr alle Geschäftsmodelle, die sich an Endkunden richten.

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden beinhaltet unverändert die finanzwirtschaftliche Betreuung von institutionellen Kunden.

Unter der Rubrik Überleitung werden weiterhin neben den Aufwendungen der Holding für die Bereiche Leitung, Verwaltung, Rechnungs- und Personalwesen auch die Konsolidierungseffekte ausgewiesen.

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

<b>2016 in TEUR</b>	<b>Kredit- plattform</b>	<b>Privat- kunden</b>	<b>Institutio- nelle Kunden</b>	<b>Versicherungs- plattform</b>	<b>Überleitung</b>	<b>Konzern</b>
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>						
2016 angepasst	65.911	66.898	18.591	5.088	148	<b>156.636</b>
2016 wie berichtet	51.897	86.000	18.591	0	148	<b>156.636</b>
Veränderung	14.014	-19.102	0	5.088	0	<b>0</b>
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>						
2016 angepasst	763	210	45	449	-1.467	<b>0</b>
2016 wie berichtet	1.750	82	45	0	-1.877	<b>0</b>
Veränderung	-987	128	0	449	410	<b>0</b>
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>						
2016 angepasst	66.674	67.108	18.636	5.537	-1.319	<b>156.636</b>
2016 wie berichtet	53.647	86.082	18.636	0	-1.729	<b>156.636</b>
Veränderung	13.027	-18.974	0	5.537	410	<b>0</b>
<b>Rohertrag</b>						
2016 angepasst	37.149	26.003	18.422	3.506	118	<b>85.198</b>
2016 wie berichtet	37.130	29.528	18.422	0	118	<b>85.198</b>
Veränderung	19	-3.525	0	3.506	0	<b>0</b>
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>						
2016 angepasst	15.848	10.383	6.943	534	-5.387	<b>28.321</b>
2016 wie berichtet	15.354	10.027	6.943	0	-4.003	<b>28.321</b>
Veränderung	494	356	0	534	-1.384	<b>0</b>
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>						
2016 angepasst	13.551	9.464	6.343	417	-6.539	<b>23.236</b>
2016 wie berichtet	13.024	9.024	6.343	0	-5.155	<b>23.236</b>
Veränderung	527	440	0	417	-1.384	<b>0</b>
<b>Segmentvermögen</b>						
2016 angepasst	49.203	25.530	23.590	10.526	3.249	<b>112.098</b>
2016 wie berichtet	56.146	29.113	23.590	0	3.249	<b>112.098</b>
Veränderung	-6.943	-3.583	0	10.526	0	<b>0</b>

<b>Segmentenschulden</b>						
2016 angepasst	20.875	5.392	2.427	1.690	17.581	<b>47.965</b>
2016 wie berichtet	19.959	7.998	2.427	0	17.581	<b>47.965</b>
Veränderung	916	-2.606	0	1.690	0	<b>0</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>						
2016 angepasst	4.928	667	722	1.116	731	<b>8.164</b>
2016 wie berichtet	6.081	630	722	0	731	<b>8.164</b>
Veränderung	-1.153	37	0	1.116	0	<b>0</b>
<b>Segmentabschreibungen</b>						
2016 angepasst	2.297	919	600	117	1.152	<b>5.085</b>
2016 wie berichtet	2.330	1.003	600	0	1.152	<b>5.085</b>
Veränderung	-33	-84	0	117	0	<b>0</b>
<b>Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen</b>						
2016 angepasst	3.917	1.851	1.512	296	111	<b>7.687</b>
2016 wie berichtet	3.973	2.091	1.512	0	111	<b>7.687</b>
Veränderung	-56	-240	0	296	0	<b>0</b>

Das Konzernergebnis sowie das Ergebnis je Aktie haben sich durch diese Umstrukturierung nicht verändert.

In der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde der Posten „Vertriebskosten“ in „Provisionen und Leadkosten“ umbenannt.

## 2.2 Immaterielle Vermögenswerte

Unter den immateriellen Vermögenswerten werden die Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Konsolidierung der Tochtergesellschaften, aktivierte Entwicklungskosten im Rahmen der Entwicklung und Weiterentwicklung der Transaktionsplattformen, Patente, Software, Lizenzen und ähnliche Rechte ausgewiesen. Die erworbenen immateriellen Vermögenswerte werden zum Anschaffungszeitpunkt mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

Sämtliche immateriellen Vermögenswerte mit Ausnahme der Geschäfts- oder Firmenwerte weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf. Sie werden über den Zeitraum ihrer Nutzung linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauern bewegen sich dabei zwischen 3 und 15 Jahren. Sofern es Anzeichen für eine Wertminderung gibt, werden die planmäßig abnutzbaren immateriellen Vermögenswerte einem Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf den erzielbaren Betrag im Sinne von IAS 36 abgewertet.

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

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

Eine Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag wird auf Grundlage des beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten bestimmt. Der beizulegende Zeitwert entspricht auch dem Nutzungswert und wird mithilfe des Discounted-Cashflow-Verfahrens ermittelt. Die Cashflows werden aus der vierjährigen Unternehmensplanung abgeleitet. Die Planung basiert auf der Grundlage von in der Vergangenheit erlangten Sachkenntnissen, den aktuellen wirtschaftlichen Ergebnissen sowie auf der verabschiedeten strategischen Planung. Dabei werden angemessene Annahmen zu branchenspezifischen und makroökonomischen Trends (wie z.B. Entwicklung Immobilienmarkt, Zinsentwicklung, Finanzmarktregulierungen, Entwicklung staatlicher Alters- und Gesundheitsvorsorgesysteme etc.) sowie historische Entwicklungen berücksichtigt. Die Jahrespläne werden unter Verwendung von bestimmten konzerneinheitlichen Annahmen „von unten nach oben“ („bottom up“-Methode) ermittelt. Bestimmte Cashflow-Parameter (Abschreibungen, Steuern etc.) werden auf Basis definierter Einflussfaktoren bestimmt. Cashflows für Zeiträume nach den Planungsperioden sind mit der Methode der ewigen Rente mit einer Wachstumsrate von null Prozent ermittelt. Die Abzinsung auf den Bilanzstichtag erfolgt unter Anwendung eines risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes. Der Diskontierungssatz basiert auf einer gewichteten durchschnittlichen Kapitalkostenberechnung (Weighted Average Cost of Capital, „WACC“). Dabei handelt es sich um einen Zinssatz, der die gegenwärtige Markteinschätzung des Zinseffektes sowie die speziellen Risiken der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (Cash-Generating Unit) widerspiegelt. In Übereinstimmung mit IAS 36 bestimmt die Gesellschaft den anzuwendenden WACC anhand von Marktinformationen, die auf der Grundlage einer Vergleichsgruppe von Hypoport ermittelt werden. Bei den Marktinformationen handelt es sich um die Betafaktoren, Verschuldungsgrade sowie Marktzinsen für Kredite.

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

Bei Vorliegen von Abwertungsbedarf wird zunächst ein eventuell vorhandener Geschäfts- oder Firmenwert der betroffenen Cash-Generating Unit wertberichtigt. Ein eventuell verbleibender Restbetrag wird anteilig auf die anderen Vermögenswerte der jeweiligen Cash-Generating Unit auf Grundlage der Restbuchwerte zum Abschlussstichtag jedes einzelnen Vermögenswertes

verteilt. Entfällt der Grund für eine im Vorjahr erfasste Wertminderung, erfolgt, mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, eine Wertaufholung bis höchstens auf den fortgeführten Buchwert.

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

Die aktivierten Entwicklungskosten umfassen dabei alle dem Entwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten sowie angemessene Teile der entwicklungsbezogenen Gemeinkosten. Finanzierungskosten werden aktiviert. Die Abschreibung erfolgt linear ab Inbetriebnahme über die vorgesehene Nutzungsdauer von 10 Jahren bei erstmaliger Inbetriebnahme einer Plattform bzw. 5 Jahren bei Erweiterungsmaßnahmen. Aktivierte Entwicklungskosten werden gemäß IAS 36 einem jährlichen Wertminderungstest unterzogen, sofern sie noch nicht der planmäßigen Abschreibung unterliegen.

Anfang des Jahres führte der Konzern eine Überprüfung der betrieblichen Nutzungsdauer der Software EUROPACE für Ratenkredite durch. Als Ende der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wurde in der Vergangenheit der 31. Dezember 2020 angenommen. Nunmehr wird aufgrund der Erfahrung mit der Vorversion erwartet, dass die Software bis zum 31. Dezember 2025 genutzt wird. Die daraus resultierende niedrigere Abschreibung im Geschäftsjahr 2017 beläuft sich auf 276 T€. Die Auswirkung dieser Änderung auf den tatsächlichen und erwarteten Abschreibungsaufwand in künftigen Jahren ist wie folgt:

<b>Abschreibungen in TEUR</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>später</b>
(Reduzierung) Anstieg des Abschreibungsaufwands	(276)	(276)	(276)	(276)	0	1.104

### 2.3 Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige und, sofern erforderlich, außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung des Sachanlagevermögens wird linear pro rata temporis über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen. Dabei werden Nutzungsdauern zwischen 3 und 15 Jahren angewendet.

Sofern es Anzeichen für eine Wertminderung gibt, werden die entsprechenden Vermögenswerte einem Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf den niedrigeren erzielbaren Betrag im Sinne von IAS 36 abgewertet. Wenn der Grund für eine früher vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen ist, erfolgt eine Zuschreibung auf die um die planmäßigen Abschreibungen fortgeführten Anschaffungskosten.



#### 2.4 Fremdkapitalkosten

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

#### 2.5 Finanzielle Vermögenswerte

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

Finanzielle Vermögenswerte, wie z. B. Aktien oder verzinsliche Wertpapiere, werden als zu Handelszwecken gehalten eingestuft, wenn sie mit der Absicht der kurzfristigen Veräußerung erworben werden. Gewinne oder Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Kredite und Forderungen. Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmaren Zahlungen, die nicht auf einem aktiven Markt notiert sind, wie zum Beispiel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Nach dem erstmaligen Ansatz werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Konzernergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert werden. Die Zinseffekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode werden ebenfalls erfolgswirksam erfasst.

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

#### 2.6 Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte

Zu jedem Bilanzstichtag werden die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte daraufhin untersucht, ob objektive Hinweise wie etwa erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, bedeutende Veränderungen des technologischen, ökonomischen und rechtlichen Umfelds sowie des Marktumfelds des Schuldners auf eine Wertminderung hindeuten. Für Eigenkapitalinstrumente ist ein nachhaltiges oder signifikantes Absinken des beizulegenden Zeitwerts ein objektiver Hinweis auf eine möglicherweise vorzunehmende Wertminderung.

Kredite und Forderungen. Die Höhe der Wertminderung bei Krediten und Forderungen ist die Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künf-

tigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts. Die Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung eingetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung ergebniswirksam rückgängig gemacht.

Die Wertminderungen von Krediten und Forderungen (z. B. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) werden größtenteils auf Wertberichtigungskonten erfasst. Die Entscheidung, ob ein Ausfallrisiko mittels eines Wertberichtigungskontos oder über eine direkte Minderung der Forderung berücksichtigt wird, hängt davon ab, wie hoch die Wahrscheinlichkeit eines Forderungsausfalls geschätzt wird. Wenn Forderungen als uneinbringlich eingestuft werden, wird der entsprechende wertgeminderte Vermögenswert ausgebucht.

### 2.7 Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern

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

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

Auf Basis dieser Überprüfung bilanziert der Konzern zum 31. Dezember 2017 1.749 T€ (31. Dezember 2016: 587 T€) aktive latente Steuern. Im Berichtsjahr wurden aufgrund der Berücksichtigung der Mindestbesteuerung in Deutschland 0 T€ (2016: 0 T€) aktive latente Steuern nicht angesetzt.

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

### 2.8 Leasing

IAS 17 enthält Vorschriften, nach denen auf Basis von Chancen und Risiken der Leasingpartner beurteilt wird, ob das wirtschaftliche Eigentum am Leasinggegenstand dem Leasingneh-

mer (Finanzierungsleasing) oder dem Leasinggeber (Operating-Leasing) zuzurechnen ist. Die Hypoport AG nutzt als Leasingnehmer insbesondere Fahrzeuge und Kopierer im Rahmen des Operating-Leasing. Diesbezügliche Aufwendungen werden direkt als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wesentliche Leasingverhältnisse, die als Finanzierungsleasing zu qualifizieren und abzubilden sind, liegen im Hypoport-Konzern derzeit nicht vor.

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder dem niedrigeren Marktwert angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen. Sofern die Gründe für in früheren Perioden vorgenommene Wertberichtigungen nicht mehr vorliegen, erfolgen entsprechende Zuschreibungen. Uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge auf vormals ausgebuchte Beträge werden erfolgswirksam gegen die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfasst.

Sämtliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden im Konzern als langfristig klassifiziert.

### **2.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

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

### **2.11 Eigene Anteile**

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

### **2.12 Rückstellungen**

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

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

Bandbreite möglicher Ergebnisse, innerhalb derer die Wahrscheinlichkeit der einzelnen Punkte gleich groß ist, wird der Mittelpunkt der Bandbreite verwendet.

Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse angesetzt, sofern der Zinseffekt wesentlich ist. Als Zinssatz für die Barwertermittlung verwendet die Gesellschaft einen risikoäquivalenten Zinssatz, der die aktuellen Markterwartungen im Hinblick auf den Zinssatz widerspiegelt. Bei der Abschätzung der künftigen wirtschaftlichen Belastung werden gegebenenfalls Preissteigerungsannahmen berücksichtigt. Drohverlustrückstellungen bewertet die Gesellschaft mit dem niedrigeren Wert aus den erwarteten Kosten bei Erfüllung oder bei Beendigung des Vertrages. Zuführungen zu Rückstellungen erfolgen grundsätzlich erfolgswirksam.

Abgegrenzte Schulden (accruals) werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Erstattungsansprüche gegenüber Dritten werden getrennt von den Rückstellungen aktiviert, wenn ihre Realisation nahezu sicher ist. Resultiert aus einer geänderten Einschätzung eine Reduzierung des Verpflichtungsumfanges, wird die Rückstellung anteilig aufgelöst und als Ertrag erfasst.

### **2.13 Finanzielle Verbindlichkeiten**

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

Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Nach der erstmaligen Erfassung werden die finanziellen Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

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

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

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

### **2.15 Eventualverbindlichkeiten**

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

### **2.16 Leistungen an Arbeitnehmer**

Die Mitarbeiter im Konzern sind im Wesentlichen in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert und unterliegen damit einem staatlichen, beitragsorientierten Plan. Aus dieser Versorgungszusage ist der Konzern weder rechtlich noch faktisch zur Zahlung darüber

hinausgehender Beiträge verpflichtet. Beiträge im Rahmen von beitragsorientierten Versorgungssystemen werden im Jahr geleistet, in dem der Arbeitnehmer die Gegenleistung für diese Beiträge erbracht hat. Zusätzlich zahlt das Unternehmen im Rahmen eines beitragsorientierten Altersversorgungssystems aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen bzw. auf freiwilliger Basis Beiträge an private Rentenversicherungsträger. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für das Unternehmen keine weiteren Leistungsverpflichtungen. Die laufenden Beitragszahlungen sind als Aufwand des jeweiligen Jahres im operativen Ergebnis (EBIT) ausgewiesen.

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

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

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

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

Umsätze aus Dienstleistungsgeschäften werden im Verhältnis zum Fertigstellungsgrad des Geschäfts am Abschlussstichtag erfasst, sofern die Höhe der Erträge, der Fertigstellungsgrad des Geschäftes am Bilanzstichtag, die für das Geschäft angefallenen Kosten und die bis zu seiner vollständigen Abwicklung zu erwartenden Kosten verlässlich bemessen werden können sowie der Zufluss des wirtschaftlichen Nutzens aus dem Geschäft hinreichend wahrscheinlich ist.

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

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

Dividenden aus Beteiligungen werden mit Entstehen des Rechtsanspruchs ertragswirksam vereinnahmt. Ertragsteuern werden entsprechend den lokalrechtlichen Vorschriften bei der jeweiligen Gesellschaft erfasst.

### **2.18 Ertragsteuern und latente Steuern**

Die tatsächlichen Ertragsteuern werden auf Basis des ermittelten zu versteuernden Einkommens und der zum Bilanzstichtag geltenden Steuersätze berechnet.

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.1 Umsatzerlöse

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

<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2017 in Mio. €</b>	<b>2016 in Mio. €</b>
Kreditplattform	77,5	65,9
Privatkunden	82,3	66,9
Institutionelle Kunden	19,4	18,6
Versicherungsplattform	15,2	5,1
Sonstige	0,4	0,1
	<b>194,8</b>	<b>156,6</b>

#### 3.2 Provisionen und Leadkosten

Die Provisionen und Leadkosten verteilen sich wie folgt:

<b>Provisionen und Leadkosten</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
Provisionen	87.338	66.471
Leadkosten	5.234	4.967
	<b>92.572</b>	<b>71.438</b>

In den Provisionsaufwendungen sind Forderungsverluste aus Versicherungsprovisionen in Höhe von 617 T€ (2016: 892 T€) und Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf ausgezahlte Vorschüsse für Versicherungsprovisionen in Höhe von 238 T€ (2016: 705 T€) enthalten.

#### 3.3 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen von 6.985 T€ (2016: 5.662 T€) beinhalten Leistungen für die Entwicklung und Erweiterung selbst erstellter Finanzmarktplätze. Damit wurden im Berichtsjahr von den gesamten Entwicklungskosten in Höhe von 15.275 T€ (2016: 9.192 T€) 8.290 T€ (2016: 3.530 T€) direkt im Aufwand erfasst.

### 3.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen periodenfremde Erträge in Höhe von 1.884 T€ (2016: 904 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1.033 T€ (2016: 748 T€) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 798 T€ (2016: 725 T€).

### 3.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

<b>Personalaufwand</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
Löhne und Gehälter	50.293	39.832
Soziale Abgaben	7.900	6.232
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	369	295
	<b>58.562</b>	<b>46.359</b>

Die Aufwendungen für beitragsorientierte Altersversorgungssysteme betragen 3.774 T€ (2016: 2.860 T€).

### 3.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
Betriebsaufwendungen	8.596	6.305
Vertriebsaufwendungen	4.855	3.542
Verwaltungsaufwendungen	9.381	8.007
Sonstige Personalaufwendungen	1.057	802
Sonstige Aufwendungen	1.465	671
	<b>25.354</b>	<b>19.327</b>

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 2.503 T€ (2016: 2.218 T€) und Fahrzeugkosten von 2.456 T€ (2016: 1.795 T€). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten in Höhe von 4.855 T€ (2016: 3.542 T€). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 3.878 T€ (2016: 4.472 T€) sowie Rechts- und Beratungskosten von 2.497 T€ (2016: 1.322 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 725 T€ (2016: 597 T€).



### 3.7 Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen

Das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen betrifft die anteiligen Jahresergebnisse der vier Gemeinschaftsunternehmen FINMAS GmbH, LBL Data Services B.V., Hypoport on-geo GmbH und Expertise Management & Holding GmbH sowie das assoziierte Unternehmen IMMO Check Gesellschaft für Informationsservice mbH. Im Geschäftsjahr waren im at-equity-Ergebnis, wie im Vorjahr, keine Wertminderungen zu erfassen.

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

### 3.8 Abschreibungen

Von den Abschreibungen in Höhe von 6.808 T€ (2016: 5.085 T€) entfallen 5.119 T€ (2016: 3.844 T€) auf immaterielle Vermögenswerte und 1.689 T€ (2016: 1.241 T€) auf Sachanlagen.

### 3.9 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Finanzergebnis</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
<b>Finanzerträge</b>		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	274	227
Erträge aus Beteiligungen	276	0
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1	0
	<b>551</b>	<b>227</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	878	628
	<b>-327</b>	<b>-401</b>

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 405 T€ (2016: 326 T€). Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten im Wesentlichen Aufzinsungen langfristiger Forderungen und langfristiger sonstige Vermögenswerte in Höhe von 163 T€ (2016: 178 T€).

### 3.10 Ertragsteuern und latente Steuern

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

<b>Ertragsteuern und latente Steuern</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	4.564	4.761
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.745	1.922
davon latente Steuern	-181	2.839
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	848	1.375
hiervon aus Verlustvorträgen	-1.029	1.464

Die laufenden Ertragsteuern betreffen mit 2 T€ Steuererträge für Vorjahre (2016: 0 T€). Die Ermittlung erfolgte nach den für die einzelnen Gesellschaften maßgeblichen Steuervorschriften. Der Gesamtbestand der körperschaft- bzw. gewerbsteuerlichen Verlustvorträge beträgt zum Abschlusstichtag 13.599 T€ (2016: 10.199 T€) bzw. 13.341 T€ (2016: 9.569 T€). Die Verlustvorträge sind in Deutschland unbegrenzt vortragsfähig. Im Geschäftsjahr wurden auf körperschaft- bzw. gewerbsteuerliche Verlustvorträge von 9.402 T€ (2016: 9.492 T€) bzw. 8.772 T€ (2016: 8.862 T€) keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

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

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

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

<b>Steuerüberleitungsrechnung</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
Ergebnis vor Steuern	22.989	22.835
Anzuwendender Steuersatz	30,0%	30,0%
Erwarteter Steueraufwand	-6.897	-6.851
Effekt aus nichtabzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreie Erträge	-250	-250
Effekt aus abweichenden Steuersätzen	2.946	2.145
Nicht angesetzte aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	0	30
Steuereffekt aus at equity Konsolidierung	77	24
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	-1	0
Sonstige Steuereffekte	-439	141
Tatsächlicher Steueraufwand	-4.564	-4.761
Konzernsteuerquote	19,9%	20,8%

### 3.11 Ergebnis je Aktie

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

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

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Konzernergebnis in TEUR	18.425	18.074
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	18.422	18.041
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd.	5.943	6.013
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>3,10</b>	<b>3,00</b>

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

## 4. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

### 4.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

Die Zugänge zu den selbst geschaffenen Finanzmarktplätzen beinhalten 12 T€ (2016: 11 T€) an Fremdkapitalkosten zu einem Durchschnittsfinanzierungssatz von 1,95% (2016: 2,60%). Die wesentlichen immateriellen Vermögenswerte betreffen mit einem Buchwert von 24,7 Mio. € (2016: 21,1 Mio. €) die selbst geschaffenen Finanzmarktplätze. Die Restnutzungsdauer beträgt zwischen einem und zehn Jahren.

Die Buchwerte der Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31. Dezember 2017 betreffen aktive Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung einbezogener Tochterunternehmen. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den Erstkonsolidierungen der maklersoftware.com GmbH, INNOSYSTEMS GmbH und INNOFINANCE GmbH. Zur Überprüfung der Werthaltigkeit wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte den folgenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, die den Segmenten des Konzerns entsprechen, zugeordnet:

<b>Erworbener Geschäfts- oder Firmenwert in TEUR</b>	<b>Kredit- plattform</b>	<b>Privatkunden</b>	<b>Institutionelle Kunden</b>	<b>Versicherungs- plattform</b>	<b>Summe</b>
Anschaffungskosten zum 1. Januar 2017	3.991	7.653	6.943	0	18.587
Umgliederung Segmentberichterstattung	-3.413	-348	0	3.761	0
Zugänge	0	0	0	6.178	6.178
Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2017	578	7.305	6.943	9.939	24.765

Die der Discounted-Cashflow-Ermittlung zu Grunde liegenden Wachstumsraten im Detailplanungszeitraum 2018 – 2021 der externen Umsatzerlöse liegen für das Segment Kreditplattform zwischen 9,9% und 18,1% (2016: 11,1% bis 30,4%), für das Segment Privatkunden zwischen 7,0% und 17,3% (2016: 5,5% und 13,0%), für das Segment Institutionelle Kunden zwischen 5,0% und 9,9% (2016: 5,5% bis 6,8%) und für das neue Segment Versicherungsplattform 15,6% und 66,9%. Für die Cashflows nach dem Planungszeitraum wird eine Wachstumsrate von null Prozent berücksichtigt.

Die Diskontierung erfolgte unter Berücksichtigung eines einheitlichen risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes von 5,46% (Vorjahr: 6,13%).

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

derung des zukünftigen Segmentergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 10% und eine Erhöhung der gewichteten Kapitalkosten um jeweils einen Prozentpunkt angenommen, da eine Veränderung bis zu dieser Höhe nach vernünftigem Ermessen möglich ist. Größere Veränderungen sind aufgrund unserer Erfahrung nicht wahrscheinlich.

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

#### **4.2 Finanzielle Vermögenswerte**

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
Sonstige Beteiligungen	1.269	1.040
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	63	34
Darlehen Mitarbeiter	52	5
Darlehen Dritte	43	10
	<b>1.427</b>	<b>1.089</b>

Der Posten der sonstigen Beteiligungen umfasst im Wesentlichen Anteile an der finconomy AG (ehemals Fundsaccess AG), München (Anteil 13,8%, Eigenkapital 2016: 3.945 T€, Jahresergebnis 2016: 2.902 T€).

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

Einzelwertberichtigungen wurden nicht vorgenommen. Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.

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

In den Konzernabschluss werden vier Gemeinschaftsunternehmen (2016: drei) und ein assoziiertes Unternehmen (2016: eins) nach der Equity-Methode bilanziert. Hierbei handelt es sich um die FINMAS GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), Hypoport on-geo GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), LBL Data Services B.V., Amsterdam (Hypoport-Anteil 50%) und Expertise Management & Holding GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%) sowie der IMMO Check Gesellschaft für Informationsservice mbH, Bochum (Hypoport Anteil 33,33%), deren Anteile unmittelbar vom Konzern gehalten werden.

<b>At-equity bewertete Beteiligungen</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
Beteiligungsbuchwert Stand Jahresanfang	576	465
Zugänge	220	30
Anteiliges Jahresergebnis	255	81
<b>Beteiligungsbuchwert Stand Jahresende</b>	<b>1.051</b>	<b>576</b>

Die Zugänge betreffen die FINMAS GmbH und Expertise Management & Holding GmbH. Verpflichtungen oder Eventualschulden in Bezug auf die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen bestehen nicht. Die folgende Tabelle zeigt die zusammengefassten Ergebnis- und Bilanzdaten der at-equity bilanzierten Unternehmen.

<b>At-equity bewertete Unternehmen (Hypoport-Anteil)</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
<b>Ergebnisrechnung</b>		
Umsatzerlöse	5.370	5.683
Vetriebskosten	-4.063	-4.809
Personalaufwand	-601	-419
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-424	-277
Jahresüberschuss	255	81
<b>Bilanzdaten</b>		
Langfristige Vermögenswerte	167	113
davon Sachanlagen	3	92
Kurzfristige Vermögenswerte	1.462	1.900
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	789	1.326
<b>Vermögen</b>	<b>1.629</b>	<b>2.013</b>
Eigenkapital	587	348
Langfristiges Fremdkapital	0	0
Kurzfristiges Fremdkapital	1.041	1.665
davon Finanzschulden	0	0
<b>Kapital</b>	<b>1.629</b>	<b>2.013</b>

#### 4.4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen		
Dritte	48.945	38.088
Gemeinschaftsunternehmen	195	73
	<b>49.140</b>	<b>38.161</b>

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

Der Wertminderungsbestand auf Forderungen entwickelte sich wie folgt:

<b>Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
Stand 1. Januar	117	87
Zuführung zur Wertminderung auf Forderungen	127	36
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Forderungen	2	6
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>242</b>	<b>117</b>

Wertberichtigungen in Höhe von 191 T€ (2016: 139 T€) wurden direkt vorgenommen.

Im Hypoport-Konzern wird üblicherweise ein Zahlungsziel von 30 Tagen gewährt, bei einzelnen Gesellschaften bis zu 90 Tage. Die Altersstruktur der überfälligen, aber nicht wertgeminderten Forderungen stellt sich wie folgt dar:

<b>Überfälligkeiten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
1 – 90 Tage	417	333
90 – 180 Tage	151	19
180 – 360 Tage	294	297
mehr als 360 Tage	126	28
<b>Summe</b>	<b>988</b>	<b>677</b>

#### 4.5 Laufende Ertragsteueransprüche und Sonstige Vermögenswerte

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

	2017 in TEUR	2016 in TEUR
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>		
Vorauszahlung Unternehmenserwerb	8.000	0
Wertpapiere	993	800
	8.993	800
<b>Nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Provisionsvorauszahlungen	484	867
Aktive Rechnungsabgrenzung	954	856
Laufende Ertragsteueransprüche	127	102
Anzahlungen	210	232
Umsatzsteuerguthaben	38	22
Sonstige	573	254
	2.386	2.333
	<b>11.379</b>	<b>3.133</b>

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

	2017 in TEUR	2016 in TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Provisionsvorauszahlungen	1.148	1.792
Mietkautionen	139	58
	<b>1.287</b>	<b>1.850</b>

Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von 831 T€ (2016: 1.069 T€) vorgenommen. Die Auflösungen betrafen im Berichtsjahr 238 T€ (2016: 704 T€). Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.



#### 4.6 Latente Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten

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

<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
Aktive latente Steuern		
Aus steuerlichen Verlustvorträgen	1.240	212
Rückstellungen	14	21
Konsolidierung	509	375
Saldierung	14	21
	<b>1.749</b>	<b>587</b>

<b>Passive latente Steuern</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
Passive latente Steuern		
Immaterielle Vermögenswerte	3.334	1.662
Sachanlagen	12	15
Forderungen	3.676	3.114
Sonstige temporäre Differenzen	23	14
Rückstellungen	0	0
Saldierung	14	21
	<b>7.031</b>	<b>4.784</b>

#### 4.7 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
Guthaben bei Kreditinstituten	14.326	22.404
Kassenbestand	7	7
	<b>14.333</b>	<b>22.411</b>

#### 4.8 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert 6.194.958,00 € (2016: 6.194.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.194.958 (31.12.2016: 6.194.958) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Mai 2017 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 52.576.396,46 € auf neue Rechnung vorgetragen.

#### 4.9 Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Mai 2017 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 1. Juni 2012 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 4. Mai 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 3.097.479,00 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

#### 4.10 Eigene Anteile

Hypoport hält zum 31. Dezember 2017 248.572 eigene Aktien (entspricht 248.572,00 € bzw. 4,0% Anteil am Grundkapital der Hypoport AG), die zur Weitergabe an Mitarbeiter und für Firmenkäufe vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2017 sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2017	Stückzahl Aktien	Anteil am Grundkapital in %	Anschaffungskosten in €	Veräußerungspreis in €	Veräußerungsergebnis in €
Anfangsbestand 01.01.2017	253.115	4,086	9.914.143,86		
Abgabe Januar 2017	15	0,000	163,50	1.173,44	1.009,94
Abgabe Februar 2017	24	0,000	261,60	2.030,40	1.768,80
Abgabe März 2017	108	0,002	1.177,20	9.523,65	8.346,45
Abgabe April 2017	1.895	0,031	20.114,90	169.792,00	149.677,10
Abgabe Mai 2017	81	0,001	850,50	8.351,10	7.500,60
Abgabe Juli 2017	17	0,000	180,30	1.748,50	1.568,20
Abgabe August 2017	16	0,000	170,40	1.433,60	1.263,20
Abgabe September 2017	5	0,000	53,25	448,00	394,75
Abgabe Oktober 2017	5	0,000	53,25	448,00	394,75
Abgabe Dezember 2017	2.377	0,038	25.767,56	325.370,25	299.602,70
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>248.572</b>	<b>4,012</b>	<b>9.865.351,41</b>		

Die Abgabe eigener Aktien wurde erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

#### 4.11 Rücklagen

Die Zusammensetzung der Rücklagen kann der beigefügten Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden. Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400 T€), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 - 2009 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 - 2004 (1.187 T€), Beträge in Höhe des Nennwerts der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (973 T€, davon im Geschäftsjahr 2017: 299 T€).

Die Gewinnrücklagen enthalten die vor der Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2004 erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf und Verluste aus dem Einzug eigener Aktien sowie drei passive Unterschiedsbeträge aus Unternehmenszusammenschlüssen. Der Ausweis dieser Unterschiedsbeträge erfolgt unter den Gewinnrücklagen, da nach dem Erwerb, aber vor dem Stichtag der Erstkonsolidierung Gewinne thesauriert worden sind.

Ferner werden hier alle restlichen erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IFRS zum 1. Januar 2004 sowie eine gesetzliche Rücklage in Höhe 7 T€ (2016: 7 T€) ausgewiesen.

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

Die gesamten nicht beherrschenden Anteile der Periode betragen 306 T€ (2016: 303 T€), von denen 206 T€ (2016: 203 T€) auf die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH (Minderheitenanteil 49,975%) und 100 T€ (2016: 100 T€) auf die GENOPACE GmbH (Minderheitenanteil 49,975%) entfallen.

Zwischen der Hypoport AG und der GENOPACE GmbH besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag, wodurch das gesamte Jahresergebnis 2017 der GENOPACE GmbH in Höhe von minus 339 T€ (2016: Verlust 277 T€) im Konzern verbleibt.

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

<b>Zusammengefasste Bilanz Starpool Finanz GmbH</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
<b>Kurzfristig</b>		
Vermögenswerte	10.950	9.738
Verbindlichkeiten	(11.022)	(9.586)
Gesamtes kurzfristiges Nettovermögen	-72	152
<b>Langfristig</b>		
Vermögenswerte	484	254
Verbindlichkeiten	(0)	(0)
Gesamtes langfristiges Nettovermögen	484	254
<b>Nettovermögen</b>	<b>412</b>	<b>406</b>

<b>Zusammengefasste Kapitalflussrechnung Starpool Finanz GmbH</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
Cashflow	80	106
Veränderung des Working Capitals	-4.714	1.349
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-4.634	1.455
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(304)	(134)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-4.938	1.321
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.174	3.853
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	236	5.174

<b>Zusammengefasste Gesamtergebnisrechnung Starpool Finanz GmbH</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
Umsatzerlöse	26.364	23.922
Ergebnis vor Ertragsteuern	18	101
Ertragsteuern	-12	-33
Ergebnis nach Ertragsteuern	6	68
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	6	68
Auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Gesamtergebnis	3	33
Auf nicht beherrschende Anteilseigner gezahlte Dividenden	0	0

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

#### 4.13 Finanzverbindlichkeiten

Insgesamt setzen sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt zusammen:

<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
<b>Langfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	12.416	6.067
Hypotheken	800	0
Sonstige Verbindlichkeiten		
Mietverpflichtungen	144	203
	<b>13.360</b>	<b>6.270</b>
<b>Kurzfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	2.901	4.400
Sonstige Verbindlichkeiten		
Mietverpflichtungen	41	41
	<b>2.942</b>	<b>4.441</b>
	<b>16.302</b>	<b>10.711</b>

Die Finanzverbindlichkeiten sind teilweise festverzinslich, teilweise handelt es sich um variable Verzinsung, die von der Entwicklung des EURIBOR zuzüglich einer Bankmarge abhängt. Die Zinssätze variieren zwischen 1,65% und 3,45% (2016: 1,75% und 4,20%). Diese Zinssätze entsprechen den marktüblichen Zinssätzen für die jeweiligen Finanzverbindlichkeiten und Gesellschaften.

Die mit den Finanzverbindlichkeiten verbundenen zahlungswirksamen Veränderungen stellen sich am Bilanzstichtag wie folgt dar:

Überleitungsrechnung Finanzverbindlichkeiten in T€	2016	Zahlungswirksame Veränderungen	Erwerbe	Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts	Umgliederung Fristigkeiten	2017
			Nicht-zahlungswirksame Veränderungen			
Langfristige Darlehen	6.067	10.000	-	-	-3.651	12.416
Hypotheken	0	-	800	-	-	800
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	203	-59	-	-	-	144
Kurzfristige Darlehen	4.400	-5.150	-	-	3.651	2.901
Kontokorrent	0	-	-	-	-	0
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	41	-	-	-	-	41
	<b>10.711</b>	<b>4.791</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.302</b>

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

Kreditlinie	2017 in TEUR	2016 in TEUR
Kreditlinie	1.500	1.500
Inanspruchnahme	0	0
<b>Verfügbare Kreditlinie</b>	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>

Der durchschnittliche Zinssatz für die Inanspruchnahme der Kreditlinien betrug 3,79% (Vorjahr: 3,79%).

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

<b>Fälligkeiten vertraglicher Zahlungsströme aus Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
6 Monate oder kürzer	1.868	2.198
6 – 12 Monate	1.034	2.202
1 – 5 Jahre	6.954	4.267
Über 5 Jahre	6.262	1.800
	<b>16.117</b>	<b>10.467</b>

Die Restlaufzeit langfristiger Finanzschulden beträgt:

<b>Fälligkeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
Zwischen 1 und 2 Jahren	2.159	1.952
Zwischen 2 und 5 Jahren	4.939	2.518
Über 5 Jahre	6.262	1.800
	<b>13.360</b>	<b>6.270</b>

Die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden lauten:

<b>Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden</b>	<b>Buchwerte in TEUR</b>		<b>Beizulegender Zeitwert in TEUR</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.216	6.067	12.719	6.071
Mietverpflichtungen	144	203	144	203
	<b>13.360</b>	<b>6.270</b>	<b>12.863</b>	<b>6.274</b>

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

Die ausgewiesenen Buchwerte kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten entsprechen annähernd den beizulegenden Zeitwerten.

#### 4.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

<b>Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
<b>Steuerverbindlichkeiten</b>		
Umsatzsteuer	509	487
Lohn- und Kirchensteuer	909	863
	<b>1.418</b>	<b>1.350</b>
<b>Personal</b>		
davon finanzielle Verbindlichkeiten		
Tantiemen	4.241	4.651
Urlaubsguthaben	968	704
Lohn- und Gehalt	937	866
nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Berufsgenossenschaft	227	190
Schwerbehindertenabgabe	59	62
Sozialabgaben	204	142
Altersteilzeit	10	31
	<b>6.646</b>	<b>6.646</b>
<b>Sonstige</b>		
davon finanzielle Verbindlichkeiten		
Ausstehende Rechnungen	1.100	848
Weiterzuleitende Provisionen	207	400
Jahresabschlusskosten	193	170
Aktienankauf	0	1.208
nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Provisionsvorauszahlungen	92	278
abgegrenzter Ertrag	324	613
Übrige	290	199
	<b>2.206</b>	<b>3.716</b>
	<b>10.270</b>	<b>11.712</b>



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

<b>Langfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
Mietkautionen	0	10
	<b>0</b>	<b>10</b>

#### 4.15 Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

<b>Rückstellungen</b>	<b>01.01.2017 in TEUR</b>	<b>Verbrauch in TEUR</b>	<b>Zuführung in TEUR</b>	<b>31.12.2017 in TEUR</b>
<b>Langfristige Rückstellungen</b>				
Stornierungen	87	87	87	87
	<b>87</b>	<b>87</b>	<b>87</b>	<b>87</b>
<b>Kurzfristige Rückstellungen</b>				
Rechtsstreitigkeiten	54	34	0	20
Stornierungen	70	70	36	36
Übrige	30	0	9	39
	<b>154</b>	<b>104</b>	<b>45</b>	<b>95</b>

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

## 5. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

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

Die Zusammensetzung und Überleitung des Finanzmittelfonds zur Bilanz ist unter 4.7 erläutert.

## 6. Segmentberichterstattung

Der Hypoport-Konzern stellt seine Segmentberichterstattung entsprechend der internen Organisations- und Berichtsstruktur nach Geschäftsbereichen auf. Im Rahmen dieser Organisationsstruktur unterscheidet der Konzern grundsätzlich vier zielgruppenorientierte Geschäftsbereiche (Kreditplattform, Finanzvertrieb Institutionelle Kunden, Finanzvertrieb Privatkunden und Versicherungsplattform) und einen funktionsorientierten (Administration) Geschäftsbereich. In den zielgruppenorientierten Geschäftsbereichen sind verschiedene Geschäftsfelder mit homogenen Chancen und Risiken zusammengefasst.

Der Geschäftsbereich Kreditplattform richtet sich an die Zielgruppe Finanzvertriebe und Produktanbieter von Finanzdienstleistungen. Kernprodukt des Geschäftsbereichs Kreditplattform ist der seit 1999 entwickelte Marktplatz EUROPACE. Über EUROPACE wickeln unabhängige Vertriebe ihr Finanzierungsgeschäft mit den vertretenen Produktanbietern ab.

Der Geschäftsbereich Privatkunden bietet über die zwei Vertriebskanäle (Online- und Filialvertrieb) Baufinanzierungen, Privatkredite, Versicherungen, Giro- und Tagesgeldkonten an.

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden beinhaltet die finanzwirtschaftliche Betreuung von Wohnungsunternehmen, die Beschaffung von Fremdkapital, betriebswirtschaftliche Beratung sowie Betreuung bei Immobilientransaktionen und des Versicherungsportfolios. Des Weiteren unterstützt dieser Bereich Emittenten durch Serviceleistung und Informationstechnologie.

Der neue Geschäftsbereich Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Dazu gehören Firmen, die mit ihrer Technologie Teillösungen der Versicherungsplattform darstellen oder als Abwicklungsdienstleister das Versicherungsplattformgeschäft fördern.

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

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

Der Ertrag auf Segmentebene (EBIT) und die Gesamterlöse (Umsatz) stellen als Summe der Geschäftsentwicklung in den einzelnen Geschäftssegmenten die wesentlichen Kennzahlen dar. Sofern sich ein Segment aus mehreren Gesellschaften zusammensetzt, wurden gegenseitige intrasegmentäre Beziehungen durch Konsolidierungsmaßnahmen eliminiert. Intersegmentär erbrachte Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich zu marktüblichen Preisen abgerechnet. Bei Konzernumlagen werden die tatsächlich angefallenen Einzelkosten verrechnet. Die Angaben in den Segmenten stammen direkt aus dem internen Berichtswesen, das von den obersten operativen Entscheidungsträgern der Gesellschaft für Managementzwecke genutzt wird. Eine Beurteilung der Geschäftsbereiche anhand von Finanzschulden und der entsprechenden Zinsaufwendungen wird für die interne Steuerung nicht vorgenommen. Die Finanzschulden und die entsprechenden Zinsaufwendungen sind in der Überleitung enthalten. Als Segmentvermögen gelten direkte operative Forderungen und das für den Geschäftsbetrieb genutzte Anlagevermögen.

Segmentenschulden sind die dem Geschäftsbetrieb zurechenbaren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die Rückstellungen. Von den ausgewiesenen Umsatzerlösen in Höhe von 194,9 Mio. € (2016: 156,6 Mio. €) werden 5,0 Mio. € (2016: 4,8 Mio. €) mit Kunden mit Sitz im europäischen Ausland und die übrigen Umsatzerlöse mit Kunden in Deutschland erzielt. Im Konzern werden mit zwei Produktpartnern Umsatzerlöse in Höhe von 51,6 Mio. € und 21,3 Mio. € (2016: zwei Produktpartner: 45,4 Mio. € und 16,7 Mio. €) erzielt.

Im Geschäftssegment Kreditplattform werden mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 34,5 Mio. € (2016: ein Produktpartner: 26,3 Mio. €) getätigt. Im Geschäftssegment Privatkunden werden mit zwei Produktpartnern Umsatzerlöse in Höhe von 17,1 Mio. € und 14,5 Mio. € (2016: zwei Produktpartner: 19,1 Mio. € und 12,0 Mio. €) getätigt. Im Geschäftssegment Institutionelle Kunden werden mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 2,8 Mio. € (2016: drei Produktpartner: 3,9 Mio. €, 1,9 Mio. € und 1,9 Mio. €) getätigt.

Die Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr stellt sich wie folgt dar:

<b>2017 in TEUR</b>	<b>Kredit- plattform</b>	<b>Privat- kunden</b>	<b>Institutio- nelle Kunden</b>	<b>Versicherungs- plattform</b>	<b>Überleitung</b>	<b>Konzern</b>
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>	77.527	82.273	19.370	15.229	456	194.855
Vorjahr*	65.911	66.898	18.591	5.088	148	156.636
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>	655	185	10	992	-1.842	0
Vorjahr*	763	210	45	449	-1.467	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>	78.182	82.458	19.380	16.221	-1.386	194.855
Vorjahr*	66.674	67.108	18.636	5.537	-1.319	156.636
<b>Rohertrag</b>	40.422	31.710	19.149	10.626	376	102.283
Vorjahr*	37.149	26.003	18.422	3.506	118	85.198
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	18.132	13.050	5.680	32	-6.770	30.124
Vorjahr*	15.848	10.383	6.943	534	-5.387	28.321
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	15.453	12.123	5.010	-1.208	-8.062	23.316
Vorjahr*	13.551	9.464	6.343	417	-6.539	23.236
<b>Segmentvermögen</b>	55.971	18.580	29.132	32.836	4.461	140.980
Vorjahr*	49.203	25.530	23.590	10.526	3.249	112.098
<b>Segmentsschulden</b>	22.456	5.586	2.289	3.508	24.235	58.074
Vorjahr*	20.875	5.392	2.427	1.690	17.581	47.965
<b>Segmentinvestitionen</b>	6.868	597	1.250	2.556	1.304	12.575
Vorjahr*	4.928	667	722	1.116	731	8.164
<b>Segmentabschreibungen</b>	2.679	927	670	1.240	1.292	6.808
Vorjahr*	2.297	919	600	117	1.152	5.085
<b>Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen</b>	3.238	2.114	1.506	910	23	7.791
Vorjahr*	3.917	1.851	1.512	296	111	7.687

\* Vorjahreswerte angepasst, siehe 2.1 „Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte“

Von den langfristigen Vermögenswerten von insgesamt 72.604 T€ (2016: 54.868 T€) sind 16.497 T€ (2016: 13.130 T€) im europäischen Ausland gelegen, davon 15.250 T€ (2016: 12.202 T€) in Irland. Die langfristigen Vermögenswerte im Inland betragen 56.107 T€ (2016: 41.738 T€).

Die Differenz zwischen dem Konzern- und Segmentvermögen setzt sich im Wesentlichen aus nicht zugeordnetem Anlagevermögen in Höhe von 2.598 T€ (2016: 1.795 T€) und latenten Steuern in Höhe von 1.749 T€ (2016: 587 T€) zusammen. Die Differenz zwischen den Konzern- und Segmentsschulden betrifft hauptsächlich Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 16.302 T€ (2016:

10.711 T€), latente Steuern in Höhe von 7.031 T€ (2016: 4.784 T€) und Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 951 T€ (2016: 1.731 T€).

Die Buchwerte bzw. Ergebnisbeiträge der at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen betragen im Segment Kreditplattform 774 T€ (2016: 338 T€) bzw. 236 T€ (2016: 37 T€) und im Segment Institutionelle Kunden 277 T€ (2016: 237 T€) bzw. 19 T€ (2016: 44 T€).

## 7. Sonstige Angaben

### 7.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen unkündbaren Miet-, Leasing- und Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt 10.781 T€ (2016: 12.715 T€). Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 4.233 T€ (2016: 3.594 T€) innerhalb eines Jahres, 5.624 T€ (2016: 7.869 T€) im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren und 924 T€ (2016: 1.252 T€) in mehr als 5 Jahren fällig. Im Berichtsjahr betrugen die Miet- und Leasingaufwendungen (Mindestleasing) 4.217 T€ (2016: 3.233 T€). Es wurden durch Untervermietung Mieteinnahmen in Höhe von 51 T€ (2016: 358 T€) erzielt.

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

### 7.2 Rechtsstreitigkeiten

Weder die Hypoport AG noch ihre Tochtergesellschaften sind an Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt oder beteiligt gewesen, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage zum 31. Dezember 2017 haben könnten und es sind auch keine solche Verfahren absehbar.

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

### 7.3 Nahe stehende Personen und Unternehmen

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

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

Unter die Begriffsbestimmung fallen außerdem Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen, deren nahe Familienangehörige sowie andere Unternehmen, über die ihrerseits von einer genannten Person die Beherrschung oder ein maßgeblicher Einfluss auf die Hypoport AG

ausgeübt wird. Dies betrifft im Berichtszeitraum die Mitglieder des Konzernvorstands und Aufsichtsrats der Hypoport AG sowie deren nahe Familienangehörige.

Geschäfte mit nahe stehenden Personen werden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Konzernvorstands betragen für das Geschäftsjahr 2017 1.654 T€ (2016: 2.386 T€); die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen 184 T€ (2016: 95 T€). Es handelt sich jeweils vollständig um kurzfristig fällige Leistungen.

Die Mitglieder des Konzernvorstands und des Aufsichtsrats mit direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport AG zum 31. Dezember 2017 geht aus folgender Übersicht hervor:

	<b>Aktien in Stück 31.12.2017</b>	<b>Aktien in Stück 31.12.2016</b>
<b>Konzernvorstand</b>		
Ronald Slabke	2.248.381	2.248.381
Stephan Gawarecki	142.800	142.800
Hans Peter Trampe	108.690	108.690
<b>Aufsichtsrat</b>		
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	8.500	9.500
Roland Adams	0	0
Christian Schröder	14.000	14.700

Herr Ronald Slabke, Berlin, hält 36,29% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 34,77% der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Berlin, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche Gesellschaftsanteile der Revenia GmbH werden von Herrn Ronald Slabke, Vorsitzender des Vorstands der Hypoport AG, gehalten.

Herr Stephan Gawarecki, Preetz, hält 2,31% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 2,31% der Stimmrechtsanteile der Gawarecki GmbH, Preetz, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Herr Hans Peter Trampe, Berlin, hält 1,75% der Hypoport Aktien.

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

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 282 T€ (2016: 200 T€) erzielt. Die Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 31. Dezember 2017 195 T€ (2016: 73 T€) und die Verbindlichkeiten 280 T€ (2016: 69 T€).

#### 7.4 Vorstand

Dem Vorstand gehörten folgende Personen an:

- Ronald Slabke (Vorsitzender des Vorstands), Diplom-Betriebswirt, Berlin, verantwortlich für die Bereiche Finanzdienstleister, Personalwesen, Informationstechnologie, Finanzen und Verwaltung, Neue Märkte und strategische Beteiligungen, Mitglied des Aufsichtsrates der Dr. Klein Privatkunden AG und Europace AG
- Hans Peter Trampe, Diplom-Kaufmann, Berlin, verantwortlich für den Bereich Institutionelle Kunden, Mitglied des Aufsichtsrates der Europace AG
- Stephan Gawarecki, Diplom-Betriebswirt, Preetz, verantwortlich für den Bereich Privatkunden, Mitglied des Aufsichtsrates der Europace AG
- Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2017 1.654 T€ (2016: 2.386 T€), darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht im Konzernlagebericht (I.9) verwiesen.

#### 7.5 Aufsichtsrat

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

- Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder (Aufsichtsratsvorsitzender), Rechtsanwalt, Erlangen, externe Mandate: Aufsichtsratsvorsitzender der BRANDAD Systems AG, Fürth
- Roland Adams (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Unternehmensberater, Mitglied des Aufsichtsrats der Kretschmar Familienstiftung, Berlin, stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats des Mind Institute SE, Berlin
- Christian Schröder, Diplom-Kaufmann, Wirtschaftsprüfer, Lübeck

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen für das Geschäftsjahr 2017 184 T€ (2016: 95 T€), darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht im Konzernlagebericht (I.9) verwiesen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Hypoport AG, Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16. November 2016 mitgeteilt, dass sie am 9. November 2016 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 3,01% (186.253 Stimmrechte) hält. Die Sparta AG, Hamburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27. April 2015 mitgeteilt, dass ihr



Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 22. April 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,99% (das entspricht 185.000 Stimmrechten) betragen hat.

Die Kretschmar Familienstiftung, Berlin, bei der Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar Vorstand ist, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 9. Dezember 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Dezember 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,863% (das entspricht 177.366 Stimmrechten) betragen hat.

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

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

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

Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die Gesellschaft entnommen. Sämtliche Veröffentlichungen durch die Gesellschaft über Mitteilungen von Beteiligten im Berichtsjahr und darüber hinaus stehen auf der Internetseite des Hypoport-Konzerns zur Verfügung [www.hypoport.de/Investor\\_Relations/Stimmrechtsmitteilungen](http://www.hypoport.de/Investor_Relations/Stimmrechtsmitteilungen). Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten zwischenzeitlich überholt sein können.

### 7.7 Aktienbasierte Vergütung

Die Mitarbeiter erhalten in Abhängigkeit von der Betriebszugehörigkeit eine bestimmte Anzahl an Aktien der Hypoport AG und bei Erreichen bestimmter Unternehmensziele Aktien im Wert von 360,00 €. Der im Berichtsjahr erfasste Gesamtaufwand betrug 337 T€ (2016: 585 T€). Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten aus aktienbasierten Vergütungen beträgt 480 T€ (2016: 292 T€).

### 7.8 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2017 angefallenen Honorare betrafen Abschlussprüfungen mit 108 T€ (2016: 103 T€) und sonstige Dienstleistungen mit 6 T€ (2016: 6 T€).

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

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 917 (2016: 709) Angestellte beschäftigt. Die durchschnittlichen Mitarbeiterzahlen verteilen sich auf die Geschäftsbereiche wie folgt:

Mitarbeiterstatistik	2017		2016		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Kreditplattform*	344	38	253	36	91	36
Privatkunden*	227	25	243	34	-16	-7
Institutionelle Kunden	101	11	87	12	14	16
Versicherungsplattform*	140	15	46	6	94	204
Holding	105	11	80	11	25	31
	<b>917</b>		<b>709</b>		<b>208</b>	<b>29</b>

\*Vorjahreszahl angepasst wegen Umgliederung Segmentberichterstattung

### **7.10 Finanzrisikomanagement**

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

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

Hätte sich am 31. Dezember 2017 der Kurs des Euro zum US-Dollar um 10% verändert, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle anderen Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 0 T€ (2016: 0 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen.

Hätte sich am 31. Dezember 2017 der Kurs des Euro zum Pfund Sterling um 10% verändert, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle anderen Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 0 T€ (2016: 0 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen.

Ein Kreditrisiko für den Konzern resultiert vornehmlich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Provisionsvorschüssen sowie aus sonstigen finanziellen Vermögenswerten. Wertberichtigungen für voraussichtlich uneinbringliche Forderungen, die grundsätzlich von der Geschäftsleitung des Konzerns auf Grundlage von Erfahrungen aus der Vergangenheit und des derzeitigen wirtschaftlichen Umfeldes geschätzt werden, waren im Geschäftsjahr in Höhe von 916 T€ (2016: 1.039 T€) erforderlich.

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

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

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

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

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

Angaben in TEUR	Fälligkeiten					Gesamt
	weniger als 1 Monat	1 – 3 Monate	3 Monate bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten	27	1.404	1.760	7.853	6.556	17.600
Vorjahr	23	1.145	3.452	4.525	1.872	11.017
Mietverpflichtungen	4	8	29	124	20	185
Vorjahr	4	8	38	162	41	253
2017	31	1.412	1.789	7.977	6.576	17.785
Vorjahr	27	1.153	3.490	4.687	1.913	11.270

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

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

#### 7.11 Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

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

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

Finanzinstrumente 2016 in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		zum beizulegen- den Zeitwert bewertet	nicht finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten	Buchwert in der Bilanz
	Buchwert 31.12.2016	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38.161	-	-	-	38.161
Kredite und Forderungen	38.161	38.161	-	-	38.161
Finanzielle Vermögenswerte	1.089	-	-	-	1.089
Kredite und Forderungen	1.089	1.089	-	-	1.089
Sonstige Vermögenswerte	800	-	-	4.081	4.081
Kredite und Forderungen	800	800	-	-	800
nicht finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	4.081	4.081
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	22.411	-	-	-	22.411
Kredite und Forderungen	22.411	22.411	-	-	22.411
<b>Finanzielle Vermögenswerte gesamt</b>	-	-	-	-	<b>62.461</b>
davon: Kredite und Forderungen	-	-	-	-	62.461
Finanzverbindlichkeiten	10.711	-	-	-	10.711
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	10.711	10.715	-	-	10.711
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.706	-	-	-	18.706
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	18.706	18.706	-	-	18.706
Sonstige Verbindlichkeiten	8.847	-	-	2.875	11.722
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	8.847	8.847	-	-	8.847
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	2.875	2.875
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt</b>	-	-	-	-	<b>38.264</b>
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-	-	-	-	38.264

Der beizulegende Zeitwert von Forderungen, Krediten oder originären Verbindlichkeiten wird entsprechend der Stufe 2 der Bewertungshierarchie nach IFRS 13 als Barwert der zukünftigen Zahlungsmittelzu- oder -abflüsse, abgezinst mit einem zum Bilanzstichtag aktuellen Zinssatz unter Berücksichtigung der jeweiligen Fälligkeiten des Aktivpostens bzw. der Restlaufzeit der Verbindlichkeiten und des Ratings der Hypoport AG, ermittelt. Sollte ein Marktwert oder Börsenkurs vorhanden sein, wird dieser als beizulegender Zeitwert angesetzt.

Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Laufzeiten für Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Forderungen und Verbindlichkeiten und Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab. Die Aufwendungen, Erträge, Verluste und Gewinne aus Finanzinstrumenten lassen sich den folgenden Kategorien zuordnen:

<b>Finanzinstrumente 2017 Ergebnis in TEUR</b>	<b>Kredite und Forderungen</b>	<b>bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen</b>	<b>Fair value/ held for trading</b>	<b>zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertete Verbindlichkeiten</b>	<b>2017</b>
Zinserträge	274	-	-	-	274
Zinsaufwendungen	-	-	-	-878	-878
Aufwendungen aus Wertminderungen	-916	-	-	-	-916
<b>Nettoergebnis</b>	<b>-642</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-878</b>	<b>-1.520</b>

<b>Finanzinstrumente 2016 Ergebnis in TEUR</b>	<b>Kredite und Forderungen</b>	<b>bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen</b>	<b>Fair value/ held for trading</b>	<b>zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertete Verbindlichkeiten</b>	<b>2016</b>
Zinserträge	227	-	-	-	227
Zinsaufwendungen	-	-	-	-628	-628
Aufwendungen aus Wertminderungen	-1.039	-	-	-	-1.039
<b>Nettoergebnis</b>	<b>-812</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-628</b>	<b>-1.440</b>

### 7.12 Kapitalrisikomanagement

Die Hypoport AG unterliegt keinen satzungsmäßigen Kapitalerfordernissen. Die Ziele des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen zum einen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung, um den Anteilseignern weiterhin Erträge und den anderen Interessenten die ihnen zustehenden Leistungen bereitzustellen, zum anderen in der Aufrechterhaltung einer optimalen Kapitalstruktur, um die Kapitalkosten zu reduzieren und um die aus Darlehensverbindlichkeiten resultierenden Mindestkapitalanforderungen zu erfüllen. Für ein Darlehen wurden die vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

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

ten. Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus den ausgegebenen Aktien und den Rücklagen. Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2017 und zum 31. Dezember 2016 stellt sich wie folgt dar:

<b>Verschuldungsgrad</b>	<b>2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
Finanzschulden	16.302	10.711
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	14.333	22.411
Nettofremdkapital	1.969	-11.700
Eigenkapital	82.906	64.133
Verschuldungsgrad	2%	-18%

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

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

- Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck
- DR. KLEIN Firmenkunden AG, Lübeck
- Europace AG, Berlin
- GENOPACE GmbH, Berlin
- Hypoport Systems GmbH, Berlin
- Hypservice GmbH, Berlin
- INNOSYSTEMS GmbH, Inning am Ammersee
- maklerservice.com GmbH, Neßlbach / Winzer
- NKK Programm Service AG, Regensburg
- NKK Consulting AG, Regensburg
- Qualitypool GmbH, Lübeck
- Smart InsurTech GmbH, Berlin
- Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin



#### 7.14 Erklärung zur Unternehmensführung

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

#### 7.15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit dem unter 1.8 „Akquisitionen nach dem Bilanzstichtag“ dargelegten Firmenkauf erweitert sich der Konsolidierungskreis. Hieraus ergeben sich leichte Änderungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Umsatzerlöse werden sich erhöhen und das EBIT wird voraussichtlich positiv beeinflusst. Ebenso wird sich die Mitarbeiterzahl erhöhen.

Neben der vorstehend dargestellten Gegebenheit ist bisher kein weiteres Ereignis eingetreten, das von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport-Konzerns im Geschäftsjahr 2017 ist.

Berlin, 9. März 2018  
Hypoport AG - Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki



Hans Peter Trampe

**Entwicklung des  
Konzernanlagevermögens 2017**

**Anschaffungs- und Herstellungskosten**

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

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

**Entwicklung des  
Konzernanlagevermögens 2016**
**Anschaffungs- und Herstellungskosten**

	Stand 01.01.2016 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	Veränderung Konsolidierungs- kreis TEUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten					
1.1 Software	5.353	928	284	0	386
1.2 Entwicklungsleistungen	46.097	5.554	0	838	2.572
2. Geschäfts- und Firmenwert	14.826	0	0	0	3.761
3. Geleistete Anzahlungen und Entwicklungsleistungen in Arbeit	1.097	416	0	-838	0
	<b>67.373</b>	<b>6.898</b>	<b>248</b>	<b>0</b>	<b>6.719</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	21	0	0	0	0
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.085	1.266	317	0	100
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	0	0	0	0
	<b>9.106</b>	<b>1.266</b>	<b>317</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
	<b>76.479</b>	<b>8.164</b>	<b>565</b>	<b>0</b>	<b>6.819</b>

	<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				<b>Buchwerte</b>	
	Stand 31.12.2016 TEUR	Stand 01.01.2016 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
	6.419	3.910	769	248	4.431	1.443
	55.061	31.576	3.075	0	34.651	14.521
	18.587	0	0	0	0	14.826
	675	0	0	0	0	1.097
	<b>80.742</b>	<b>35.486</b>	<b>3.844</b>	<b>248</b>	<b>39.082</b>	<b>31.887</b>
	21	21	0	0	21	0
	10.134	6.514	1.241	252	7.503	2.571
	0	0	0	0	0	0
	<b>10.155</b>	<b>6.535</b>	<b>1.241</b>	<b>252</b>	<b>7.524</b>	<b>2.571</b>
	<b>90.897</b>	<b>42.021</b>	<b>5.085</b>	<b>500</b>	<b>46.606</b>	<b>34.458</b>

# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit Bericht über die Wahrnehmung seiner Aufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017.

Der Aufsichtsrat nahm auch im Geschäftsjahr 2017 die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Der Aufsichtsrat beriet und überwachte den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Grundlage hierfür waren die ausführlichen, in schriftlicher und mündlicher Form erstatteten Berichte des Vorstands, in denen der Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah über die Unternehmensplanung, die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage, die strategische Weiterentwicklung, die Risikolage, das Risikomanagement und relevante Fragen der Compliance, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet wurde. Die Unterrichtung des Aufsichtsrats erfolgte turnusmäßig in den bzw. im Vorfeld der Aufsichtsratssitzungen. Auch außerhalb der Sitzungen bestand regelmäßiger Kontakt zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat, wodurch der Aufsichtsrat stets über aktuelle Ereignisse von besonderer Bedeutung informiert wurde. Der Aufsichtsrat informierte sich ferner selbst über wesentliche Entwicklungen und unterstützte den Vorstand beratend. Sämtliche zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen von grundlegender Bedeutung wurden mit dem Aufsichtsrat frühzeitig erörtert und ihm zur Zustimmung vorgelegt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 trat der Aufsichtsrat zu fünf turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Darüber hinaus fanden zwei telefonische Aufsichtsratssitzungen statt. Auf Anordnung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats erfolgten ferner 10 Beschlussfassungen im Umlaufverfahren via E-Mail jeweils nach ausführlicher Vorbereitung und Informationserteilung. An jeder Sitzung und bei den übrigen Beschlussfassungen außerhalb von Sitzungen nahmen stets sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

Es bestanden im Geschäftsjahr 2017 keine Interessenkonflikte im Aufsichtsrat.

## Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

Im Vordergrund der Beratungen des Aufsichtsrats standen vor allem Fragen der strategischen Ausrichtung und der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und des Konzerns, wichtige geschäftliche Einzelvorgänge wie etwa Akquisitionen, die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems, der Fortentwicklung des konzernweiten Compliance Management Systems sowie zustimmungsbedürftige Entscheidungen und Maßnahmen des Vorstands. Weiterhin befasste sich der Aufsichtsrat mit der Konzern-Struktur.

Am **9. Januar 2017** fand eine telefonische Aufsichtsratssitzung statt, in der der Vorstand über den beabsichtigten Erwerb der Gesellschaften maklersoftware.com GmbH, INNOSYSTEMS GmbH und INNOFINANCE GmbH berichtete. Der Aufsichtsrat stimmte dem Akquisitionsvorhaben zu.

Im Umlaufverfahren fasste der Aufsichtsrat am **16. Januar 2017** Beschluss über Zustimmung zur Mietvertragsverlängerung des Tochterunternehmens NKK Programm Service AG.

Nach entsprechender Vorbereitung und Befassung hat der Aufsichtsrat am 26. Januar 2017 im Umlaufverfahren über die Beachtung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und die Abgabe der Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG Beschluss gefasst.

Im Rahmen der Akquisition der maklersoftware.com GmbH bot sich für die Hypoport AG erneut die Möglichkeit das KfW-Programm „Unternehmerkredit“ zu nutzen. Im Umlaufverfahren hat der Aufsichtsrat am **22. Februar 2017** dem Abschluss des entsprechenden Darlehensvertrags zugestimmt.

Die Sitzung am 3. Februar 2017 diente schwerpunktmäßig der Strategiediskussion. Der Vorstand präsentierte zu allen Geschäftsaktivitäten die zukünftigen Entwicklungserfordernisse und -möglichkeiten. Auf dieser Basis wurde ausführlich und kritisch diskutiert. Schließlich nahm der Aufsichtsrat die vom Vorstand vorgetragenen Strategien zustimmend zur Kenntnis. Gleiches gilt für die vom Vorstand vorgestellte Planung für 2017.

Weiterhin stellte der Vorstand die Geschäftspolitik, die Strategische Planung und die Prämissen und Annahmen im Kontext der mehrjährigen Unternehmensplanung – auch je Segment – vor und erläuterte diese.

Der Aufsichtsrat erörterte mit dem Vorstand zudem ausführlich das Thema Risk Management und Compliance und unterstrich dessen grundsätzliche Bedeutung für den Konzern. Der Vorstand berichtete, dass eine Bestandsaufnahme zu dieser Thematik erfolgt, um für die Hypoport AG ein entsprechendes System weiterzuentwickeln, welches die zahlreichen bereits vorhandenen Instrumente und Regelungen im Konzern integriert.

Des Weiteren wurden die Bestandteile und wesentlichen Zusammenhänge, die Struktur des Wettbewerbs und die Planung im Hinblick auf wesentliche Kennzahlen der neu aufzubauenden Versicherungsplattform der Hypoport AG vorgestellt. Der Aufsichtsrat begrüßte die aufgezeigten Perspektiven zur Weiterentwicklung dieses Wachstumsgeschäftsfelds.

Zudem wurde der Vorschlag zur Neuregelung der Aufsichtsratsbezüge vorgestellt und erörtert.

Nach entsprechender Vorbereitung und Befassung mit dem Entwurf der Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung 2017 fasste der Aufsichtsrat am 18. März 2017 im Umlaufverfahren Beschluss über seine Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung 2017.

An der Sitzung am **24. März 2017** nahm auch ein Vertreter des Abschlussprüfers der Gesellschaft, der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, teil, welcher ausführlich über die von BDO durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2016 sowie des Konzernabschlusses 2016 berichtete. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2016, den Konzernabschluss 2016 sowie die beiden Lageberichte geprüft und gebilligt.

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

Ferner erörterte der Aufsichtsrat den Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016 und fasste Beschluss hierüber.

Der Vorstand berichtete über das vierte Quartal 2016 sowie darüber, dass das Geschäftsjahr 2017 positiv angelaufen sei.

Weiterhin befasste sich der Aufsichtsrat mit der Vorbereitung der Hauptversammlung. Auch wurden in der Sitzung die einzelnen Bestandteile der aktualisierten Vorstandsvergütung vorgestellt und vom Aufsichtsrat einstimmig beschlossen. Ebenfalls wurde Beschluss über die überarbeitete Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat gefasst, die mit sofortiger Wirkung in Kraft getreten ist. Ein weiteres Thema war die Ausschreibung des Prüfungsauftrags für den Abschlussprüfer der Gesellschaft und des Konzerns, die entsprechend der gesetzlichen Vorgaben im Laufe des Jahres 2017 erfolgen sollte sowie die Einhaltung der Anforderungen des CSR-Richtlinien-Umsetzungsgesetzes in der künftigen Berichterstattung der Hypoport AG.

Im Umlaufverfahren fasste der Aufsichtsrat am **13. April 2017** Beschluss über die Zustimmung zur Anmietung neuer Büroflächen in Köln.

Der Aufsichtsrat stimmte mittels Beschlussfassung im Umlaufverfahren am **19. April 2017** zu, dass die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zulässige Nichtprüfungsleistungen für die Hypoport AG erbringt.

In der Aufsichtsratssitzung am **10. Juni 2017** berichtete der Vorstand über das erste Quartal 2017.

Der Aufsichtsrat hat sich mit einer möglichen Gefährdung der Unabhängigkeit des jeweiligen Abschlussprüfers bzw. eines Mitglieds seines Netzwerks im Hinblick auf zulässige Nichtprüfungsleistungen intensiv auseinander gesetzt. Zudem wurde das Ausschreibungsverfahren für die Auswahl des Wirtschaftsprüfungunternehmens für die Abschlussprüfung der Hypoport AG und des Hypoport-Konzerns im Jahr 2018 initiiert.

Ausführlich erörtert wurden die gesetzlichen Anforderungen an die erstmals für das Geschäftsjahr 2017 abzugebende nichtfinanzielle Erklärung nach § 315b HGB. Festgelegt wurde das Verfahren zur Sicherstellung der Einhaltung der gesetzlichen Erfordernisse und insbesondere der zeitlichen Vorgaben durch die Hypoport AG.

Mit Beschluss im Umlaufverfahren vom **10. Juli 2017** stimmte der Aufsichtsrat dem Terminplan 2018 zu.

In der Sitzung am **5. September 2017** berichtete der Vorstand über das zweite Quartal 2017 und über die konkreten Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsbereichen. Zudem befassten sich Vorstand und Aufsichtsrat ausführlich mit der Konzernstruktur, der Konzernführung und geplanten konzernwichtigen Strategien und Maßnahmen. Weiterhin waren die Managem-



entbesetzung und die individuellen Zuständigkeiten für die Tochtergesellschaften Thema der Aufsichtsratssitzung. In der Sitzung nahm der Aufsichtsrat außerdem die Prüfungsberichte der internen Revision zur Kenntnis. Außerdem wurde erneut die Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung sowie der Fortgang der Ausschreibung des Abschlussprüfermandats für 2018 diskutiert.

Der Aufsichtsrat stimmte ferner dem Erwerb der Immobilie Klosterstr. 71, 10179 Berlin, durch die Klosterstraße 71 Objektgesellschaft mbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, zu.

Vorstand und Aufsichtsrat befassten sich erneut umfassend und intensiv mit dem Thema Compliance Management System. Festgelegt wurden weitere Einzelheiten des konzernweiten Compliance Management Systems, insbesondere die Sicherstellung der Implementierung der einzelnen Komponenten in den Konzerngesellschaften.

In der telefonischen Aufsichtsratssitzung vom **25. September 2017** berichtete der Vorstand ausführlich über die geplante Akquisition der Gesellschaft IWM Software AG und beantwortete Fragen des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsrat stimmte dem Akquisitionsvorhaben bezüglich der IWM Software AG zu.

Am **14. November 2017** hat der Aufsichtsrat im Umlaufverfahren beschlossen, im Rahmen des Verfahrens zu Ausschreibung des Wirtschaftsprüfungsmandats für 2018 die Wirtschaftsprüfungsgesellschaften PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zur weiteren Teilnahme am Ausschreibungsverfahren zu einer mündlichen Präsentation am 8. Dezember 2017 in die Berliner Konzernzentrale einzuladen.

In der Aufsichtsratssitzung vom **8. Dezember 2017** wurden die Geschäftsentwicklung im dritten Quartal 2017 sowie aktuelle Entwicklungen in den Geschäftsbereichen ausführlich mit dem Vorstand erörtert.

Nach der mündlichen Präsentation der Wirtschaftsprüfungsgesellschaften Pricewaterhouse-Coopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat der Aufsichtsrat einstimmig beschlossen, der Hauptversammlung vorzuschlagen, die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für die Gesellschaft und den Hypoport-Konzern zu bestellen.

Des Weiteren befassten sich Vorstand und Aufsichtsrat in der Sitzung mit dem Risiko-Management und dem Risikoüberwachungssystem sowie dem internen Kontrollsystem (Controlling und Revision). Die zehn größten Risiken des Hypoport-Konzerns und deren Überwachung wurden dargestellt und erörtert.

In einem weiteren Tagesordnungspunkt präsentierte der Vorstand die Entwicklung wichtiger Kennzahlen zu den Konzernfinanzen der vergangenen fünf Jahre und präsentierte die Aufwendungen für Investitionen in künftiges Wachstum für das kommende Geschäftsjahr 2018.

Der Vorstand berichtete zudem zu einzelnen beabsichtigten Akquisitionsvorhaben, die im Rahmen der Umsetzung der Wachstumsstrategie des Konzerns verfolgt werden. Der Vorstand beantwortete umfassend die hierzu von den Aufsichtsratsmitgliedern gestellten Fragen.

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

## Keine Ausschüsse

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

## Corporate Governance Kodex

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

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

## Jahres- und Konzernabschluss

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den von ihm nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss 2017, den auf Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2017 sowie beide Lageberichte, einschließlich des gesonderten, nichtfinanziellen Konzernberichts, außerdem den Gewinnverwendungsvorschlag sowie die entsprechenden Prüfungsberichte des Abschlussprüfers vorgelegt.

Die zum Abschlussprüfer gewählte BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und die beiden Lageberichte zum 31. Dezember 2017 geprüft und jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2017, den Konzernabschluss 2017 sowie die beiden Lageberichte geprüft und diskutiert. Der Abschlussprüfer hat dem Aufsichtsrat persönlich in der Bilanzaufsichtsratssitzung am 20. März 2018 berichtet und die an ihn gerichteten Fragen erschöpfend beantwortet. Außerdem hat der Aufsichtsrat den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft.

Der Aufsichtsrat stimmt den Ergebnissen der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2017 und Konzernabschluss 2017 gebilligt; der Jahresabschluss 2017 ist damit festgestellt. Insbesondere hat der Aufsichtsrat auch den gesonderten, nichtfinanziellen Konzernbericht (§ 315b HGB) geprüft und diesen gebilligt. Der Aufsichtsrat hat sich dem vom Vorstand erläuterten Gewinnverwendungsvorschlag nach eigener Prüfung und Abwägung aller Argumente angeschlossen.

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

Berlin, 20. März 2018



Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Corporate Governance

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

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

## Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat haben den Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 07. Februar 2017, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 24. April 2017 sorgfältig geprüft. Die Entsprechenserklärung wurde am 30. Januar 2018 durch Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport AG abgegeben. Sie wird im Folgenden nochmals dokumentiert. Die Entsprechenserklärung wurde dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht und ist unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> einzusehen.

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

Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport AG, Berlin, erklären:

Seit der Abgabe der letzten turnusmäßigen Entsprechenserklärung am 30. Januar 2017 hat die Hypoport AG den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 05. Mai 2015, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 12. Juni 2015, sowie ab dem 25. April 2017 in der Fassung vom 07. Februar 2017, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 24. April 2017, mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Empfehlungen entsprochen und wird den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 07. Februar 2017 auch zukünftig mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Empfehlungen entsprechen.

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

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

2. In Ziffer 4.1.3 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass der Vorstand für angemessene, an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtete Maßnahmen (Compliance Management System) sorgen und deren Grundzüge offenlegen soll. Bei der Hypoport AG waren bereits in der Vergangenheit angemessene Maßnahmen und Systeme zur Sicherstellung der Compliance vorhanden. Die Hypoport AG hat diese sowie zusätzliche Maßnahmen und Elemente im Rahmen der Einführung eines konzernweiten Compliance Management Systems im Laufe des Geschäftsjahrs 2017 zusammengefasst und vereinheitlicht, so dass die Hypoport AG der Empfehlung entsprechen wird.

Die Grundzüge des Compliance Management Systems wird die Hypoport AG künftig im Konzern-Lagebericht im Rahmen der jährlichen Finanzberichterstattung offenlegen. Dies erfolgt erstmals im Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017.

3. In Ziffer 4.2.3 Abs. 2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Vergütungsbestandteile betragsmäßige Höchstgrenzen aufweisen soll. Die bestehenden Vorstandsans stellungsverträge bei der Hypoport AG enthalten keine solchen betragsmäßigen Höchstgrenzen.

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

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

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

5. In Ziffer 5.3.1 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass der Aufsichtsrat abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden soll. Entsprechend empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex in Ziffer 5.3.2 die Einrichtung eines Prüfungsausschusses und in Ziffer 5.3.3 die Bildung eines Nominierungsausschusses. Bei der Hypoport AG sind keine Ausschüsse des Aufsichtsrats gebildet worden.

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

6. In Ziffer 5.4.1 Abs. 2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennt und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Für seine Zusammensetzung soll er im Rahmen der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenskonflikte, eine festzulegende Altergrenze für Aufsichtsratsmitglieder und eine festzulegende Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat sowie Vielfalt (Diversity) angemessen berücksichtigen. Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 3 soll der Aufsichtsrat diese Ziele bei Wahlvorschlägen berücksichtigen und gleichzeitig die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium anstreben. Der Stand der Umsetzung soll im Corporate Governance Bericht veröffentlicht werden. Der Aufsichtsrat der Hypoport AG hat solche Ziele für seine Zusammensetzung bislang nicht festgelegt und ein Kompetenzprofil nicht erarbeitet.

Die aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft wurden von der ordentlichen Hauptversammlung 2015 entsprechend den Vorschlägen des Aufsichtsrats jeweils mit großer Mehrheit gewählt. Ihre Amtszeit endet turnusmäßig im Jahr 2020. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die derzeitige Zusammensetzung der unternehmensspezifischen Situation vollumfänglich und sachgerecht Rechnung trägt und sieht sich durch die Wahlergebnisse der von ihm vorgeschlagenen Aufsichtsratskandidaten bestätigt. Auch erfüllt das Gesamtgremium durch die Expertise und Kompetenz seiner Mitglieder in jeder Hinsicht die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Geschäftstätigkeit und den unternehmensspezifischen Anforderungen der Hypoport AG ergeben. Der Aufsichtsrat ist daher der Auffassung, dass eine schriftliche Fixierung von konkreten Zielen für seine Zusammensetzung oder der Entwicklung eines gesonderten Kompetenzprofils zum jetzigen Zeitpunkt unzweckmäßig ist und keinen Mehrwert bietet. So bestünde durch eine solche Fixierung insbesondere die Gefahr, die Flexibilität bei der Auswahl geeigneter Kandidatinnen und Kandidaten unangemessen einzuschränken; zudem erscheint eine Fixierung derzeit nicht sachgerecht, da die Amtszeit der aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats noch bis zum Jahr 2020 läuft. Der Aufsichtsrat meint darüber hinaus, dass aufgrund der Größe des Aufsichtsrats die Besetzung vakanter Positionen im Einzelfall unter Berücksichtigung

von unternehmensspezifischen Besonderheiten in erster Linie anhand der fachlichen Eignung und Kompetenzen der Kandidaten erfolgen sollte. Bislang bestand und besteht daher aus Sicht des Aufsichtsrats keine Notwendigkeit, die durch Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Deutschen Corporate Governance Kodex vorgegebene Zielsetzung für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu benennen oder ein gesondertes Kompetenzprofil zu erarbeiten. Der Aufsichtsrat wird jedoch fortlaufend sachgerecht prüfen, ob zukünftig der Empfehlung von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 und Abs. 3 des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprochen werden soll oder ob das bestehende Modell beibehalten wird.

7. In Ziffer 5.4.6 Abs. 2 Satz 2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass, wenn den Mitgliedern des Aufsichtsrats eine erfolgsorientierte Vergütung zugesagt wird, diese auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet sein soll. Bis zur Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung 2017 und Eintragung der entsprechend geänderten Satzungsbestimmung haben die Mitglieder des Aufsichtsrats der Hypoport AG eine aus einem festen und einem variablen Vergütungsbestandteil bestehende Aufsichtsratsvergütung erhalten. Durch satzungsändernden Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung 2017 zu TOP 6 erhalten die Aufsichtsratsmitglieder nunmehr ausschließlich eine feste Vergütung, die erstmals für das Geschäftsjahr 2017 gilt. Die Vorgaben der Empfehlung in Ziffer 5.4.6 Abs. 2 Satz 2 sind daher für die Hypoport AG nicht mehr relevant.

8. In Ziffer 7.1.2 Satz 2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass der Vorstand unterjährige Finanzinformationen vor deren Veröffentlichung mit dem Aufsichtsrat erörtern soll. Die Hypoport AG hat im Berichtszeitraum von einer vorherigen Erörterung mit dem Aufsichtsrat abgesehen und wird auch zukünftig von einer solchen vorherigen Erörterung absehen. Aus Sicht der Hypoport AG steht bei der unterjährigen Finanzberichterstattung die unverzügliche und vollständige Kapitalmarktinformation im Vordergrund. Eine vorherige Erörterung der Berichte mit dem Aufsichtsrat kann insoweit zu zeitlichen Verzögerungen führen. Der Aufsichtsrat wird selbstverständlich zu den turnusgemäßen Sitzungen durch den Vorstand vollumfänglich über die wirtschaftliche Entwicklung der Hypoport AG informiert.

## Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

### Vorstand und Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsrat der Hypoport AG besteht aus drei Mitgliedern. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird aus der Mitte des Aufsichtsratsgremiums gewählt. Die amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrats wurden in der Hauptversammlung 2015 für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019 beschließt, gewählt. Der Aufsichtsrat der Hypoport AG hat bislang keine Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt.

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

#### **Transparente Unternehmenskommunikation**

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

Ferner führt die Hypoport AG ein Insiderverzeichnis in der gemäß Art. 18 der Verordnung (EU) 596/2014 (Marktmissbrauchsrichtlinie, MAR) vorgesehenen Weise. Die betreffenden Personen wurden bzw. werden über die gesetzlichen Pflichten und mögliche Sanktionen im Zusammenhang hiermit informiert.

#### **Rechnungslegung und Abschlussprüfung**

Der Konzernabschluss wird seit dem Geschäftsjahr 2005 nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellt. Nach Erstellung durch den Vorstand wird der Konzernabschluss vom Abschlussprüfer geprüft und vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Ferner prüft und billigt der Aufsichtsrat den durch den Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, der dadurch festgestellt wird. Der Konzernabschluss wird innerhalb von 90 Tagen nach dem Geschäftsjahresende veröffentlicht.

Mit dem Abschlussprüfer wurde vereinbart, dass der Vorsitzende des Aufsichtsrats über Ausschluss- oder Befreiungsgründe bzw. über Unrichtigkeiten der Entsprechenserklärung, die während der Prüfung auftreten, unverzüglich informiert wird. Der Abschlussprüfer berichtet über



alle für die Aufgabe des Aufsichtsrats wesentlichen Fragestellungen und Vorkommnisse, die sich während der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich an den Aufsichtsratsvorsitzenden.

### **Aktienbesitz und Aktiengeschäfte von Vorstand und Aufsichtsrat**

Die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat halten eine wesentliche Anzahl von Aktien der Hypoport AG. Zum 31. Dezember 2017 hielten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats Aktien der Hypoport AG (direkt oder indirekt) wie folgt:

<b>Konzernvorstand</b>	<b>Anzahl der Aktien</b>
Ronald Slabke	2.248.381
Stephan Gawarecki	142.800
Hans Peter Trampe	108.690

<b>Aufsichtsrat</b>	
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	8.500
Roland Adams	0
Christian Schröder	14.000

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

Eine Aufstellung aller Meldungen, die im Jahr 2017 veröffentlicht wurden, ist ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> zu finden.

### **Die Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat hat einen Vorsitzenden des Vorstands ernannt. Der Aufsichtsrat hat zur Regelung der vorstandsinternen Zusammenarbeit, zur Verteilung der Geschäfte und zur Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat am 9. Dezember 2016 die derzeit gültige Fassung der Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen.

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

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

Der Aufsichtsrat nimmt die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben wahr. Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig und überwacht seine Tätigkeit. Grundlage hierfür sind ausführliche, in schriftlicher und mündlicher Form erstattete Berichte des Vorstands, in denen der Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah über die Unternehmensplanung, die Geschäftsentwicklung, die strategische Weiterentwicklung, das Risikomanagement, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet wird. Entscheidungen von grundlegender Bedeutung werden mit dem Aufsichtsrat besprochen und ihm zur Zustimmung vorgelegt. Nach den Vorschriften des § 11 Absatz 3 der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Der Aufsichtsrat gibt sich gemäß § 9 Absatz 3 der Satzung eine Geschäftsordnung. Die derzeit gültige Geschäftsordnung hat sich der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 24.03.2017 gegeben. Da er nur aus drei Mitgliedern besteht, hat der Aufsichtsrat derzeit keine Ausschüsse gebildet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Die Hauptversammlung kann eine kürzere Amtszeit bestimmen. Die nächsten turnusgemäßen Wahlen zum Aufsichtsrat finden auf der ordentlichen Hauptversammlung voraussichtlich im Juni 2020 statt.

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

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

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

Die vom Aufsichtsrat mit Beschluss vom 26.09.2015 gem. § 111 Abs. 5 AktG festgelegten Zielgrößen für den Frauenanteil im Vorstand und Aufsichtsrat von jeweils 0 Prozent waren bei Ablauf der Erreichensfrist am 30.06.2017 erreicht. Zu diesem Zeitpunkt bestanden sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat der Hypoport AG ausschließlich aus männlichen Personen. Der Aufsichtsrat hat nach Ablauf der ersten Erreichensfrist die Geschlechterquoten für beide Gremien erneut auf eine Zielgröße von 0 Prozent festgelegt. Die neue Erreichensfrist wurde auf den 30.06.2022 festgelegt.

Während des Erreichenszeitraums bis zum 30.06.2017 standen weder Wahlen zum Aufsichtsrat an, noch wurden weitere Vorstandsmitglieder bestellt. Entsprechend kam es bei der Gremienzusammensetzung zu keinen Veränderungen der Geschlechterquoten. Auch für die nunmehr festgelegte Erreichensfrist sind Änderungen in den Gremien Vorstand und Aufsichtsrat derzeit nicht absehbar. Entsprechend erscheint aus Sicht des Aufsichtsrats eine Festlegung von Geschlechterquoten für den Vorstand oder für den Aufsichtsrat größer 0 Prozent als nicht zweckmäßig. Der Aufsichtsrat strebt auch weiterhin bei personellen Änderungen im Vorstand ebenso wie im Hinblick auf Kandidatenvorschläge für vakante Aufsichtsratspositionen eine angemessene Berücksichtigung von Frauen an. Aufgrund der geringen Zahl der Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder ist der Aufsichtsrat indes der Auffassung, dass bei der Zusammensetzung beider Gremien weiterhin unabhängig vom Geschlecht in erster Linie die fachliche Eignung, die Erfahrung und die Unabhängigkeit maßgeblich berücksichtigt werden sollten. Die Festlegung entsprechender Quoten könnte nach Auffassung des Aufsichtsrats hierbei die notwendige Flexibilität bei der Auswahl geeigneter Kandidaten unnötig einschränken.

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

Die vom Vorstand der Hypoport AG durch Beschluss vom 25. September 2015 gemäß § 76 Abs. 4 AktG für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands festgelegte Zielgröße von 14 Prozent wurde innerhalb der am 30.06.2017 abgelaufenen Erreichensfrist nicht erreicht. Zu diesem Zeitpunkt betrug die Frauenquote in der ersten Führungsebene 0 Prozent. Hingegen betrug der Frauenanteil in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands zum Ablauf der Erreichensfrist 45 Prozent und übertraf damit die festgelegte Zielgröße von 33 Prozent deutlich. Der Vorstand hat das Nichterreichen der Zielgröße innerhalb der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands analysiert und als wesentlichen Grund hierfür die geringe Mitarbeiteranzahl in den definierten Führungsebenen in der Hypoport AG selbst ausgemacht. So sind, bedingt durch die Struktur des Hypoport-Gruppe und der Rolle der Gesellschaft als Konzernobergesellschaft, nur wenige Mitarbeiter direkt bei der Hypoport AG in den Funktionen tätig, die der ersten und zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands zuzuordnen sind. Diese Funktionen werden stattdessen in erheblichem Umfang von Mitarbeitern der Unternehmen der Hypoport-Gruppe wahrgenommen. Diese Mitarbeiter werden jedoch nicht von den Festlegungen von Zielquoten nach den relevanten gesetzlichen Vorschriften erfasst, sodass hierdurch ein nicht repräsentatives Bild für den insgesamt in der Hypoport-Gruppe in Führungsaufgaben erreichten Frauenanteil entsteht. Vielmehr haben aufgrund der geringen Mitarbeiterzahl in den definierten Führungsebenen auch nur einzelne Personalwechsel einen erheblichen rechnerischen Einfluss auf den Stand der Erreichung der Zielgrößen. Hinzu kommt, dass in einigen Teilen der Hypoport-Gruppe ein Führungskonzept umgesetzt ist, wonach eine hierarchische Zuordnung von Positionen zu Führungsebenen generell nicht erfolgt, sondern Personalstrukturen nach dem Prinzip der Selbstorganisation etabliert sind. Auch hierdurch wird bei reiner Betrachtung der hierarchisch definierten Führungsebenen das Ergebnis weiter verfälscht.

Der Vorstand hat nach Ablauf der ersten Erreichensfrist am 30.06.2017 die Geschlechterquoten für die beiden Ebenen unterhalb des Vorstands auf 14 Prozent in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands und auf 33 Prozent in der zweiten Ebene unterhalb des Vorstands festgelegt. Zudem wurde die erste Ebene unterhalb des Vorstands neu definiert und beinhaltet nunmehr die Funktionen Leiter People & Organisation sowie Head of Hypoport Solutions. Die zweite Ebene erfasst die Gruppe der Teamleiter. Die neue Erreichensfrist wurde auf den 30.06.2022 festgelegt.

### **Grundzüge des Compliance Management Systems**

Der Vorstand der Hypoport AG bekennt sich zu hohen Standards für gesetzeskonformes und ethisches Verhalten in der Hypoport AG und in allen Unternehmen der Hypoport-Gruppe. Um die Einhaltung dieser hohen Standards sicherzustellen, hat der Vorstand der Hypoport AG ein an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance Management System („CMS“) implementiert. Ziel des CMS ist die Sicherstellung der Einhaltung gesetzlicher wie selbst gesetzter Vorschriften und die Vermeidung von Rechtsverstößen. Die weiteren Details sind der zentralen Richtlinie, dem Code of Conduct der Hypoport-Gruppe („CoC“), zu entnehmen. Der CoC enthält die für alle Mitarbeiter der Hypoport-Gruppe verpflichtenden Verhaltenskodizes des Unternehmens. Der CoC wird flankiert durch weitere interne Richtlinien. Die Einhaltung der rechtlichen Vorschriften, des CoC sowie der weiteren internen Richtlinien wird durch die Interne Revision regelmäßig überprüft. Eine Whistleblower-Funktion zur Meldung von Rechtsverstößen ist eingerichtet. Weitere Details zum CMS, insbesondere der CoC der Hypoport-Gruppe, sind auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance> einseh- und abrufbar.

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

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

### **Aktionäre und Hauptversammlung**

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

Organisation und Durchführung der jährlichen Hauptversammlung erfolgen bei Hypoport mit dem Ziel, sämtliche Aktionäre vor und während der Versammlung zügig, umfassend und effektiv zu informieren. Ziel ist es, den Aktionären die Teilnahme an der Hauptversammlung so leicht

wie möglich zu machen. So werden alle zugänglich zu machenden Unterlagen entsprechend den gesetzlichen Regelungen auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Sollten Aktionäre an der Hauptversammlung nicht persönlich teilnehmen können, so besteht neben der Möglichkeit zur Bevollmächtigung eines Kreditinstituts, von Aktionärsvereinigungen oder anderen Personen, das Angebot, einen Mitarbeiter der Hypoport AG als von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter auf schriftlichem oder elektronischem Weg mit der weisungsgebundenen Ausübung des Stimmrechts zu beauftragen. Ferner ist der Vorstand ermächtigt, vorzusehen, dass Aktionäre ihre Stimme auch ohne an der Hauptversammlung teilzunehmen, schriftlich oder im Wege elektronischer Kommunikation abgeben dürfen (Briefwahl).

Berlin im März 2018

**Hypoport AG**  
Vorstand und Aufsichtsrat

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Hypoport AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) — bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden — geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Hypoport AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die unter „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben folgende Sachverhalte als besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

1. IT-Risiken bei der Umsatzrealisierung
2. Erstkonsolidierung der in 2017 erworbenen Unternehmen
3. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

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

### **Sachverhalt**

Der Hypoport-Konzern ist ein technologiebasierter Finanzdienstleister, dessen Bereiche sich mit dem Vertrieb von Finanzdienstleistungen befassen, ermöglicht oder unterstützt durch IT-Technologie. Den von der Hypoport AG im Konzernabschluss ausgewiesenen Umsätzen liegt ein hohes Volumen an IT-basierten Transaktionen zugrunde. Aufgrund des sehr hohen zu verarbeitenden Datenvolumens sowie der hohen Komplexität der eingesetzten IT-Systeme sehen wir hier ein besonderes Risiko bezüglich der zutreffenden Realisierung und Periodenabgrenzung der Umsatzerlöse. Die Angaben der Hypoport AG zu den Umsatzerlösen sind im Abschnitt 2.17 des Konzernanhangs enthalten.

### **Prüferische Reaktion**

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

## 2. Erstkonsolidierung der in 2017 erworbenen Unternehmen

### Sachverhalt

Die Hypoport AG hat im Geschäftsjahr die Mehrheit der Anteile an drei wesentlichen Gesellschaften erworben und diese erstmals konsolidiert. Insgesamt betrug der Kaufpreis für die Unternehmenserwerbe EUR 10 Mio. Die erworbenen Vermögenswerte und Schulden werden mit Ausnahme der Pensionsrückstellungen und latenten Steuern zum Fair Value am Tag des Erwerbs angesetzt. Unter Berücksichtigung eines der Hypoport AG zuzurechnenden anteilig erworbenen Nettovermögens von EUR 4,1 Mio. ergibt sich ein erworbener Goodwill von EUR 5,9 Mio. Aufgrund der Vielzahl an erforderlichen Ermessensentscheidungen bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden im Rahmen der Kaufpreisallokation war die Erstkonsolidierung der erworbenen Unternehmen ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt. Die Angaben der Hypoport AG zu den Akquisitionen des Geschäftsjahres sind im Abschnitt 1.7 des Konzernanhangs enthalten.

### Prüferische Reaktion

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

## 3. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

### Sachverhalt

Zum 31. Dezember 2017 weist die Gesellschaft im Konzernabschluss unter dem Bilanzposten „Immaterielle Vermögenswerte“ insgesamt Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 24,8 Mio. (18 % der Bilanzsumme) aus. Diese Firmenwerte sind jährlich bzw. anlassbezogen einem Werthaltigkeitstest (Impairmenttest) zu unterziehen. Die Beurteilung der Werthaltigkeit verlangt eine Vielzahl von Ermessensentscheidungen der gesetzlichen Vertreter. Grundlage der Beurteilung sind die Barwerte der künftigen Zahlungsströme der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der der jeweilige Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Die künftigen Zahlungsströme ergeben sich aus den von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung sowie über



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

#### Prüferische Reaktion

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

## Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

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

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Wir wurden von der Hauptversammlung am 15. Mai 2017 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 7. September 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2008 als Konzernabschlussprüfer der Hypoport AG tätig.

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

### **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

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

Lübeck, 16. März 2018

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**gez. Prill**  
Wirtschaftsprüfer

**gez. Dr. Wißmann**  
Wirtschaftsprüfer

# Jahresabschluss der Hypoport AG

## (Kurzfassung)

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

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

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

### Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

	<b>2017</b> in TEUR	<b>2016</b> in TEUR
Umsatzerlöse	5.911	10.793
Sonstige betriebliche Erträge	315	1.034
Personalaufwand	-6.764	-9.932
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-98	-100
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.586	-5.095
Erträge aus Beteiligungen	4.007	3.222
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	20.731	17.178
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	384	123
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-2.054	-847
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-393	-327
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>17.453</b>	<b>16.049</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.738	-1.428
Sonstige Steuern	-4	-6
Latente Steuern	-420	-280
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>14.291</b>	<b>14.335</b>
Gewinnvortrag	52.576	40.057
Verrechnung Kauf eigener Aktien	45	-1.816
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>66.912</b>	<b>52.576</b>

**Bilanz zum 31. Dezember 2017**

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2017 in TEUR</b>	<b>2016 in TEUR</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	370	7
Sachanlagen	277	274
Finanzanlagen	30.636	27.564
	<b>31.283</b>	<b>27.845</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4	6.768
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	61.919	39.398
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	146	6
Sonstige Vermögensgegenstände	201	89
Flüssige Mittel	1.108	4.412
	<b>63.378</b>	<b>50.673</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>213</b>	<b>158</b>
	<b>94.874</b>	<b>78.676</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.195	6.195
Eigene Anteile	-249	-253
Ausgegebenes Kapital	5.946	5.942
Kapitalrücklage	2.905	2.606
Gewinnrücklagen	7	7
Bilanzgewinn	66.912	52.576
	<b>75.770</b>	<b>61.131</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>1.938</b>	<b>2.875</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.317	10.467
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	131	320
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	764	2.171
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	20
Sonstige Verbindlichkeiten	254	1.412
	<b>16.466</b>	<b>14.390</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passive Latente Steuern</b>	<b>700</b>	<b>280</b>
	<b>94.874</b>	<b>78.676</b>

**Hypoport AG**

Klosterstraße 71 · 10179 Berlin

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

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

