



Bundesanzeiger

Herausgegeben vom
Bundesministerium der Justiz

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

Daten zur Veröffentlichung:

Veröffentlichungsmedium: Internet
Internet-Adresse: www.bundesanzeiger.de
Veröffentlichungsdatum: 22. Mai 2012
Rubrik: Jahresabschlüsse/Jahresfinanzberichte
Art der Bekanntmachung: Jahresabschluss/Jahresfinanzbericht
Veröffentlichungspflichtiger: DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern
Fondsname:
ISIN:
Auftragsnummer: 120512000860
Verlagsadresse: Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Amsterdamer Straße 192,
50735 Köln

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

DFH Deutsche Fertighaus Holding AG

Simmern

Konzernabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und des DFH-Konzerns

Wirtschaftliche Entwicklung:

Im Jahr 2011 konnten nach einem bereits erfolgreichen Vorjahr 2010 erneut wieder positive Umsatzzuwächse in der Bauwirtschaft verzeichnet werden. In den vorherigen letzten 9 Jahren war der Gesamtmarkt kontinuierlich geschrumpft und hatte sich fast halbiert. Der Fertighausbau schneidet in dieser Entwicklung etwas besser ab, indem sein Anteil gegenüber dem Gesamtmarkt über die letzten 9 Jahre insgesamt zulegte.

Entwicklung Gesamtmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Gesamtmarkt	174.055	150.799	133.421	133.189	87.511	80.791	82.445	86.612	102.606
Veränderung zum Vorjahr		-13,4%	-11,5%	-0,2%	-34,3%	-7,7%	2,0%	5,1%	18,5%
Fertighausbau	22.737	19.674	18.830	18.934	12.641	12.140	12.007	13.118	15.475
Veränderung zum Vorjahr		-13,5%	-4,3%	0,6%	-33,2%	-4,0%	-1,1%	9,3%	18,0%
Anteil Fertighausbau an Gesamtmarkt	13,1%	13,0%	14,1%	14,2%	14,4%	15,0%	14,6%	15,1%	15,1%

Quelle: Stat. Bundesamt / BDF Bundesverband Deutscher Fertighausbau



Eine in der Vergangenheit durch B+L Marktdaten in Bonn erstellte Marktforschungsstudie geht davon aus, dass die Baugenehmigungen generell in den kommenden Jahren bis 2015 auf 73.700 zurückgehen werden. Dies ist hauptsächlich dadurch begründet, dass die in der Road Map der Bundesregierung und der Europäischen Union vereinbarten Klimaschutzziele erhebliche Mehraufwendungen, um die Energieeffizienz der Häuser und der Gebäudetechnik zu erhöhen, nach sich ziehen werden.

Da künftig der Schwerpunkt zukunftsorientierten Bauens in der Energieeffizienz, der Gebäudetechnik und der Nachhaltigkeit liegen wird und die Fertigbauweise in diesen Themen deutliche Vorteile gegenüber der konventionellen Bauweise aufweist, wird der Marktanteil bei Fertighäusern in den kommenden Jahren überproportional zunehmen. Diese Zunahme wird beim Fertigbau einen evtl. wieder eintretenden Rückgang des Gesamtmarktes bei Ein- und Zweifamilienhäusern kompensieren.

Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns:

Die vollzogenen Umstrukturierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre in Abwicklung und Vertrieb, auch verbunden mit deutlicher Verbesserung in der Gesamtkostenstruktur, führten dazu, dass der DFH-Konzern sich besser als der Gesamtmarkt entwickeln konnte. Die Vertragsabschlüsse blieben nahezu unverändert auf dem hohen Niveau von 2010. Der Umsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 erhöhte sich von 171 Mio. € auf 215 Mio. €. Damit gehört die DFH-Gruppe zu den größten Fertighausherstellern in Deutschland. Der Anstieg der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Anzahl fakturierter Häuser um 261 zurückzuführen. Weiterhin erhöhte sich der durchschnittliche Verkaufspreis pro Haus um ca. 5%. Die Rohmarge liegt unverändert zum Vorjahr bei 30%. Um den erhöhten Output zu bewältigen stieg die Mitarbeiterzahl und mit ihr der Personalaufwand um 22%. Der Personalaufwand beträgt weiterhin ca. 15% der Gesamtleistung.

Bedingt durch den starken Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge, stieg das Betriebsergebnis nur um 11%.

Die Steigerung des Umsatzes und damit auch des Ergebnisses vor Ertragssteuern und vor Ergebnisabführung auf nunmehr 8,5 Mio. € zeigt deutlich, dass sich die DFH-Gruppe auch auf die Marktanforderungen von morgen frühzeitig eingestellt hat. Der bestehende Auftragsbestand sichert im Übrigen einen Produktionsvorlauf von ca. 1 Jahr ab.

An den Bilanzkennzahlen wird außerdem die sehr gesunde Struktur des Konzerns deutlich. Die Eigenkapitalrentabilität (vor Ergebnisabführung) lag bei 17,5 %, die Umsatzrendite bei 3 %. Mit diesen Kennzahlen liegt der DFH-Konzern im Vergleich zu anderen Unternehmen der Branche ganz weit vorne.

Vermögens und Finanzlage:

Das Anlagevermögen im Konzernabschluss von 30,6 Mio. € (Vorjahr 26,4 Mio. €) besteht zu ca. 33 % aus dem Grundstück sowie den Produktions- und Verwaltungsgebäuden am Standort Simmern, zu ca. 35 % aus dem Musterhausnetz und zu ca. 13 % aus technischen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung. Der Anstieg des Anlagevermögens resultiert fast ausschließlich aus Investitionen in das Musterhausnetz. Im Jahr 2011 wurden insgesamt 7,2 Mio. € investiert, davon 4,5 Mio. € in unser Musterhausnetz.

Die Vorräte sind zum Jahresende mit ca. 8,4 Mio. € 16,5 % höher als im Vorjahr, während die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit 17,5 Mio. € nur um 7,5 % zunahmen. Der Anstieg der kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte resultiert aus der höheren kurzfristigen Anlage flüssiger Mittel bei dem nahestehenden Unternehmen DIVACO Beteiligungs AG & Co. KG (+ 5 Mio. €).

Die kurzfristig zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel (Guthaben bei Kreditinstituten) gingen von 5,0 Mio. € auf 1,9 Mio. € zurück. Ursächlich für diesen Rückgang waren im Wesentlichen die Dividendenauszahlung in Höhe von € 6 Mio, die Netto-Anlage überschüssiger Liquidität in Höhe von 5 Mio. € sowie eine erhöhte Investitionstätigkeit. Positiv ausgewirkt, haben sich höhere Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie eine Netto-Kreditaufnahme von 1,1 Mio. €.



Die Bilanzsumme im Konzern stieg von 66,8 Mio. € auf 75,2 Mio. €. Gleichzeitig verringerte sich das Eigenkapital auf 33,2 Mio. € (Vorjahr: 36,8 Mio. €), so dass die Eigenkapitalquote von 55,1 % auf 44,1 % zurückging. Ursache für den Rückgang des Eigenkapitals ist im Wesentlichen die in 2011 durchgeführte Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 6,0 Mio. € sowie der ab 1. Januar 2011 geltende Ergebnisabführungsvertrag mit der Muttergesellschaft DIVACO Holding AG & Co. KG, Langenburg von 4,1 Mio. €. Bedingt durch den Abschluss des Ergebnisabführungsvertrags erhöhten sich die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten. Weiterhin stiegen die sonstigen betrieblichen Verbindlichkeiten um 1,4 Mio. € auf 8,4 Mio. €. bedingt durch die gestiegenen Personalverbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem erhöhten Personalbestand.

Die Finanzierung erfolgte im Wesentlichen über Eigenkapital und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten. Es bestehen bei der Deutschen Bank und der Volksbank Hunsrück-Nahe eG Betriebsmittel-Kreditlinien in Höhe von 4,5 Mio. €, die im Berichtsjahr aufgrund des guten Geschäftsverlaufs und damit möglicher cash-flow-Finanzierung entweder gar nicht oder lediglich zum Ausgleich von Spitzen-Liquiditätsbedarf ausgenutzt werden mussten.

Das Anlagevermögen der DFH AG im Einzelabschluss besteht im Wesentlichen aus den Beteiligungen an verbundenen Unternehmen (IST 11,5 Mio. €; Vorjahr: 9,1 Mio. €). Der Anstieg in 2011 betrifft im Wesentlichen den Beteiligungsbuchwert an der Tochtergesellschaft DFH Musterhäuser GmbH, Simmern und steht im Zusammenhang mit der Ausgliederung des Teilbetriebs „Musterhäuser“ von der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG auf die DFH Musterhäuser GmbH.

Die Forderungen der DFH AG gegenüber verbundenen Unternehmen betragen 22,4 Mio. € (Vorjahr: 25,8 Mio. €).

Das Eigenkapital der DFH AG ging im Wesentlichen aufgrund der Ausschüttung (6,0 Mio. €) von 40,7 Mio. € auf 35,2 Mio. €. Es erreicht damit ca. 80,0 % der Bilanzsumme von 44,0 Mio. €.

Haftungsverhältnisse:

Für die zu Nominalwerten angesetzten Eventualschulden wurden keine Rückstellungen gebildet, weil mit einer Inanspruchnahme oder Belastung der Gesellschaft nicht gerechnet wird.

Mitarbeiter:

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter im Konzern erhöhte sich von 591 auf 670 (davon 17 Mitarbeiter in der DFH AG). Zum Jahresende waren 716 Personen beschäftigt (davon 15 Mitarbeiter in der DFH AG).

Wie in den Vorjahren haben wir die Zahl der Auszubildenden im Geschäftsjahr weiter von 21 auf 31 ausgebaut. Für das kommende Geschäftsjahr sind 34 Ausbildungsstellen geplant.

Die Anforderungen unserer Kunden und der eigene Anspruch an die Qualität unserer Produkte erfordert eine kontinuierliche Weiterbildung und Qualifizierung unserer Mitarbeiter und Führungskräfte. Daher haben wir auch im abgelaufenen Geschäftsjahr in die Schulung unserer Belegschaft investiert. Unsere Mitarbeiter haben im Geschäftsjahr 2011 an insgesamt 70 Schulungen teilgenommen. Desweiteren haben wir mit einzelnen Mitarbeitern Vereinbarungen zur Übernahme von Weiterbildungskosten vereinbart.

Risikomanagement:

Gemäß § 91 Abs. 2 AktG ist der Vorstand zur Einrichtung eines geeigneten Überwachungssystems hinsichtlich möglicherweise eintretender den Bestand der Gesellschaft gefährdenden Risiken verpflichtet. Dieses gesetzlich geregelte Risikofrüherkennungssystem soll sicherstellen, dass Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, frühzeitig aufgedeckt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Weiterhin ist die Zielsetzung des Risikofrüherkennungssystems rechtzeitig Preisänderungs- Ausfall- und Liquiditätsrisiken



sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen begegnen zu können. Der Vorstand hat ein solches Risikofrüherkennungssystem eingerichtet und wirkt kontinuierlich auf eine entsprechende Sensibilisierung der Mitarbeiter und Optimierung der vorhandenen Systeme hin.

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

Die Kreditrisiken aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die überwiegend gegenüber Privatkunden bestehen, sind durch die Anwendung von Kreditsicherungen wie unwiderrufliche Darlehensauszahlungsabtretungen, Bankbürgschaften sowie Guthabenkontoverpfändungen nahezu vollständig ausgeschaltet. Die DFH-Kunden müssen vor Produktionsbeginn der Häuser den jeweiligen Finanzierungsbedarf durch die oben genannten Kreditsicherungen gewährleisten.

Die Kreditrisiken aus der Anlage von Liquiditätsüberschüssen werden durch regelmäßige Überprüfung des Short-Term-Deposit-Ratings der Geschäftspartnerbanken sowie durch Garantieverprechen Dritter begrenzt. Ein messbares Ausfallrisiko besteht im Bereich der Liquiditätsanlagen nicht.

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

Die Liquiditätsplanung des Budgetjahres erfolgt auf Monatsbasis. Unterjährig wird die Planung durch eine Forecast-Planung aktualisiert. Die strategische Finanzplanung erfolgt auf der Grundlage einer 5-Jahresplanung.

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

Die langfristige Finanzierung erfolgt durch Bankdarlehen mit festen Zinsen.

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

Vorgänge nach dem Bilanzstichtag:

Es gab keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag.

Zukünftige Entwicklung:

Die zukünftige positive Entwicklung der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen ist insbesondere aufgrund des vorhandenen Auftragsbestandes als gesichert einzuschätzen.

Auf dieser Basis ist für das Jahr 2012 auf der Grundlage von weit über 1.800 zu bauenden Häusern in der Gruppe ein Umsatz in Höhe von rd. 225 Mio. € und ein Ergebnis der vor Steuern und Ergebnisabführung in Höhe von rd. 10,5 Mio. € geplant und budgetiert. Für das Jahr 2013 gehen wir weiterhin von einer leichten Steigerung bei Umsatz und Ergebnis aus.



Aufgrund der erwarteten positiven Ertragsentwicklung der einzelnen Tochtergesellschaften, ist auch bei der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG mit einem verbesserten Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 8,5 Mio. € vor Ergebnisabführung in 2012 zu rechnen. Für 2013 ist mit einem moderat steigenden Ergebnis zu rechnen. Bei den Umsatzerlösen, die sich ausschließlich aus internen Konzernumlagen ergeben, werden keine Steigerungen erwartet.

Bedingt durch die Ausschüttungspolitik und aufgrund der Anlage kurzfristiger Liquiditätsüberschüsse erwarten wir für 2012 und 2013 keine wesentliche Veränderung der künftigen Finanzlage.

Risiken in der Entwicklung liegen in der Vergabepolitik der Banken hinsichtlich Bonitätsbewertung der Endkunden. Ferner wird entscheidend sein, wie die politischen Rahmendaten hinsichtlich der nächsten Stufen zur Energieeffizienzsteigerung von gebauten Häusern vorgegeben werden. Die Dämmstoffindustrie kann die Anforderungen von morgen noch nicht zufriedenstellend abdecken. Es ist aber schon heute klar, dass die Neuentwicklung von Dämmstoffen sich in den Kosten der benötigten Wärmedämmungen abzeichnen wird. Auch in Bezug auf die Haustechniken, das Gebäudemanagement und die Anforderungen eines nachhaltigen Bauens muss von steigenden Baukosten ausgegangen werden. Diese Kostensteigerungen werden den Kreis von möglichen Bauinteressenten einschränken.

Aber eben auch in diesen Bereichen liegen die Chancen einer zukunftsorientierten Entwicklung unseres Unternehmens. Mit der im Jahr 2011 eingeführten Gebäudemanagement-Technik „MyGekko“, für die die DFH-Gruppe die Exklusivität besitzt, wird die DFH mit Ihren Vertriebslinien deutlich zu anderen Marktteilnehmern an Abstand gewinnen. Ebenso wird derzeit eine Nachhaltigkeits-Strategie umgesetzt, um auch in diesem Punkt gegenüber anderen Marktteilnehmern einen Wettbewerbsvorteil zu erlangen. Im übrigen zeichnet sich eine Verhaltensänderung im Bezug auf den Wohnungsbau und das Wohnverhalten dergestalt ab, dass es aufgrund der laufenden Energieeffizienz-Diskussion künftig eine vermehrte Bewegung weg von der Renovierung alten Baubestandes hin zum letztendlichen Abriss und einer Neubebauung geben wird.

Insoweit sind wir überzeugt davon, dass die Abverkaufszahlen auch trotz – oder gerade wegen - eines unsicheren Finanzmarktumfeldes im laufenden Jahr bei der DFH-Gruppe zunehmen werden.

Simmern, den 2. März 2012

DFH Deutsche Fertighaus Holding AG

Der Vorstand

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva

	31.12.2011	31.12.2010	1.1.2010
	T€	T€	T€
A. Langfristige Vermögenswerte			
I. Immaterielle Vermögenswerte	382	225	185
II. Sachanlagen	30.174	26.200	25.593

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€	1.1.2010 T€
III. Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	442	499	471
IV. Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	119	130	143
V. Langfristige Ertragsteuererstattungsansprüche	45	61	68
VI. Latente Steueransprüche	2.147	2.897	4.341
	33.309	30.012	30.801
B. Kurzfristige Vermögenswerte			
I. Vorräte	8.419	7.226	6.809
II. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.091	15.817	14.528
III. Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14.079	8.630	4.047
IV. Sonstige betriebliche Vermögenswerte	212	126	195
V. Ertragsteuererstattungsansprüche	203	21	70
VI. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.934	4.985	4.663
	41.938	36.805	30.312
	75.247	66.817	61.113
Passiva			
	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€	1.1.2010 T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	29.000	29.000	25.000
II. Gewinnrücklagen	5.894	5.440	5.197
III. Ausgleichposten aus der Währungsumrechnung	41	122	0
IV. Konzernbilanzverlust/-gewinn	-1.760	2.226	-2.905
	33.175	36.788	27.292
B. Langfristige Schulden			

	31.12.2011	31.12.2010	1.1.2010
	T€	T€	T€
I. Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.660	3.000	0
II. Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	152	199	192
III. Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	371	369	9.582
IV. Sonstige langfristige Rückstellungen	4.471	3.570	3.465
V. Latente Steuerschulden	1.543	567	350
	10.197	7.705	13.589
C. Kurzfristige Schulden			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	980	500	0
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.968	5.093	4.203
III. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	12.916	6.901	6.369
IV. Sonstige betriebliche Verbindlichkeiten	8.421	7.036	6.086
V. Ertragsteuerverbindlichkeiten	961	1.062	1.739
VI. Sonstige Rückstellungen	1.629	1.732	1.835
	31.875	22.324	20.232
	75.247	66.817	61.113

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	2011	2010
	T€	T€
1. Umsatzerlöse	214.884	171.198
2. Bestandserhöhungen	980	808
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	484	0
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.209	3.209



	2011	2010
	T€	T€
5. Gesamtleistung	218.557	175.215
6. Materialaufwand	-151.775	-120.012
7. Personalaufwand	-32.829	-26.988
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-3.501	-3.129
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.823	-17.329
10. Betriebsergebnis	8.629	7.757
11. Finanzerträge	252	203
12. Finanzaufwendungen	-363	-459
13. Finanzergebnis	-111	-256
14. Ergebnis vor Ertragsteuern und vor Ergebnisabführung	8.518	7.501
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.984	-2.127
16. Aufwand aus Gewinnabführung	-4.066	0
17. Konzernjahresüberschuss ¹⁾	2.468	5.374
18. Währungsumrechnungsdifferenzen	-81	122
19. Konzerngesamtergebnis	2.387	5.496

¹⁾ Der Konzernjahresüberschuss entfällt vollständig auf die Eigenkapitalgeber des Mutterunternehmens.

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2010 und 2011



	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten						
	1.1.2010	Zugänge	Zuschreibung	Umbuchungen	Abgänge	Währungsdiffe-	31.12.2010
	T€	T€	T€	T€	T€	renz	T€
						T€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Software	4.405	142	0	0	547	1	4.001
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	37.184	826	178	28	960	370	37.626
2. Technische Anlagen und Maschinen	8.699	759	0	138	1.045	148	8.699
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.235	1.475	0	22	519	1	8.214
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	13	180	0	-188	0	0	5
	53.131	3.240	178	0	2.524	519	54.544
	57.536	3.382	178	0	3.071	520	58.545



	1.1.2010 T€	Zugänge T€	Abschreibungen			Währungsdiffe- renz T€	31.12.2010 T€
			außerplanmäßige Abschreibung T€	Umbuchungen T€	Abgänge T€		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Software	4.220	102	0	0	547	1	3.776
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	15.075	1.636	55	0	904	77	15.939
2. Technische Anlagen und Maschinen	7.008	568	0	-15	1.044	95	6.612
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.455	768	0	15	445	0	5.793
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	0	0	0	0	0	0
	27.538	2.972	55	0	2.393	172	28.344
	31.758	3.074	55	0	2.940	173	32.120
Restbuchwerte							
31.12.2010							31.12.2009
T€							T€

I. Immaterielle Vermögensgegenstände



	Restbuchwerte	
	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€
Software	225	185
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	21.687	22.109
2. Technische Anlagen und Maschinen	2.087	1.691
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.421	1.780
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5	13
	26.200	25.593
	26.425	25.778

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten						31.12.2011 T€
	1.1.2011 T€	Zugänge T€	Zuschreibung T€	Umbuchungen T€	Abgänge T€	Währungsdifferenz T€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Software	4.001	309	0	0	14	-1	4.295
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der	37.626	3.785	971	341	2.958	-200	39.565

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten							
	1.1.2011	Zugänge	Zuschreibung	Umbuchungen	Abgänge	Währungsdiffe-	31.12.2011
	T€	T€	T€	T€	T€	renz	T€
						T€	
Bauten auf fremden Grundstücken							
2. Technische Anlagen und Maschinen	8.699	911	0	83	202	-84	9.407
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.214	1.709	0	37	1.169	-1	8.790
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5	525	0	-461	0	0	69
	54.544	6.930	971	0	4.329	-285	57.831
	58.545	7.239	971	0	4.343	-286	62.126
Abschreibungen							
	1.1.2011	Zugänge	außerplanmäßige	Umbuchungen	Abgänge	Währungsdiffe-	31.12.2011
	T€	T€	Abschreibung	€	T€	renz	T€
			T€			T€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Software	3.776	152	0	0	14	-1	3.913
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der	15.939	1.514	0	1	2.679	-59	14.716



	Abschreibungen						31.12.2011 T€
	1.1.2011 T€	Zugänge T€	außerplanmäßige Abschreibung T€	Umbuchungen €	Abgänge T€	Währungsdiffe- renz T€	
Bauten auf frem- den Grundstücken							
2. Technische An- lagen und Maschi- nen	6.612	772	0	-15	197	-74	7.098
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	5.793	1.063	0	14	1.026	-1	5.843
4. Geleistete An- zahlungen und An- lagen im Bau	0	0	0	0	0	0	0
	28.344	3.349	0	0	3.902	-134	27.657
	32.120	3.501	0	0	3.916	-135	31.570
	Restbuchwerte						
				31.12.2011 T€			31.12.2010 T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Software				382			225
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bau- ten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstü- cken				24.849			21.687
2. Technische Anlagen und Maschinen				2.309			2.087
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstat- tung				2.947			2.421

	Restbuchwerte	
	31.12.2011	31.12.2010
	T€	T€
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	69	5
	30.174	26.200
	30.556	26.425

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2011

I. Allgemeine Erläuterungen

1. Grundlagen für die Aufstellung des Konzernabschlusses

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

In diesen Konzernabschluss einbezogen werden die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG sowie ihre Tochterunternehmen. Dieser Konzernabschluss wird in Anwendung von § 315a Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 HGB unter Beachtung der IFRS und Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt, die bis zum Ende der Berichtsperiode von der Europäischen Kommission für die Anwendung in der EU übernommen wurden und zum 31. Dezember 2011 verpflichtend anzuwenden waren. Ergänzend wurden die nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt.

Dieser Konzernabschluss der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG wurde erstmals in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS) und deren Interpretationen unter Anwendung von IFRS 1 »First-Time Adoption of International Financial Reporting Standards« aufgestellt.

Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG hat in den vorangegangenen Berichtsperioden, einschließlich des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2010, ihren Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellt. Die in diesem Konzernabschluss enthaltenen Vorjahreszahlen und -angaben wurden im Rahmen der erstmaligen Aufstellung nach den IFRS an diese angepasst.

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

Der Konzernabschluss wird grundsätzlich auf Basis historischer Anschaffungs- und Herstellungskosten aufgestellt, sofern unter Ziffer (4) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze nicht etwas anderes berichtet wird.



Der zum 31. Dezember 2011 erstellte Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden durch den Vorstand aufgestellt und vom Aufsichtsrat voraussichtlich in der Sitzung am 12. April 2012 geprüft und gebilligt und werden beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und durch diesen an das Unternehmensregister übermittelt.

2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 sind neben der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG als Mutterunternehmen acht inländische und ein ausländisches Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Beherrschung bedeutet die unmittelbare oder mittelbare Möglichkeit, die Finanz- und Geschäftspolitik einer anderen Gesellschaft zu bestimmen, so dass der Konzern einen Nutzen aus den Tätigkeiten dieser Gesellschaft zieht.

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

Gegenüber 31. Dezember 2010 haben sich folgende Veränderungen des Konsolidierungskreises ergeben:

- Verkauf Ein SteinHaus GmbH, Dörth zum 5. Oktober 2011
- Verschmelzung DFH Produktions GmbH, Langenburg auf die DFH Haus GmbH zum 1. Januar 2011
- Verschmelzung DFH Dein Fertighaus GmbH, Simmern auf die DFH Haus GmbH zum 1. Januar 2011

Die IFRS-Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2010 enthielt darüber hinaus eine weitere Tochtergesellschaft, deren Vermögen im Wege der Anwachsung zum 1. Dezember 2010 auf die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG übertragen wurde.

Bei der Kapitalkonsolidierung wurde in der IFRS-Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2010 das Wahlrecht in Anspruch genommen, das bisher (nach den Vorschriften des HGB) gewählte Verfahren der Kapitalkonsolidierung beizubehalten. Bis zum Übergangszeitpunkt auf die Rechnungslegungsvorschriften der IFRS zum 1. Januar 2010 wurde die Kapitalkonsolidierung der bis zu diesem Zeitpunkt voll konsolidierten Gesellschaften nach der Buchwertmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem Konzernanteil am Eigenkapital zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung durchgeführt. Ein sich ergebender Unterschiedsbetrag wurde im Jahr der Erstkonsolidierung offen mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Diese Verrechnungen bleiben bestehen und werden auch bei Entkonsolidierung der betreffenden Konzerngesellschaften nicht rückgängig gemacht.

Mit dem Übergang auf IFRS wurde die Modus Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG als Zweckgesellschaft im Sinne des SIC-12 klassifiziert und als Tochterunternehmen in die Eröffnungskonzernbilanz der DFH zum 1. Januar 2010 einbezogen.

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

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

3. Währungsumrechnung

Transaktionen in fremder Währung werden mit dem Kurs am Tag der Transaktion in die funktionale Währung der jeweiligen Gesellschaft umgerechnet. Am Abschlussstichtag werden monetäre Posten zum Stichtagskurs, nicht monetäre Posten werden mit dem Kurs am Tag der Transaktion umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen werden ergebniswirksam unter den Sonstigen Erträgen bzw. Aufwendungen erfasst.



Die Umrechnung des in ausländischer Währung aufgestellten Abschlusses der einbezogenen tschechischen Tochtergesellschaft erfolgt auf der Grundlage des Konzepts der funktionalen Währung (IAS 21) nach der ›modifizierten Stichtagskursmethode«. Da die tschechische Tochtergesellschaft ihre Geschäfte in finanzieller, wirtschaftlicher und organisatorischer Hinsicht selbstständig betreibt, ist die funktionale Währung identisch mit der Landeswährung der Gesellschaft. Die Vermögenswerte und Schulden werden folglich zum Stichtagskurs, die Aufwendungen und Erträge zu Jahresdurchschnittskursen sowie das Eigenkapital zu historischen Kursen umgerechnet. Wenn jedoch die Anwendung des Jahresdurchschnittskurses zu unzutreffenden Ergebnissen führt, erfolgt die Umrechnung zu einem angepassten Durchschnittskurs. Der sich aus der Währungsumrechnung ergebende Unterschiedsbetrag wird erfolgsneutral in den Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung eingestellt.

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

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gliederungsmethoden

Die Bilanz wird nach Fristigkeit gegliedert. Die GuV ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgebaut. Die Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit werden nach der indirekten Methode ermittelt.

Aufwands- und Ertragsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt grundsätzlich erst mit Erbringung der Leistung bzw. mit Entstehen des Anspruchs, wenn Eigentum und Risiken auf den Erwerber übergegangen sind. Die Erlösrealisierung erfolgt unter Anwendung von IAS 18, weil die Erwerber im Regelfall nur einen begrenzten Einfluss auf die Variation der vom Konzern angebotenen Haustypen in ihrem Basisdesign nehmen können. Die Umsatzrealisierung erfolgt jeweils mit Abnahme der vertraglich geregelten und definierten Bauabschnitte.

Die Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge werden zum beizulegenden Zeitwert der Gegenleistung bemessen, vermindert um Erlösschmälerungen. Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst. Zinserträge und Zinsaufwendungen werden periodengerecht erfasst. Die Umsatzerlöse werden vollumfänglich aus dem Verkauf von Gütern erbracht.

Immaterielle Vermögenswerte

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

Sachanlagen

Materielle Vermögenswerte, die im Geschäftsbetrieb länger als ein Jahr genutzt werden, sind mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich aktivierungspflichtiger Rückbaukosten, abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen, bewertet. Die Herstellungskosten umfassen alle direkt dem Herstellungsprozess zurechenbaren Kosten sowie angemessene Teile der fertigungsbezogenen Gemeinkosten. Finanzierungskosten werden nicht angesetzt mangels Vorliegen eines qualifizierten Vermögenswertes im Sinne von IAS 23 (Fertigstellung regelmäßig unter drei Monaten). Der Barwert der erwarteten Kosten für die Entsorgung des Vermögenswerts nach dessen Nutzung ist in den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des entsprechenden Vermögenswerts enthalten, wenn die Ansatzkriterien für eine Rückstellung erfüllt sind. Für detailliertere Informationen zur Bewertung der Rückstellung für Entsorgungsaufwand wird auf den Abschnitt „Rückstellungen“ verwiesen.



Die zugrunde gelegten Nutzungsdauern entsprechen den erwarteten Nutzungsdauern im Konzern. Geringwertige Anlagegüter bis € 410 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Für Gebäude werden Nutzungsdauern zwischen 15 und 50 Jahren zugrunde gelegt, Bauten und Einbauten auf fremden Grundstücken werden entsprechend der Laufzeit der Mietverträge bzw. einer niedrigeren Nutzungsdauer abgeschrieben. Über die Schätzungsänderung der Nutzungsdauer von Musterhäusern verweisen wir auf „5. Schätzungen und Beurteilungen des Managements“. Als Nutzungsdauer für technische Anlagen und Maschinen werden bis zu zehn Jahre angesetzt. Betriebs- und Geschäftsausstattung wird bei normaler Beanspruchung über drei bis zehn Jahre abgeschrieben.

Leasing

Als Leasingverhältnis gilt eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt. Es wird zwischen Finanzierungsleasing und Operating Leasing unterschieden. Als Finanzierungsleasing werden Leasingtransaktionen behandelt, bei denen der Leasingnehmer im Wesentlichen alle mit dem Eigentum eines Vermögenswerts verbundenen Chancen und Risiken trägt. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating Leasing bezeichnet. Das Finanzierungsleasing hat für den DFH-Konzern keine Bedeutung. Beim Operating Leasing erfasst der DFH-Konzern die als Leasingnehmer zu zahlende Leasingrate als Aufwand. Dem Operating Leasing werden Mietaufwendungen für Gebäude, IT-Hardware sowie Bürotechnik zugerechnet. Voraussetzung ist, dass ein Mietvertrag vorliegt, in dem periodische Mietzahlungen sowie eine Mindestmietzeit und/oder eine Kündigungsfrist vereinbart sind. Hiervon abzugrenzen sind Serviceverträge, die auch die Nutzung von Gegenständen umfassen, die im Eigentum von Dritten sind, bei denen aber die Serviceleistung und nicht das genutzte Objekt im Vordergrund steht.

Wertminderungen

Immaterielle Vermögenswerte sowie Sachanlagen werden zum Bilanzstichtag außerplanmäßig abgeschrieben, wenn der "erzielbare Betrag" des Vermögenswerts unter den Buchwert gesunken ist. Der "erzielbare Betrag" wird als der jeweils höhere Wert aus Nettozeitwert (fair value less cost to sell) und Barwert des erwarteten Mittelzuflusses aus dem Vermögenswert (value in use) ermittelt.

Vorräte

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

Finanzielle Vermögenswerte

a) Klassifizierung:

Das Management von DFH bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz. Derzeit existieren im DFH-Konzern nur finanzielle Vermögenswerte der Kategorie "Ausleihungen und Forderungen" (loans and receivables).

b) Ansatz und Bewertung:

Ausleihungen und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit ihre Fälligkeit nicht zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Letztere werden als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Die Ausleihungen und Forderungen des Konzerns werden in der Bilanz unter „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“, "Sonstige finanzielle Vermögenswerte“, sowie unter „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ ausgewiesen. Sie werden am Entstehungstag der Forderung bzw. der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums, zunächst mit ihrem fair value (zzgl. Transakti-



onskosten) angesetzt, der i. d. R. den Anschaffungskosten entspricht. Ausleihungen und Forderungen werden in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bilanziert. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus den finanziellen Vermögenswerten erloschen sind oder übertragen wurden und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat.

c) Wertminderung:

Zu jedem Bilanzstichtag wird überprüft, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts bzw. einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte vorliegen. Bei einem finanziellen Vermögenswert oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten liegt dann eine Wertminderung vor, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eingetreten sind (ein „Schadensfall“), ein objektiver Hinweis auf eine Wertminderung vorliegt und dieser Sachverhalt eine verlässlich schätzbare Auswirkung auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts oder der Gruppe der finanziellen Vermögenswerte hat. Die Kriterien, nach denen der Konzern feststellt, dass ein objektiver Hinweis auf einen eingetretenen Wertminderungsaufwand vorliegt, sind unter anderem folgende: wesentliche finanzielle Schwierigkeiten des Kreditnehmers, ein Vertragsbruch sowie zum Beispiel die Nichteinhaltung oder Nichtzahlung von Zinsbeträgen, der DFH-Konzern gewährt aus rechtlichen Gründen einen Nachlass. Weiterhin werden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, für die keine Wertminderung auf Einzelbasis festgestellt wird, auf Portfoliobasis hinsichtlich eines evtl. Wertminderungsbedarfs überprüft. Ein objektiver Hinweis für eine Wertminderung eines Portfolios von Forderungen können Erfahrungen mit Zahlungseingängen in der Vergangenheit oder ein Anstieg der Häufigkeit von Zahlungsausfällen sein.

Finanzielle Verbindlichkeiten

a) Klassifizierung:

Finanzielle Verbindlichkeiten im DFH-Konzern fallen ausschließlich in die Kategorie "Sonstige Verbindlichkeiten" (other liabilities bzw. financial liabilities at amortised costs).

b) Ansatz und Bewertung:

Sie werden in der Bilanz unter "Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen", "Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten" und "Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten" ausgewiesen. Sie werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert (evtl. abzgl. Transaktionskosten) bewertet. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Zahlungsmittel

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

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen werden gebildet, soweit eine aus einem vergangenen Ereignis resultierende Verpflichtung gegenüber Dritten besteht, die künftig wahrscheinlich zu einem Vermögensabfluss führt, und sich diese Vermögensbelastung zuverlässig schätzen lässt. Musste die Rückstellungsbildung unterbleiben, weil eines der genannten Kriterien nicht erfüllt ist, sind die entsprechenden Verpflichtungen unter den Eventualschulden ausgewiesen, soweit nicht eine Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme gering ist. Rückstellungen für Verpflichtungen, die voraussichtlich nicht bereits im Folgejahr zu einer Vermögensbelastung führen, werden in Höhe des Barwertes des erwarteten Vermögensabflusses gebildet. Der Wertansatz der Rückstellungen wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft. Rückstellungen in Fremdwährung sind zum Stichtagskurs umgerechnet.

Für zukünftige Aufwendungen aus der Erfüllung vertraglicher Rückbau-/ Renoverungsverpflichtungen aus Mietverhältnissen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Bei der Ermittlung der Rückstellungen wurde die (jeweilige)



Restmietdauer und voraussichtliche Preis- bzw. Kostensteigerungen von 2 % p.a. zugrunde gelegt. In entsprechender Höhe werden die Entsorgungsaufwendungen als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des betreffenden Vermögenswerts aktiviert. Die geschätzten Cashflows werden auf der Basis der aktuellen Renditen deutscher Bundesanleihen vor Steuern abgezinst. Die Aufzinsung wird in der Periode, in der sie anfällt, in der Gewinn- und Verlustrechnung als Finanzaufwendungen erfasst. Die Höhe des geschätzten künftigen Entsorgungsaufwands wird jährlich überprüft und bei Bedarf angepasst. Bei Änderungen des geschätzten künftigen Entsorgungsaufwands oder des angewandten Abzinsungssatzes werden die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Vermögenswerts entsprechend erhöht oder gemindert.

Rückstellungen für Verpflichtungen aus Altersteilzeit wurden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 2,6 % p.a. (Vorjahr 2,15 % bis 2,27 % p.a.). Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossene Altersteilzeitvereinbarungen gebildet. Sie enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen.

Für zukünftige Aufwendungen aus der Erfüllung gesetzlicher oder vertraglicher Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Archivierungskosten wurde eine durchschnittliche Restaufbewahrungsdauer von 5,5 Jahren und voraussichtliche Preis- bzw. Kostensteigerungen von 2 % p.a. zugrunde gelegt. Die geschätzten Cashflows werden auf der Basis der aktuellen Renditen deutscher Bundesanleihen vor Steuern abgezinst. Die Aufzinsung wird in der Periode, in der sie anfällt, in der Gewinn- und Verlustrechnung als Finanzaufwendungen erfasst.

Für zukünftige Aufwendungen aus der Erfüllung von Gewährleistungen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags gebildet. Die geschätzten Cashflows werden auf der Basis der aktuellen Renditen deutscher Bundesanleihen vor Steuern abgezinst. Die Aufzinsung wird in der Periode, in der sie anfällt, in der Gewinn- und Verlustrechnung als Finanzaufwendungen erfasst.

Den Rückstellungen für Prozessrisiken liegen die Einschätzungen unserer Rechtsanwälte zu Grunde. Die zurückgestellten Beträge für Gerichtskosten und Rechtsanwaltgebühren sowie für den Anlagewert (bei Passivprozessen) entsprechen der Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen Prozesse zu verlieren.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbetrag bzw. zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. In Fremdwährung valutierende Verbindlichkeiten werden zum Mittelkurs am Bilanzstichtag bewertet.

Tatsächliche und latente Ertragssteuern

Der Steueraufwand für die Berichtsperiode umfasst tatsächliche und latente Ertragssteuern.

Der tatsächliche Ertragsteueraufwand wird auf der Grundlage der Steuervorschriften ermittelt, die am Abschlussstichtag in dem Land gelten oder in Kürze gelten werden, in denen die Tochterunternehmen des DFH-Konzerns tätig sind und ein zu versteuerndes Ergebnis erzielen. Das Management nimmt regelmäßig eine Beurteilung der in den Steuererklärungen ausgewiesenen Positionen im Hinblick auf Situationen vor, in denen einschlägigen Steuervorschriften einen Interpretationsspielraum unterliegen. Das Management bildet im Bedarfsfall Rückstellungen auf Grundlage der voraussichtlich an die Steuerbehörden zu entrichtenden Beträge.

Latente Steuern werden gem. IAS 12 für Bewertungsunterschiede zwischen den Steuerbilanzen der Einzelgesellschaften und dem Konzernabschluss gebildet. Steuerliche Verlustvorträge, die wahrscheinlich zukünftig genutzt werden können, werden in Höhe des latenten Steueranspruchs aktiviert.



Der Berechnung der latenten Steuern liegt ein effektiver Steuersatz von 28,425 % zugrunde (15,825 % für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und 12,600 % für die Gewerbesteuer), der sich voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen ergeben wird. Der Steuersatz für die Gewerbesteuer ergibt sich aus dem Gewerbesteuerhebesatz von 360 %. Für die Berechnung der latenten Steuern der tschechischen Tochtergesellschaft Okal CZ beträgt der anzuwendende Steuersatz 19%.

Aufgrund des zwischen DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und DIVACO Holding AG & Co. KG abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrags (siehe Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen) und des damit begründeten ertragssteuerlichen Organverhältnisses schuldet die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG ab dem 1. Januar 2011 keine Ertragssteuer. Die in den Vorjahren bei der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG gebildeten, latenten Steuern wurden im Geschäftsjahr 2011 aufgelöst.

Die im DFH-Konzern zum 31. Dezember 2011 ausgewiesenen latenten Steuern resultieren aus den nicht im ertragsteuerlichen Organkreis der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG einbezogenen Tochtergesellschaften.

5. Schätzungen und Beurteilungen des Managements

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind zu einem gewissen Grad Annahmen zu treffen und Schätzungen vorzunehmen, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten der Berichtsperiode auswirken. Durch von den Annahmen abweichende Entwicklungen können die sich tatsächlich einstellenden Beträge von den ursprünglich erwarteten Schätzwerten abweichen. Auf eine Sicht von zwölf Monaten sind von einem entsprechenden Risiko folgende Sachverhalte im Konzernabschluss am stärksten betroffen:

- die Bewertung von Gegenständen des Sachanlagevermögens,
- die Beurteilung der Werthaltigkeit der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- der Ansatz und die Bewertung der sonstigen Rückstellungen,
- der Ansatz und die Bewertung von aktiven latenten Steuern

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

Durch die Umstrukturierung des Immobilienbereichs des DFH-Konzerns wurden die bestehenden Musterhäuser durch Abspaltung bzw. Ausgliederung von der DFH Haus GmbH bzw. DFH Deutsche Fertighaus Holding AG auf die DFH Musterhäuser GmbH mit Wirkung zum 1. Januar 2011 übertragen. Im Zuge der Umstrukturierung wurden die Nutzungsdauern der planmäßig abzuschreibenden Musterhäuser aufgrund der veränderten Geschäftsbedingungen neu eingeschätzt und auf einheitlich 15 Jahre festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Schätzungsänderung im Sinne von IAS 8. Die Auswirkung dieser Schätzungsänderung erhöhte im Geschäftsjahr 2011 das Ergebnis vor Steuern um T€ 251. Die Auswirkung auf die Geschäftsjahre 2012 und 2013 wird in ähnlicher Höhe erwartet.

Aufgrund von Schätzungsänderungen im Diskontierungssatz der Rückstellungen für Rückbauverpflichtungen wurde der Wert der Sachanlagen und der Rückstellungen für Rückbauverpflichtungen gemäß IFRIC 1 "außerplanmäßig", erfolgsneutral um T€ 971 (T€ 178) erhöht. Der sich daraus ergebende neue Buchwert der Sachanlagen wird über die Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen können sich Bonitäts- und Ausfallrisiken insoweit ergeben, dass Kunden ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen und dadurch Vermögensverluste auftreten. Die Ermittlung der erforderlichen Wertberichtigungen erfolgt unter Berücksichtigung der Bonität der Kunden, vorliegender Sicherheiten sowie Erfahrungen aufgrund historischer Ausfallraten. Der tatsächliche Zahlungsausfall der Kunden kann von dem erwarteten Zahlungsausfall aufgrund der zugrunde gelegten Einflussfaktoren abweichen. Stornoforderungen werden aufgrund historischer Realisationsraten netto in den Umsatzerlösen erfasst.

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

Aktive latente Steuern werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation der späteren Perioden und damit die tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen.

Weitere Erläuterungen zu den getroffenen Annahmen und Schätzungen, die diesem Konzernabschluss zugrunde liegen, sind bei den Angaben zu den einzelnen Abschlussposten aufgeführt.

Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag. Bei der Einschätzung der voraussichtlichen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld des Konzerns berücksichtigt. Sollten sich die Rahmenbedingungen entgegen unserer Annahmen verändern, können die tatsächlichen Beträge von den Schätzwerten abweichen. Tritt dieser Fall ein, erfolgt eine Anpassung der Annahmen und, soweit erforderlich, der Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte und Schulden.

6. Anwendung geänderter beziehungsweise neuer Standards

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) haben folgende neue Standards und Interpretationen sowie Änderungen bei bestehenden Standards und Interpretationen verabschiedet, die für Geschäftsjahre nach dem 31. Dezember 2011 erstmalig anzuwenden sind. Die Rechnungslegungsverlautbarungen sind noch nicht verpflichtend anzuwenden und von DFH auch noch nicht angewendet worden.

Durch die Änderung des IAS 1 Presentation of Items of Other Comprehensive Income (OCI) wird künftig die IFRS-Erfolgsrechnung nur formal noch aus einem einzigen Abschlussbestandteil bestehen: Dem „Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income“. Gleichwohl muss diese formal zusammengefasste Erfolgsrechnung künftig verpflichtend in zwei Sektionen unterteilt werden: Eine mit dem Gewinn oder Verlust (profit or loss) und eine mit dem sonstigen Ergebnis (other comprehensive income). Nach dem derzeitigen IAS 1 kann die Gewinn- und Verlustrechnung formal ein gesonderter Bestandteil des Abschlusses sein, der der Gesamtergebnisrechnung vorangestellt werden muss.

Zwei kleinere Änderungen an IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards wurden vom IASB veröffentlicht. Mit der ersten Änderung werden die Verweise auf den festen Umstellungszeitpunkt „1. Januar 2004“ durch „Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS“ ersetzt. Somit müssen IFRS-Erstanwender nicht nachträglich die Ausbuchungstransaktionen, die vor dem Übergang auf IFRS stattgefunden haben, nach IFRS-Vorschriften bilanzieren und die Darstellung anpassen. In der zweiten Änderung gibt es Anwendungsleitlinien für die Darstellung IFRS-konformer Abschlüsse, wenn ein Unternehmen aufgrund einer starken Hochinflation die IFRS-Vorschriften eine Zeit lang nicht einhalten konnte. Diese Änderungen sind in Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-time Adopters dargestellt. Sie treten ab dem 1. Juli 2011 in Kraft, können aber schon vorher angewendet werden. Die Änderungen sind für den Konzern ohne Relevanz.

Im Dezember 2010 hat das IASB eine Änderung an IAS 12 (Income Taxes) veröffentlicht, durch die widerlegbar vermutet wird, dass der Buchwert eines Vermögenswerts im Normalfall durch Veräußerung realisiert wird und nicht durch Nutzung des Vermögenswerts. Diese Festlegung ist insbesondere in Ländern relevant, in denen unterschiedliche Ertragsteuersätze auf Gewinne aus Veräußerungen und z. B. auf laufende Mieteinnahmen anzuwenden sind. In diesem Zusammenhang wurde SIC 21 (Income Taxes – Recovery of Revalued Non-Depreciable Assets) in



IAS 12 (Income Taxes) integriert – soweit er sich nicht auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien bezog. Der geänderte Standard ist rückwirkend auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2012 beginnen, anzuwenden. Die DFH erwartet keine Auswirkungen der Änderung auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Geändert wird auch, dass die Erfolgsgröße „sonstiges Ergebnis“ (OCI) künftig danach aufzuspalten ist, ob die darin erfassten Aufwendungen und Erträge zu einem späteren Zeitpunkt in die Gewinn- und Verlustrechnung recycelt werden. Fortbestehen bleibt das Wahlrecht, die Posten des OCI vor oder nach Steuern darzustellen; bei einer Vorsteuer-Darstellung müssen die Steuern jedoch danach getrennt werden, ob sie sich auf Posten beziehen, die recycelt werden können, oder auf nicht zu recycelnde Posten. Insgesamt führen die Änderungen zu einer transparenteren und vergleichbareren Darstellung des sonstigen Ergebnisses (OCI). IAS 1 in der geänderten Fassung ist ab dem 1. Juli 2012 anzuwenden.

Das IASB hat im Juni 2011 IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmer, veröffentlicht. Der geänderte IAS 19 schafft den Korridor-Ansatz ab und verlangt eine Erfassung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis. Diese Änderungen werden keinen Einfluss auf das Unternehmen haben. Darüber hinaus werden im geänderten IAS 19 erwartete Erträge aus Planvermögen und der Zinsaufwand auf die Pensionsverpflichtung durch eine einheitliche Nettozinskomponente ersetzt. Der nachzuverrechnende Dienstzeitaufwand wird künftig vollständig in der Periode der zugehörigen Planänderung zu erfassen sein. Die Überarbeitung des IAS 19 ändert die Vorgaben für Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses und erweitert die Angabe- und Erläuterungspflichten. Die Verlautbarung ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Derzeit prüft das Unternehmen die Auswirkungen des geänderten IAS 19 auf den Konzernabschluss und wird den Zeitpunkt der Erstanwendung festlegen.

Im Mai 2011 veröffentlichte das IASB mit IFRS 10, Konsolidierte Abschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen, Folgeänderungen zu IAS 27, Einzelabschlüsse (geändert 2011), wie IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (geändert 2011), seine Verbesserungen von Rechnungslegungs- und Angabevorschriften zu den Themen Konsolidierung, außerbilanzielle Aktivitäten und gemeinschaftliche Vereinbarungen.

IFRS 10 ersetzt die Regelungen zu konsolidierten Abschlüssen in IAS 27, Konzern- und Einzelabschlüsse (geändert 2008), und außerdem SIC-12, Konsolidierung – Zweckgesellschaften. IFRS 11 ersetzt IAS 31, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen (geändert 2008), und SIC-13, Gemeinschaftlich geführte Unternehmen – Nicht-monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen. IFRS 12 ersetzt Angabevorschriften aus IAS 27, Konzern und Einzelabschlüsse (geändert 2008), IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen, und IAS 31, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen (geändert 2008). Ausgehend von den derzeit anzuwendenden Grundsätzen, regelt IFRS 10 anhand eines umfassenden Beherrschungskonzepts, welche Unternehmen in den Konzernabschluss einzubeziehen sind. Die Verlautbarung bietet zusätzlich Leitlinien zur Auslegung des Beherrschungsbegriffs in Zweifelsfällen. Ein Investor beherrscht ein anderes Unternehmen, wenn er aufgrund seiner Beteiligung an variablen Ergebnissen teilhat und über Möglichkeiten verfügt, die für den wirtschaftlichen Erfolg wesentlichen Geschäftsaktivitäten des Unternehmens zu beeinflussen. Erhebliche Änderungen zur heutigen Regelungslage können in Situationen vorliegen, in denen ein Investor weniger als die Hälfte der Stimmrechte an einem Unternehmen hält, aber mittels anderer Wege die Möglichkeit hat, die wesentlichen Geschäftsaktivitäten des anderen Unternehmens zu bestimmen.

IFRS 11 regelt die Bilanzierung von gemeinschaftlichen Vereinbarungen und knüpft dabei an die Art der sich aus der Vereinbarung ergebenden Rechte und Verpflichtungen anstelle ihrer rechtlichen Form an. IFRS 11 klassifiziert gemeinschaftliche Vereinbarungen in zwei Gruppen: gemeinschaftliche Tätigkeiten und Gemeinschaftsunternehmen. Bei einer gemeinschaftlichen Tätigkeit handelt es sich um eine gemeinschaftliche Vereinbarung, die den gemeinschaftlich die Kontrolle ausübenden Partnerunternehmen Rechte an den Vermögenswerten und Schulden aus der Vereinbarung überträgt. Bei einem Gemeinschaftsunternehmen handelt es sich um eine gemeinschaftliche Vereinbarung, die den gemeinschaftlich die Kontrolle ausübenden Partnerunternehmen Rechte am Nettovermögen aus der Vereinbarung überträgt. Gemäß IFRS 11 hat ein Partnerunternehmen einer gemeinschaftlichen Tätigkeit die seinem Anteil entsprechenden Vermögenswerte und Schulden (und entsprechende Erträge und Aufwendungen) zu bilanzieren. Ein Partnerunternehmen eines Gemeinschaftsunternehmens hat seine Beteiligung nach der Equity-Methode zu bilanzieren.



IFRS 12 regelt als neue und umfassende Verlautbarung die Angabepflichten für sämtliche Arten von Beteiligungen an anderen Unternehmen, einschließlich gemeinschaftlicher Vereinbarungen, assoziierter Unternehmen, strukturierter Unternehmen und außerbilanzieller Einheiten. Es sind Angaben zu machen, die es den Abschlussadressaten ermöglichen, das Wesen der Beteiligung an anderen Unternehmen, die damit verbundenen Risiken und die Auswirkungen dieser Beteiligungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu beurteilen.

IAS 27 (geändert 2011) enthält infolge der Veröffentlichung der neuen Verlautbarung IFRS 10 nur noch Regelungen zu Einzelabschlüssen.

Entsprechend dem geänderten IAS 28 hat ein Unternehmen eine Beteiligung oder einen Teil einer Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen oder einem Gemeinschaftsunternehmen als zur Veräußerung bestimmt zu bilanzieren, soweit die einschlägigen Kriterien erfüllt sind. Ein verbleibender Teil an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen, der nicht als zur Veräußerung bestimmt klassifiziert ist, muss bis zum Abgang des als zur Veräußerung bestimmt klassifizierten Teils nach der Equity-Methode bilanziert werden.

IFRS 10, 11, 12 und die Folgeänderungen zu IAS 27 und IAS 28 treten für am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnende Geschäftsjahre in Kraft. Die neuen oder geänderten Verlautbarungen können früher angewendet werden, wobei in diesem Fall ein einheitlicher Anwendungszeitpunkt für die Gesamtheit der genannten Neuregelungen gilt. Ausgenommen hiervon ist lediglich IFRS 12, dessen Angabevorschriften unabhängig von den anderen Verlautbarungen vorzeitig angewendet werden dürfen. Die Verlautbarungen gelten rückwirkend. IFRS 10, 11, 12 und die Folgeänderungen zu IAS 27 und IAS 28 wurden noch nicht durch die EU in europäisches Recht übernommen. Das Unternehmen prüft derzeit die Auswirkungen auf den Konzernabschluss und wird den Zeitpunkt der Erstanwendung festlegen.

Im Mai 2011 veröffentlichte das IASB IFRS 13, Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Die neue Verlautbarung regelt nicht, inwieweit bestimmte Vermögenswerte und Schulden zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind, sondern definiert lediglich den Begriff beizulegender Zeitwert und vereinheitlicht die Angabepflichten für Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert. Die neue Verlautbarung tritt für am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnende Geschäftsjahre in Kraft. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. IFRS 13 wurde noch nicht durch die EU in europäisches Recht übernommen. Die meisten aus IFRS 13 resultierenden Änderungen in Bezug auf Finanzinstrumente wurden bereits eingeführt, vor allem durch Änderungen zu IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben. Folglich erwartet das Unternehmen nur geringfügige Auswirkungen im Hinblick auf finanzielle Vermögenswerte und Schulden. Das Unternehmen prüft derzeit die Auswirkungen hinsichtlich nicht finanzieller Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und wird den Zeitpunkt der Erstanwendung festlegen.

Im Oktober 2010 veröffentlichte das IASB Ergänzungen zu IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben, die die Offenlegungspflichten erweitern, die Ausbuchungsregeln des IAS 39 jedoch beibehalten. Die Ergänzungen erweitern die erforderlichen Anhangangaben für Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten, bei denen der Übertragende ein anhaltendes Engagement bei den übertragenden Vermögenswerten behält; zusätzliche Angaben sind notwendig, wenn ein ungewöhnlich hoher Betrag zum Ende eines Berichtszeitraums transferiert wird. Die Ergänzung ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen, wobei eine frühere Anwendung gestattet ist. Das Unternehmen erwartet, dass die Ergänzung keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben wird.

Im November 2009 veröffentlichte das IASB IFRS 9, Finanzinstrumente. Dieser Standard beinhaltet die erste von drei Phasen des IASB-Projekts, den bestehenden IAS 39, Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung, zu ersetzen. IFRS 9 ändert die Ansatz- und Bewertungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten, einschließlich verschiedener hybrider Verträge. Er verwendet einen einheitlichen Ansatz, einen finanziellen Vermögenswert zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren, der die verschiedenen Regelungen des IAS 39 ersetzt. Der Ansatz in IFRS 9 basiert darauf, wie ein Unternehmen seine Finanzinstrumente steuert (sein Geschäftsmodell), und auf der Art der vertraglich vereinbarten Zahlungsströme der finanziellen Vermögenswerte. Der neue Standard verlangt außerdem eine einheitlich zu verwendende Wertminderungsmethode, die die unterschiedlichen Methoden innerhalb des IAS 39 ersetzt. Der neue Standard ist noch immer verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, wobei eine frühere Anwendung gestattet ist. Trotzdem hat das IASB im August 2011 einen Standardentwurf veröffentlicht, der vorschlägt, den Anwendungszeitpunkt des IFRS 9 auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen, zu verschieben. Es wird erwartet, dass der Standardentwurf zur Anwendung kommt. Die Verzögerung resultiert aus den noch ausstehenden Publikationen der zweiten Phase (Wertminderung) und der dritten Phase (Bilanzierung einer Sicherungsbeziehung) des IFRS 9. Die European Financial Reporting Advisory Group hat die Empfehlung zur Übernahme des



IFRS in der EU bereits verschoben, um sich mehr Zeit für die Begutachtung der Ergebnisse des IASB-Projekts zur Verbesserung der Bilanzierung von Finanzinstrumenten zu nehmen. Die DFH prüft derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

Das IASB hat eine Reihe weiterer Verlautbarungen veröffentlicht. Diese kürzlich umgesetzten Rechnungslegungsverlautbarungen sowie die Verlautbarungen, die noch nicht umgesetzt wurden, hatten keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss von DFH.

II. Erläuterungen zur Umstellung der Rechnungslegung auf IFRS

1. Einführung

Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG hat in den vorangegangenen Berichtsperioden, einschließlich des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2010, ihren Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften (HGB) aufgestellt. Mit dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2011 stellt der Konzern erstmals einen Abschluss in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, auf. Die IFRS-Konzerneröffnungsbilanz wurde auf den 1. Januar 2010 aufgestellt (Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS gemäß IFRS 1). Das Ende der letzten Periode, über die entsprechend den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften berichtet wurde, ist der 31. Dezember 2010.

Gemäß IFRS 1 sind in dem ersten IFRS-Konzernabschluss die Ansatz- und Bewertungsmethoden anzuwenden, die auf den Standards und Interpretationen basieren, die am 31. Dezember 2011, dem Zeitpunkt der erstmaligen Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS, verpflichtend zu beachten sind, sowie diese veröffentlicht und von der EU übernommen sind. Diese Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind rückwirkend auf den Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS und für alle innerhalb des ersten IFRS-Konzernabschlusses dargestellten Perioden anzuwenden.

Im Folgenden wird erläutert, wie sich der Übergang von den vorherigen Rechnungslegungsgrundsätzen auf IFRS auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie den Cashflow des DFH-Konzerns ausgewirkt hat.

2. Angewandte Erleichterungsvorschriften

IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards räumt Erstanwendern verpflichtende sowie optionale Befreiungen vom allgemeinen Grundsatz ein, wonach sämtliche IFRS Standards und Interpretationen, die am 31. Dezember 2011 in Kraft sind, rückwirkend angewandt werden müssen. Der Konzern hat die verpflichtenden Befreiungen sowie die nachfolgend erläuterten optionalen Befreiungen von der retrospektiven Anwendung der IFRS angewendet:

Unternehmenszusammenschlüsse

DFH hat von dem Wahlrecht des IFRS 1 Gebrauch gemacht, auf eine retrospektive Anwendung der Regelungen des IFRS 3 für Unternehmenszusammenschlüsse, die vor dem Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS stattfanden, zu verzichten. Die Abbildung dieser Unternehmenszusammenschlüsse nach deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften wurde beibehalten. Bis zum Übergangszeitpunkt auf die Rechnungslegungsvorschriften der IFRS zum 1. Januar 2010 wurde die Kapitalkonsolidierung der bis zu diesem Zeitpunkt voll konsolidierten Gesellschaften nach der Buchwertmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem Konzernanteil am Eigenkapital zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung durchgeführt. Ein sich ergebender Unterschiedsbetrag wurde im Jahr der Erstkonsolidierung offen mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Diese Verrechnungen bleiben bestehen und werden auch bei Entkonsolidierung der betreffenden Konzerngesellschaften nicht rückgängig gemacht.



Grundsätzlich sind sämtliche Vermögenswerte und Schulden in der IFRS-Konzerneröffnungsbilanz anzusetzen, die im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erworben bzw. übernommen wurden und die Ansatzvoraussetzungen nach IFRS erfüllen. Zudem werden nach deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften nicht bilanzierte, aber nach IFRS anzusetzende Vermögenswerte und Schulden in der IFRS-Eröffnungsbilanz angesetzt. Hieraus resultierende Anpassungsbeträge werden erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Es waren keine Anpassungen aufgrund des Ansatzes solcher Vermögenswerte und Schulden erforderlich.

Kumulierte Währungsumrechnungsdifferenzen

DFH hat von dem Wahlrecht des IFRS 1 Gebrauch gemacht, die unrealisierten kumulierten Währungsumrechnungsdifferenzen, die in Vorperioden aufgrund der Umrechnung von Abschlüssen in die Berichtswährung von DFH entstanden sind, zum Konzern-Eröffnungsbilanzstichtag erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen zu verrechnen. Bei einem späteren Abgang eines Unternehmens werden nur die nach Aufstellung der Eröffnungsbilanz entstandenen und erfolgsneutral im Eigenkapital erfassten Währungsumrechnungsdifferenzen im Abgangsergebnis berücksichtigt.

Beizulegender Zeitwert als Ersatz für Anschaffungs- und Herstellungskosten

Mit dem Übergang auf IFRS wurde die Modus Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG als Zweckgesellschaft im Sinne des SIC-12 klassifiziert und als Tochterunternehmen in die Eröffnungskonzernbilanz der DFH zum 1. Januar 2010 einbezogen. Abweichend vom Grundsatz der retrospektiven Anwendung der im Berichtszeitpunkt geltenden IFRS wurden die Sachanlagen der Modus Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG mit ihrem beizulegenden Zeitwert im Übergangszeitpunkt bewertet.

In den Sachanlagen enthaltene Kosten für die Entsorgung

DFH hat von dem Wahlrecht des IFRS 1 Gebrauch gemacht, den Betrag von Rückbauverpflichtungen, der in den Anschaffungskosten der zugehörigen Vermögenswerte beim ersten Auftreten der Verpflichtung enthalten gewesen wäre, zu schätzen, indem die Rückstellung zu dem Zeitpunkt unter Einsatz der bestmöglichen Schätzung der historisch risikobereinigten Abzinsungssätze diskontiert wird, die für die Rückstellung für die dazwischenliegenden Perioden angewandt worden wären. Zum Übergangszeitpunkt wurde die kumulierte Abschreibung auf den Betrag auf Grundlage der 20-jährigen Nutzungsdauern für Musterhäuser unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode berechnet.

3. Auswirkungen der Übernahme der IFRS auf das Eigenkapital zum 1. Januar 2010 (Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS) und 31. Dezember 2010 sowie auf die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	Anhang	01.01.2010	31.12.2010
		T€	T€
Eigenkapital nach HGB		27.975	37.397
Anteile Dritter an Personengesellschaften	A	0	-269
Eigenkapital nach HGB angepasst um nicht beherrschende Anteile		27.975	37.128
Sachanlagen	B	1.183	1.231
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	C	-446	-144
Sonstige Rückstellungen	D	-1.691	-1.562
Steuerliche Auswirkungen hieraus	E	271	135

	Anhang	01.01.2010	31.12.2010
		T€	T€
Summe Eigenkapitalanpassungen		-683	-340
Summe Eigenkapital nach IFRS		27.292	36.788

4. Auswirkung der Übernahme der IFRS auf die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2010

	Anhang	HGB * 31.12.2010	Überleitung	IFRS 31.12.2010
		T€	T€	T€
1. Umsatzerlöse	C	170.849	349	171.198
2. Bestandserhöhungen (+)/Bestandsminderungen (-)		808		808
3. Sonstige betriebliche Erträge	C	3.830	-621	3.209
4. Gesamtleistung		175.487	-272	175.215
5. Materialaufwand		-120.013		-120.012
6. Personalaufwand		-26.988		-26.988
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	A,B	-2.970	-159	-3.129
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	A,B,C,D	-18.326	997	-17.329
9. Betriebsergebnis		7.190	566	7.757
10. Finanzerträge		204		203
11. Finanzierungsaufwendungen	A	-358	-101	-459
12. Finanzergebnis		-154	-101	-256
13. Ergebnis vor Ertragsteuern und vor Ergebnisabführung		7.036	465	7.501
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	E	-1.991	-136	-2.127
15. Konzernjahresüberschuß		5.045	329	5.374
Gewinnverwendung				
17. Konzernjahresüberschuss		5.045		5.374

	Anhang	HGB * 31.12.2010 T€	Überleitung T€	IFRS 31.12.2010 T€
18. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-2.905		-2.905
19. Fremddanteile am Gewinn	A	-13	13	0
20. Dividendenzahlung				
21. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-243		-243
Konzernbilanzgewinn		1.884	13	2.226

* Die Spalte "HGB" ist bereits an die Ausweisvorschriften der IFRS angepasst, so dass in der Überleitungsspalte nur die EK-relevanten Veränderungen der IFRS-Umstellung gezeigt werden. Die Übernahme der IFRS hat keine Auswirkung auf die Konzern-Gesamtergebnisrechnung deshalb wurde auf die Darstellung einer Überleitungsrechnung verzichtet.

A Konsolidierungskreis und Anteile Dritter an Personengesellschaften

Mit dem Übergang auf IFRS wurde die Modus Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG als Zweckgesellschaft im Sinne des SIC-12 klassifiziert und als Tochterunternehmen in die Konzernöffnungsbilanz der DFH zum 1. Januar 2010 einbezogen, da dem DFH-Konzern die Mehrheit der Nutzen und Lasten zusteht. Die Klassifizierung der Modus Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG als Tochterunternehmen erfolgte nach HGB erst mit der Einlage von 94% der Anteile der Gesellschaft in die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG zum 30. März 2010.

Die Konzernöffnungsbilanz zum 1. Januar 2010 und die Konzerngewinn- und -verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010 wurden entsprechend angepasst. Die wesentlichen Bilanzposten der Modus Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG und ihre Bewertung stellen sich wie folgt dar:

1. Sachanlagen: In Inanspruchnahme der optionalen Erleichterungsvorschrift des IFRS 1 wurden die Sachanlagen der Modus Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG mit ihrem beizulegenden Zeitwert im Übergangszeitpunkt bewertet. Es handelt sich hierbei überwiegend um mit Produktions- und Verwaltungsgebäuden bebaute Grundstücke, die ausschließlich an die DFH Haus GmbH vermietet werden. Der beizulegende Zeitwert zum Eröffnungsbilanzstichtag beläuft sich auf T€ 10.503. Zum 31. Dezember 2010 beträgt der Buchwert der Sachanlagen insgesamt T€ 10.378 und entspricht dem unter HGB ausgewiesenen Wert.
2. Darlehen: Zum 1. Januar 2010 besteht ein langfristiges, verzinsliches Darlehen gegenüber einem nahestehenden Unternehmen in Höhe von T€ 6.076. Im März 2010 erfolgte eine Refinanzierung über ein Kreditinstitut, so dass per 31. Dezember 2010 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 3.500 bestehen.

Nach deutschen gesellschaftsrechtlichen Vorschriften steht den Anteilseignern einer deutschen Personengesellschaft ein gesetzliches, nicht ausschließbares Kündigungsrecht zu. Nach IAS 32 führt dieses Kündigungsrecht dazu, dass die Anteile Dritter an der in den DFH-Konzernabschluss einzubeziehenden Modus Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG als kündbar angesehen werden und somit als Verbindlichkeit auszuweisen sind. Zum 1. Januar 2010 beläuft sich diese Verbindlichkeit auf T€ 4.201. Im Wesentlichen aufgrund der Einlage von 94% der Anteile der Gesellschaft in die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG im Geschäftsjahr 2010 reduziert sie sich auf T€ 269 zum 31. Dezember 2010.

Diese Änderungen resultieren insgesamt in einer Verringerung des Eigenkapitals zum 31. Dezember 2010 in Höhe von T€ 269 (zum 1. Januar 2010 von T€ 0) und in einer Verringerung des Konzernjahresüberschusses für 2010 von T€ 13.



B Sachanlagen

In die Anschaffungs- oder Herstellungskosten einer Sachanlage sind auch die Verpflichtungen für den Abbruch bzw. Beseitigung sowie die Wiederherstellung des Standorts (sog. Rückbauverpflichtungen) einzubeziehen. Die Kosten für den Rückbau sind zu dem Zeitpunkt anzusetzen, zu dem für das Unternehmen die Verpflichtung für die Wiederherstellung entsteht. Im DFH-Konzern betrifft dies die auf gemieteten Grundstücken stehenden Musterhäuser. Im Rahmen der Folgebewertung der korrespondierenden Rückstellung führt nach IFRS jede Neubewertung der Rückstellung zu einer erfolgsneutralen Auf- oder Abstockung der gesamten Anschaffungs- oder Herstellungskosten des betreffenden Vermögenswertes. Der Erhöhungsbetrag wird über die Nutzungsdauer des entsprechenden Vermögenswertes abgeschrieben. DFH hat dabei von dem Wahlrecht des IFRS 1 Gebrauch gemacht, den Betrag von Rückbauverpflichtungen, der in den Anschaffungskosten der zugehörigen Vermögenswerte bei ersten Auftreten der Verpflichtung enthalten gewesen wäre, zu schätzen, indem die Rückstellung zu dem Zeitpunkt unter Einsatz der bestmöglichen Schätzung der historisch risikobereinigten Abzinsungssätze diskontiert wird, die für die Rückstellung für die dazwischenliegenden Perioden angewandt worden wären. Zum Übergangszeitpunkt wurde die kumulierte Abschreibung auf den Betrag auf Grundlage der 20-jährigen Nutzungsdauern für Musterhäuser unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode berechnet.

Die Einbeziehung der Rückbaukosten in die Anschaffungs- oder Herstellungskosten ist nach HGB nicht zulässig.

Diese Änderung resultiert in einer Erhöhung des Eigenkapitals zum 31. Dezember 2010 in Höhe von T€ 1.231 (zum 1. Januar 2010 von € 1.183) und in einer Verringerung des Konzernjahresüberschusses für 2010 von € 130.

C Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Im Zusammenhang mit der Umstellung der Rechnungslegung auf IFRS wurde die Ermittlung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen neu festgelegt und der Wertberichtigungsbedarf entsprechend angepasst. Nach HGB werden die in den Forderungen enthaltenen Einzelrisiken berücksichtigt und zudem für das allgemeine Kreditrisiko Pauschalwertberichtigungen vorgenommen. Letztere sind nach IFRS zu eliminieren. Stattdessen sind nach IFRS einzelne Forderungen, bei denen einzeln festgestellt wurde, dass kein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt, in eine Gruppe von Forderungen mit vergleichbaren Ausfallrisikoprofilen aufzunehmen und gemeinsam auf Wertminderung zu untersuchen.

Diese Änderung resultiert in einer Verringerung des Eigenkapitals zum 31. Dezember 2010 in Höhe von T€ 144 (zum 1. Januar 2010 von T€ 446) und in einer Erhöhung des Konzernjahresüberschusses für 2010 von T€ 302.

D Rückstellungen

Ein wesentlicher Unterschied besteht in der Bewertung von Rückstellungen für Rückbau- und Wiederherstellungsverpflichtungen im Zusammenhang mit Musterhäusern, die auf gemieteten Grundstücken errichtet wurden. Für zukünftige Aufwendungen aus der Erfüllung dieser vertraglichen Verpflichtungen sind nach IFRS entsprechende Rückstellungen in Höhe der bestmöglichen Schätzung des jeweiligen Erfüllungsbetrags zu bilden. Eine spätere Änderung der Schätzung der für die Erfüllung erforderlichen Aufwendungen oder eine Änderung des zur Diskontierung verwendeten Zinssatzes führt zu einer Änderung der Rückstellungshöhe. Die rückstellungspflichtigen Rückbauverpflichtungen sind zudem Bestandteil der Anschaffungs-/Herstellungskosten der betreffenden Sachanlage (siehe Buchstabe B). Im Konzernabschluss nach HGB wurde der Betrag durch ratierliche Ansammlung über die Nutzungsdauer der Musterhäuser erfasst.

Gemäß IFRS ist eine Rückstellung dann anzusetzen, wenn – neben der Erfüllung weiterer Kriterien – das Unternehmen eine gegenwärtige Verpflichtung gegenüber einer dritten Partei hat. Sog. Aufwandsrückstellungen nach deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften erfüllen dieses Kriterium nicht und sind entsprechend zu eliminieren.



Nach IFRS sind langfristige Rückstellungen grundsätzlich mit dem zum jeweiligen Bilanzstichtag gültigen Marktzinssatz abzuzinsen, sofern der aus der Diskontierung resultierende Zinseffekt wesentlich ist. Demgegenüber werden nach HGB Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst, so dass nach IFRS regelmäßig andere Zinssätze als nach HGB zur Anwendung kommen.

Diese Änderungen resultieren insgesamt in einer Verringerung des Eigenkapitals zum 31. Dezember 2010 in Höhe von T€ 1.562 (zum 1. Januar 2010 von € 1.691) und in einer Erhöhung des Konzernjahresüberschusses für 2010 von € 307.

E Ertragsteuern

Die vorgenommenen Anpassungen infolge der Umstellung auf IFRS führen zu diversen temporären Differenzen. Gemäß den in der Anhangangabe 4 dargestellten Bilanzierungsmethoden sind hierfür latente Steuerschulden bzw. -ansprüche anzusetzen. Zur Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz in Höhe von 28,425 % angewandt.

Diese Änderungen resultieren insgesamt in einer Erhöhung des Eigenkapitals zum 31. Dezember 2010 in Höhe von T€ 135 (zum 1. Januar 2010 von T€ 271) und in einer Verringerung des Konzernjahresüberschusses für 2010 von T€ 136.

Kumulierte Währungsumrechnungsdifferenzen

DFH hat von dem Wahlrecht des IFRS 1 Gebrauch gemacht, die unrealisierten kumulierten Währungsumrechnungsdifferenzen, die in Vorperioden aufgrund der Umrechnung von Abschlüssen in die Berichtswährung von DFH entstanden sind, zum Konzern-Eröffnungsbilanzstichtag erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen zu verrechnen. Das gesamte Eigenkapital hat sich aufgrund dieser Umgliederung nicht geändert.

Gewinnrücklagen

Abgesehen von den reinen Umgliederungsposten wurden sämtliche Anpassungen zum Eröffnungsbilanzstichtag in den Gewinnrücklagen erfasst.

5. Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Umstellung auf IFRS hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzern-Kapitalflussrechnung.

III. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände im Geschäftsjahr 2010 und 2011 ist im Anlagespiegel dargestellt.

Unter den Immateriellen Vermögenswerten wird ausschließlich erworbene Anwendersoftware ausgewiesen. Software wird über eine Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden wie im Vorjahr keine selbsterstellten immateriellen Vermögenswerte aktiviert.

2. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen im Geschäftsjahr 2010 und 2011 ist im Anlagespiegel dargestellt.

Die aktivierten Eigenleistungen betragen T€ 484 (T€ 0).

Im Geschäftsjahr 2011 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 0 (T€ 55) vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen im Vorjahr wurden auf Grundstücke vorgenommen und im Posten Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bankdarlehen sind in Höhe von T€ 4.160 (T€ 3.500) durch Grundstücke und Gebäude besichert (Erläuterung 10).

3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	T€	T€	T€
Forderungen aus Hausfakturierung (Ratenzahler)	164	170	117
Stornoforderungen (Ratenzahler)	283	334	359
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Hausfakturierung	-2	-2	-1
Wertberichtigungen auf Stornoforderungen	-3	-3	-4
	442	499	471

Alle langfristigen Forderungen sind innerhalb der nächsten fünf Jahre fällig.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	T€	T€	T€
Forderungen aus Hausfakturierung			
davon Ratenzahler	121	221	72
davon kein Ratenzahler	18.056	16.366	14.916
Überfällig < 1 Monat	12.853	12.180	10.336
Überfällig >1 Monat und < 3 Monate	1.220	1.079	1.338
Überfällig >3 Monat und < 12 Monate	1.921	1.495	2.269
Überfällig >12 Monat und < 36 Monate	1.750	1.298	672
Überfällig >36 Monate	312	314	301
Stornoforderungen			
davon Ratenzahler	130	126	157

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€	01.01.2010 T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
davon kein Ratenzahler	3.535	3.538	4.993
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Hausfakturierung	-1.745	-1.426	-1.364
Wertberichtigungen auf Stornoforderungen	-3.006	-3.008	-4.246
	17.091	15.817	14.528

Alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind fällig und wertberichtigt.

Die noch offenen Forderungen aus Hausfakturierung sind durch Bankgarantien abgesichert.

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

	2011 T€	2010 T€
Wertberichtigungen zum 1. Januar	4.439	5.615
Zuführungen	1.234	813
Auflösung	-96	-148
Verbrauch	-822	-1.840
Wertberichtigungen zum 31. Dezember	4.756	4.439

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

4. Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden

Die Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden stellen sich wie folgt dar:

Latente Steueran- sprüche und latente Steuerschulden	31.12.2011		31.12.2010		01.01.2010	
	aktivisch T€	passivisch T€	aktivisch T€	passivisch T€	aktivisch T€	passivisch T€
Steuerliche Verlust- vorträge	607	0	1.096	0	2.120	0
Aktiva:						

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden	31.12.2011		31.12.2010		01.01.2010	
	aktivisch T€	passivisch T€	aktivisch T€	passivisch T€	aktivisch T€	passivisch T€
Immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen	1.538	369	1.398	358	1.574	217
Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	0	233	0	484	0
Passiva:						
Rückstellungen	2	1.174	99	209	112	133
Verbindlichkeiten	0	0	71	0	51	0
	2.147	1.543	2.897	567	4.341	350
davon						
Latente Steueransprüche, latente Steuerschulden, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	609	0	1.937	498	2.609	350
Latente Steueransprüche, latente Steuerschulden, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	1.538	1.543	960	69	1.732	0

5. Vorräte

Die Vorräte setzen sich zum 31. Dezember 2011 wie folgt zusammen:

Vorräte	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€	01.01.2010 T€
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.931	1.718	1.832

	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	T€	T€	T€
Vorräte			
Unfertige Erzeugnisse	6.282	5.302	4.308
Grundstücke und Gebäude	206	206	669
	8.419	7.226	6.809

Abwertungen auf das Vorratsvermögen im Rahmen der verlustfreien Bewertung sowie Wertaufholungen wurden wie im Vorjahr nicht vorgenommen.

6. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	T€	T€	T€
Sonstige finanzielle Vermögenswerte			
Gesellschafterdarlehen	9.065	4.055	0
Anzahlungen an die Handelsvertreter	3.791	3.734	3.141
Forderungen aus Boni und Werbekostenzuschüssen	820	365	426
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	403	476	480
	14.079	8.630	4.047

Das Gesellschafterdarlehen besteht gegenüber der DIVACO Beteiligungs AG & Co. KG, Langenburg. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis 30. April 2012 und wird mit 3,75 % p.a. verzinst.

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

7. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

In den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalente sind T€ 1.010 (T€ 1.001) enthalten, die als Sicherheit im Zusammenhang mit dem Forderungssicherungsgesetz hinterlegt sind.

8. Kapitalrisikomanagement

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

Um die Kapitalstruktur aufrechtzuerhalten oder zu verändern, passte der Konzern, je nach Erfordernis, die Dividendenzahlungen (bis 31. Dezember 2010, ab 1. Januar 2011 Ergebnisabführungsvertrag mit DIVACO Holding AG & Co. KG) an die Anteilseigner an, gibt neue Anteile heraus, nimmt Verbindlichkeiten auf oder veräußert Vermögenswerte, um Verbindlichkeiten zu tilgen.

Branchenüblich überwacht der Konzern sein Kapital auf Basis des Verschuldungsgrads, berechnet aus dem Verhältnis von Nettofremdkapital zu Gesamtkapital. Das Nettofremdkapital setzt sich zusammen aus den gesamten Finanzschulden (einschließlich Finanzschulden und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstiger Verbindlichkeiten laut Konzernbilanz), abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten.

Das Gesamtkapital berechnet sich aus dem Eigenkapital laut Konzernbilanz zuzüglich Nettofremdkapital.

Unverändert zum Jahr 2010 bestand die Strategie des Konzerns im Jahr 2011 darin, einen Verschuldungsgrad von unter 40 % aufrechtzuerhalten, um sich weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu vertretbaren Kosten zu sichern. Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2011, zum 31. Dezember 2010 und zum 1. Januar 2010 ermittelt sich wie folgt:

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€	01.01.2010 T€
Finanzschulden gesamt	25.046	16.063	20.347
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie kurzfristig fällige Darlehen an nahestehende Unternehmen	-10.934	-8.985	-4.663
Nettofremdkapital	14.112	7.078	15.684
Eigenkapital gesamt	33.175	36.788	27.292
Gesamtkapital	47.287	43.865	42.976
Verschuldungsgrad	30%	16%	36%

Die Erhöhung des Verschuldungsgrads zum 31. Dezember 2011 im Vergleich zum 31. Dezember 2010 beruht im Wesentlichen auf der Ausschüttung in Höhe von T€ 6.000 sowie auf dem Anstieg der Verbindlichkeit gegenüber dem Gesellschafter DIVACO Holding AG & Co. KG, Langenburg in Höhe von T€ 4.066 aufgrund des in 2011 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages.

Die Verminderung des Verschuldungsgrads zum 31. Dezember 2010 im Vergleich zum 1. Januar 2010 resultiert im Wesentlichen aus der Kapitalerhöhung bei der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG in Höhe von T€ 4.000 durch die Einbringung von 94 % der Kommanditanteile vom MODUS Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG durch die SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Langenburg.

9. Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2011 beträgt das gezeichnete Kapital der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG unverändert zum 31. Dezember 2010 T€ 29.000 und ist eingeteilt in 29.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien im anteiligen Nennbetrag des Grundkapitals von je € 1,00.

Zum 1. Januar 2010 hat das gezeichnete Kapital T€ 25.000 betragen. Die Erhöhung um T€ 4.000 erfolgte zum 30. März 2010 durch die Ausgabe von 4.000.000 Stück neuer Inhaberaktien zum Ausgabebetrag von je € 1,00. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch die Einbringung von 94 % der Kommanditanteile vom MODUS Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG durch die SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Langenburg.

Die Gewinnrücklage in Höhe von T€ 5.894 (T€ 5.440) enthält mit T€ 1.083 (T€ 628) die gesetzliche Rücklage aus dem Mutterunternehmen DFH Deutsche Fertighaus Holding AG.



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

Die Ausschüttungsfähigen Beträge bestimmen sich nach dem Eigenkapital gemäß des gesetzlichen, handelsrechtlichen Einzelabschlusses der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG. Danach steht die gesetzliche Rücklage für eine Ausschüttung nicht zur Verfügung. Weiterhin sind im gesetzlichen, handelsrechtlichen Einzelabschluss ein Überhang der aktiven latenten Steuern über den passiven latenten Steuern in Höhe von T€ 0 (T€ 1.992) bilanziert; in dieser Höhe besteht ebenfalls eine Ausschüttungssperre.

10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Bankverbindlichkeiten haben eine Laufzeit bis zum Jahre 2017 und werden mit Zinssätzen zwischen 3,8 % und 4,0 % p. a. verzinst (3,8 % p. a.).

Die Zinssätze sind unveränderbar während der gesamten Laufzeit der Bankdarlehen.

Bankdarlehen sind in Höhe von T€ 4.160 (T€ 3.500) durch Grundstücke und Gebäude besichert (siehe Erläuterung Kapitel III. 2). Zur Sicherung der Bankdarlehen bürgen die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG in Höhe von T€ 6.000 (T€ 4.000) und die DFH Haus GmbH in Höhe von T€ 2.000 (T€ 0) selbstschuldnerisch.

11. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	T€	T€	T€
kurzfristig			
Ausstehende Warenrechnungen	8.311	6.174	4.838
Verbindlichkeiten aus dem Ergebnisabführungsvertrag	4.066	0	0
Finanzierungsverbindlichkeit Modus	0	0	856
Verbindlichkeiten aus der Betriebsprüfung	370	370	370
Übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	169	357	305
	12.916	6.901	6.369
langfristig			
Finanzierungsverbindlichkeit Modus	0	0	5.220
Fremdanteile am Kommanditkapital	271	269	4.201
Übrigen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	100	100	161
	371	369	9.582

Die Verbindlichkeit aus der Betriebsprüfung resultiert aus Beanstandungen der Betriebsprüfung bezüglich der Verrechnungspreise der OKAL-CZ s.r.o mit einer ehemaligen Konzerntochter. Die Ergebnisse aus dem aktuell laufenden Schlichtungsverfahren zwischen Tschechien und Deutschland sollen bis spätestens April 2012 vorliegen.



Die Fremdanteile am Kommanditkapital betreffen 6 % (2010: 6 %; 2009: 100 %) der Kommanditanteile der Modus Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG.

Die Finanzierungsverbindlichkeit Modus bestand gegenüber einer ehemaligen Schwestergesellschaft der Modus Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG und diente zur Finanzierung des Anlagevermögens. Mit der Einlage der Anteile der Gesellschaft in die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG wurde die Finanzierung auf die Deutsche Bank umgestellt.

12. Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der Rückstellungen für die Geschäftsjahre 2010 und 2011 stellt sich wie folgt dar:

Sonstige Rückstellungen 2010

	01.01.2010 T€	Zuführung T€	Aufzinsung T€	Auflösung T€	Zuschreibung T€	Verbrauch T€	31.12.2010 T€
Rückbauverpflichtungen Musterhauszentren	2.512	0	88	0	178	112	2.666
Gewährleistungsrückstellungen	1.014	364	6	0	0	347	1.037
Beratungs- und Prozeßkosten	452	758	0	64	0	388	758
Altersteilzeit	297	96	4	0	0	197	200
Aufbewahrungsverpflichtung	115	0	0	0	0	0	115
Übrige sonstige Rückstellungen	910	526	0	41	0	869	526
	5.300	1.744	98	105	178	1.913	5.302

Sonstige Rückstellungen 2011

	01.01.2011 T€	Zuführung T€	Aufzinsung T€	Auflösung T€	Zuschreibung T€	Verbrauch T€	31.12.2011 T€
Rückbauverpflichtungen Musterhauszentren	2.666	0	74	0	971	276	3.435

	01.01.2011 T€	Zuführung T€	Aufzinsung T€	Auflösung T€	Zuschreibung T€	Verbrauch T€	31.12.2011 T€
Gewährleistungsrückstellungen	1.037	468	6	0	0	352	1.159
Beratungs- und Prozeßkosten	758	790	0	162	0	596	790
Altersteilzeit	200	84	4	0	0	96	192
Aufbewahrungsverpflichtung	115	0	0	0	0	0	115
Übrige sonstige Rückstellungen	526	410	0	66	0	460	410
	5.302	1.752	84	228	971	1.780	6.101

Die Aufgliederung der sonstigen Rückstellungen in lang- und kurzfristig stellt sich wie folgt dar:

Sonstige Rückstellungen	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€	01.01.2010 T€
langfristig			
Rückbauverpflichtungen Musterhauszentren	3.435	2.666	2.512
Gewährleistungsrückstellungen	772	685	666
Aufbewahrungsverpflichtung/Archivkosten	115	115	115
Altersteilzeit	149	104	172
	4.471	3.570	3.465
kurzfristig			
Beratungs- und Prozeßkosten	790	758	452
Gewährleistungsrückstellungen	386	352	348
Altersteilzeit	43	96	125
Übrige sonstige Rückstellungen	410	526	910
	1.629	1.732	1.835



Die Rückbauverpflichtungen resultieren aus vertraglichen Vereinbarungen zum Abbau der Musterhäuser auf fremden Grund und Boden. Die für die Ermittlung des Abbaupunkts zugrunde gelegte Nutzungsdauer der Musterhäuser beträgt 15 Jahre. Die geschätzten Abbaukosten betragen T€ 35.

Die vertraglich vereinbarten Gewährleistungsverpflichtungen betragen fünf Jahre. Die Ermittlung der Rückstellungen erfolgte durch die Auswertung der tatsächlich angefallenen Kosten in den letzten fünf Jahren zu dem jeweiligen Stichtag.

13. Sonstige betriebliche Verbindlichkeiten

Sonstige betriebliche Verbindlichkeiten	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€	01.01.2010 T€
Personalkostenverbindlichkeiten	4.476	3.170	2.411
Umsatzsteuer	1.903	1.880	1.393
Erhaltene Anzahlungen	1.138	1.204	1.112
Verbindlichkeiten aus Lohn-/Gehaltsabrechnungen	490	500	384
Sonstige übrige betriebliche Verbindlichkeiten	413	283	786
	8.421	7.036	6.086

Die Personalkostenverbindlichkeiten enthaltenen im Wesentlichen Erfolgsprämien und Urlaubsverpflichtungen.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Kundenanzahlungen auf noch nicht erbrachte Leistungen. Die Anzahlungen sind in Höhe von T€ 257 (T€ 0) durch Bankbürgschaften gesichert und in Höhe von T€ 881 (T€ 1.204) mit 3 % verzinst.

14. Ertragssteuerverbindlichkeiten

Die Ertragssteuerverbindlichkeiten sind im Wesentlichen für Körperschaft- und Gewerbesteuer für Vorjahre gebildet worden.

IV. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Der DFH-Konzern erwirtschaftet im Wesentlichen Umsatzerlöse aus dem Tätigkeitsbereich des Fertighausbaus. Die Umsatzerlöse verteilen sich auf die einzelnen Vertriebslinien wie folgt:

Umsatzerlöse nach Vertriebslinie	2011 T€	2010 T€
massa	107.981	95.434
allkauf	59.073	35.811

Umsatzerlöse nach Vertriebslinie	2011	2010
	T€	T€
OKAL D	45.891	38.837
OKAL CZ	1.926	996
alle übrigen	13	120
	214.884	171.198

Die Umsatzerlöse werden fast ausschließlich im Inland erzielt.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Erträge	2011	2010
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	228	105
Raummieten/Mietnebenkosten	191	189
Erträge aus Anlageabgängen	96	419
Kursgewinne	55	317
Erträge aus Auflösung EWB und Eingang abgeschr. Forderungen	96	148
Übrige sonstige betriebliche Erträge	1.543	2.029
	2.209	3.209

Die Kursgewinne resultieren im Wesentlichen aus der Umbewertung des Cash Pool Kontos der tschechischen Tochtergesellschaft.

3. Personalaufwand

Personalaufwand	2011	2010
	T€	T€
Löhne und Gehälter	27.547	22.439
Soziale Abgaben/Altersversorgung/Unterstützung	5.282	4.549
	32.829	26.988

Die Abgaben zur gesetzlichen Rentenversicherung betragen T€ 2.109 (T€ 1.817).

4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und auf Sachanlagen

Im Geschäftsjahr 2011 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 0 (T€ 55) vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen im Vorjahr entfallen auf Grundstücke.

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2011 T€	2010 T€
Werbung	7.467	6.176
Operate Leasing Aufwendungen	1.651	1.686
Energie	1.460	1.179
Instandhaltung	1.291	1.140
Forderungsverluste und Zuführung zu Wertberichtig. auf Forderungen	1.234	813
Tagungen/Reisekosten	1.103	595
Personalbedingte Aufwendungen	874	402
Beratungsaufwendungen	1.245	1.012
Fremdreinigungskosten	711	717
Telefon/Postaufwendungen	601	614
Versicherungen	556	541
Kursverluste	306	84
Verluste aus Abgang Anlagevermögen	179	58
Übrigen sonstige betriebliche Aufwendungen	3.145	2.312
	21.823	17.329

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

6. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:



	2011 T€	2010 T€
Finanzerträge		
Zinserträge aus verzinslichen Forderungen	117	122
Zinserträge aus Geldanlagen bei nahestehenden Unternehmen	107	55
Zinserträge aus Geldanlagen bei Kreditinstituten	29	26
	252	203
Finanzaufwendungen		
Zinsen für Kredite an Kreditinstituten	226	171
Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	83	98
Zinsen auf Kundenvorauszahlungen	36	64
Zinsen für Kredite an nahestehende Unternehmen	0	60
Den Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	18	66
	363	459
Finanzergebnis (Aufwand)	111	256

Derivative Finanzinstrumente bestehen zum 31. Dezember 2011, 31. Dezember 2010 und 1. Januar 2010 nicht.

7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der für das abgelaufene Geschäftsjahr erwartete theoretische Steueraufwand beträgt aufgrund der bestehenden ertragssteuerlichen Organschaft zwischen der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und der DIVACO Holding AG & Co. KG, Langenburg 0,00% für die deutsche Organschaft. Die wesentlichen im Konzern einbezogenen Tochterunternehmen haben ihrerseits ertragssteuerlichen Organschaften mit der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG. Für die nicht in den Organkreis einbezogenen Tochterunternehmen beträgt der erwartete Steuersatz wie im Vorjahr 28,425 %.

Der erwartete theoretische Steueraufwand für 2010 beträgt 28,425 % und ergibt sich aus der Anwendung des deutschen Körperschaftsteuersatzes von 15,0 % zuzüglich des Solidaritätszuschlags sowie der Gewerbesteuer.

Der tatsächliche Ertragsteueraufwand von T€ 1.984 (T€ 2.127) war um T€ 1.540 (T€ -5) höher (niedriger) als der theoretische Ertragsteueraufwand von T€ 444 (T€ 2.132).

Vom theoretischen zum ausgewiesenen Ertragsteueraufwand ist wie folgt überzuleiten:

	2011	2010
	T€	T€
Ergebnis vor Ertragsteuern nach Ergebnisabführung	4.452	7.501
Ergebnisanteil nicht in Ergebnisabführungsverträgen einbezogener Konzerngesellschaften	1.560	7.501
Erwarteter Ertragsteueraufwand Steuersatz 28,425 %	-444	-2.132
Überleitung:		
Abweichende ausländische Steuerbelastung	30	36
Abweichende inländische Steuerbelastung	9	34
Abweichung Steuerbelastung jährliche Ausgleichszahlung aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	-186	0
Steueranteil für steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	0	-206
Steuergutschriften	0	157
Auflösung latente Steuern aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	-1.405	0
sonstiges	12	-16
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	-1.984	-2.127

Der Steueraufwand von T€ 1.984 (T€ 2.127) setzte sich aus laufenden gezahlten oder geschuldeten Steuern von T€ 251 (T€ 465) und latentem Steueraufwand von T€ 1.733 (T€ 1.662) zusammen.

Latente Steuern ergeben sich insbesondere aus temporären Abweichungen zwischen steuerbilanziellen Wertansätzen und den gemäß IFRS bilanzierten Vermögenswerten und Schulden sowie aus steuerlichen Verlustvorträgen. Für steuerliche Verlustvorträge, deren Nutzung in Zukunft wahrscheinlich ist, wurden zum 31. Dezember 2011 insgesamt T€ 607 (T€ 1.096 zum 31. Dezember 2010 und T€ 2.120 zum 1. Januar 2010) Steuerlatenzen aktiviert. Latente Steueransprüche in Höhe von T€ 0 (T€ 890 zum 31. Dezember 2010 und T€ 953 zum 1. Januar 2010) wurden nicht aktiviert, da von einer Realisierung der Steueransprüche in absehbarer Zeit nicht auszugehen ist. Bei allen nicht aktivierten latenten Steueransprüchen auf Verlustvorträge handelt es sich um zeitlich unbegrenzt nutzbare Verlustvorträge.

V. Sonstige Erläuterungen

1. Angaben zum Beteiligungsbesitz

In den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen:

Firma	Anteil in %
DFH Finanzpartner Simmern GmbH, Simmern	100,0%

Firma	Anteil in %
DFH Haus GmbH, Simmern	100,0%
DFH Musterhäuser GmbH, Simmern	100,0%
DFH Verwaltungs-GmbH, Simmern	100,0%
OKAL CZ s.r.o, Nezvestice/Tschechien	100,0%
massa haus GmbH, Simmern	100,0%
allkauf haus GmbH, Simmern	100,0%
OKAL Haus GmbH, Simmern	100,0%
MODUS Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG, Simmern 1)	94,0%

1) Zweckgesellschaft im Sinne von SIC-12, da nur 50% der Stimmrechte von DFH Deutsche Fertighaus Holding AG gehalten

2. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Die nachstehende Tabelle stellt die Buch- und beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten je Bewertungskategorie nach IAS 39 dar. Der beizulegende Zeitwert eines Finanzinstruments ist der Betrag, zu dem zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern ein Vermögenswert getauscht oder eine Schuld beglichen wird. Für Zahlungsmittel, kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Forderungen, kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten ist auf Grund der kurzen Restlaufzeiten der Buchwert als realistische Schätzung des beizulegenden Zeitwerts anzunehmen. Aufgrund der marktgerechten Verzinsung der langfristigen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten entsprechen deren Buchwerte im Wesentlichen den beizulegenden Zeitwerten.

Bilanzpositionen in T€	IAS-39 Kategorie *	01.01.2010		31.12.2010		31.12.2011	
		Buchwertbe	izul. Zeitwert	Buchwert	beizul. Zeitwert	Buchwert	beizul. Zeitwert
Finanzielle Vermö- genswerte							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen							
(kurz- und langfris- tig)	LaR	14.998	14.998	16.316	16.316	17.533	17.533



Bilanzpositionen in T€	IAS-39 Kategorie *	01.01.2010		31.12.2010		31.12.2011	
		Buchwertbe	izul. Zeitwert	Buchwert	beizul. Zeitwert	Buchwert	beizul. Zeitwert
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurz- und langfristig)	LaR	4.191	4.191	8.760	8.760	14.198	14.198
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	LaR	4.663	4.663	4.985	4.985	1.934	1.934
Finanzielle Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
(kurz- und langfristig)	FLaC	0	0	3.500	3.500	4.640	4.640
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurz- und langfristig)	FLaC	4.396	4.396	5.292	5.292	7.120	7.120
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig)	FLaC	15.951	15.951	7.270	7.270	13.286	13.286

Erläuterungen zu den Abkürzungen der IAS -39-Bewertungskategorien:

LaR (Loans and Receivables): Kredite und Forderungen

FLaC (Financial Liabilities at amortised Costs): zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten

3. Angaben zum Risikomanagement im Bezug auf Finanzinstrumente



Der Konzern ist verschiedenen Risiken aus Finanzinstrumenten ausgesetzt. Diese lassen sich wie folgt einteilen:

1. Kreditrisiko
2. Liquiditätsrisiko
3. Marktpreisrisiko

Die Kreditrisiken betreffen Ausfallrisiken bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, den sonstigen finanziellen Vermögenswerten und den Zahlungsmitteln.

Liquiditätsrisiken bestehen in dem Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht erfüllen zu können. Diese Risiken gehen in der Regel mit einer negativen Entwicklung des operativen Geschäftes einher.

Marktpreisrisiken resultieren bei dem DFH-Konzern aus Veränderungen von Wechselkursen, Zinssätzen und Einkaufspreisen.

–Kreditrisikomanagement

Das Kreditrisiko beschreibt die Gefahr eines wirtschaftlichen Verlustes, wenn der Kontrahent seinen vertraglichen Verpflichtungen bzw. Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Ziel des Kreditrisikomanagements ist die Sicherung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie der kurzfristigen Geldanlagen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen des DFH-Konzerns bestehen überwiegend gegenüber Privatleuten und gliedern sich in Forderungen aus Hausfakturierungen (Werklohnforderungen) und in Stornoforderungen (Pauschalbetrag als Prozentsatz vom Gesamtpreis zum Ersatz für die sonstigen Aufwendungen und den entgangenen Gewinn, falls der Bauherr den Vertrag aus Gründen kündigt, die DFH nicht zu vertreten hat).

Die Forderungen aus Hausfakturierung sind durch die Anwendung nachfolgender Kreditsicherungen nahezu vollständig abgesichert:

- Unwiderrufliche Darlehensauszahlungsabtretungen
- Bankbürgschaften
- Guthabenkontoverpfändungen

Die DFH-Kunden müssen vor Produktionsbeginn der Häuser den jeweiligen Finanzierungsbedarf durch die oben genannten Kreditsicherungen gewährleisten.

Die Stornoforderungen sind komplett unbesichert.

Die Ausfallrisiken des Konzerns beschränken sich auf ein übliches Geschäftsrisiko, dem durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen wird. Das maximale Ausfallrisiko (Kreditrisiko) umfasst den kompletten Ausfall der positiven Buchwerte der Stornoforderungen. Aufgrund der Kreditsicherung besteht für die Forderungen aus Hausfakturierungen kein messbares Ausfallrisiko.

Bei der Anlage von Liquiditätsüberschüssen bestehen Kontrahentenrisiken. Das Short-Term-Deposit-Rating der Geschäftspartnerbanken wird als Hauptkriterium für das Ausfallrisiko regelmäßig überprüft. Kurzfristige Geldanlagen bei dem nahestehenden Unternehmen DIVACO Beteiligungs AG & Co. KG sind durch Garantieverprechen gesichert. Ein messbares Ausfallrisiko besteht im Bereich der Liquiditätsanlagen nicht.

Liquiditätsmanagement

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

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

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

Im Rahmen der Liquiditätsplanung werden die Risiken aus Zahlungsstromschwankungen frühzeitig erkannt. Die Liquiditätsplanung ist in die Unternehmensplanung integriert und berücksichtigt die im Zusammenhang mit dem Baugeschäft bestehenden, besonderen saisonalen Finanzierungserfordernisse.

Die Liquiditätsplanung des Budgetjahres erfolgt auf Monatsbasis. Unterjährig wird die Planung durch eine Forecast-Planung aktualisiert. Die strategische Finanzplanung erfolgt auf der Grundlage einer 5-Jahresplanung.

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

Die langfristige Finanzierung erfolgt durch Bankdarlehen mit festen Zinsen. Hinsichtlich der Einzelheiten verweisen wir auf Kapitel III. 10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in diesem Anhang.

Die Kreditlinien des DFH-Konzerns bei Kreditinstituten belaufen sich insgesamt auf T€ 4.500 (T€ 4.500). Die Bankkreditlinien wurden zum 31. Dezember 2011 mit T€ 0 (T€ 0) in Anspruch genommen. Neben den Bankkreditlinien bestehen Avalkreditlinien über T€ 2.000 (T€ 1.000).

Die nachstehende Übersicht zeigt die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2011, 31. Dezember 2010 und 1. Januar 2010. Sämtliche Zahlungsabflüsse sind undiskontiert und umfassen Zins- und Tilgungszahlungen.

01.01.2010 in T€	Buchwert	Vertraglich vereinbarte Zahlungsabflüsse			
		gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig)	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurz- und langfristig)	4.396	4.396	4.203	192	0

01.01.2010 in T€	Buchwert	Vertraglich vereinbarte Zahlungsabflüsse			
		gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig)	15.951	16.789	6.576	3.654	6.559
31.12.2010 in T€	Buchwert	Vertraglich gesamt	vereinbarte bis 1 Jahr	Zahlungsabflüsse 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig)	3.500	3.997	628	2.323	1.046
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurz- und langfristig)	5.292	5.292	5.093	199	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig)	7.270	7.270	6.902	0	369
31.12.2011 in T€	Buchwert	Vertraglich gesamt	vereinbarte bis 1 Jahr	Zahlungsabflüsse 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig)	4.640	5.239	1.200	3.526	513
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurz- und langfristig)	7.120	7.120	6.968	152	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig)	13.286	13.286	12.915	0	371

Finanzinstrumente wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung mit folgenden Nettoergebnissen (Verlusten) je Bewertungskategorie erfasst:



	2011	2010
	T€	T€
Kredite und Forderungen (LaR)	-939	-538
Finanzielle Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten (FLaC)	-262	-296

In den Nettoverlusten sind Zinserträge in Höhe von T€ 253 (T€ 204) sowie Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 262 (T€ 296) für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten enthalten.

Marktpreisrisikomanagement

Da der überwiegende Teil der Transaktionen in Euro erfolgt und alle verzinslichen Verbindlichkeiten im DFH-Konzern festverzinslich sind, werden diese Risiken aktuell als unwesentlich eingeschätzt.

Änderungen der Einkaufspreise werden durch den Abschluss von Rahmenverträgen mit den Lieferanten, die im Allgemeinen ein Jahr gelten, entgegengewirkt.

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die DFH mietet zahlreiche Grundstücke für Musterhäuser im Rahmen von unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen. Die Mehrheit der Leasingvereinbarungen kann am Ende der Leasingperiode zum Marktwert verlängert werden.

Der Konzern mietet außerdem Büroanlagen im Rahmen von kündbaren Operating-Leasingverhältnissen. Der Konzern hat bei diesen Leasingvereinbarungen eine Kündigungsfrist von weniger als ein Jahr. Die Leasingaufwendungen, die im Geschäftsjahr in der Gewinn- und Verlust-Rechnung erfasst wurden, sind in Erläuterung IV. 5. dargestellt.

Die zukünftigen kumulierten Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen betragen:

T€	2011	2.010
Nach bis zu 1 Jahr	1.064	1.468
Nach mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	2.470	3.408
Nach mehr als 5 Jahren	1.169	1.614

5. Aufwendungen für Leistungen des Konzernabschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2011 anfallende Gesamthonorar der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beträgt T€ 142 (T€ 100) zuzüglich Auslagenersatz. Darin sind enthalten die Honorare für Abschlussprüferleistungen mit T€ 110 (T€ 100) sowie für sonstige Leistungen mit T€ 32 (T€ 0). Die Honorare für Abschlussprüferleistungen umfassen im Wesentlichen die Prüfung des Einzelabschlusses, des Konzernabschlusses sowie das Honorar für die Prüfung eines Tochterunternehmens.

6. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen (Related Parties)



Anteilseigner der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG sind mit 86,21 % die DIVACO Holding AG & Co. KG, Langenburg und mit 13,71 % die SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Langenburg. Sämtliche Geschäftsanteile dieser Gesellschaften gehören zu 100 % Herrn Siegfried Kaske, Langenburg. Somit zählen zu den nahe stehenden Unternehmen und Personen der DFH AG alle nahe stehende Unternehmen und Personen von Herrn Siegfried Kaske.

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

Ergebnisabführungsvertrag

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

Die DIVACO Holding AG & Co. KG garantiert der außenstehenden Aktionärin der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, der SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, für die Dauer des Vertrages eine jährliche Ausgleichszahlung gem. § 304 AktG. Die Ausgleichszahlung beträgt brutto € 1.188.000 (€ 0,29 pro Aktie) für jedes volle Geschäftsjahr abzüglich eines Betrages für Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz.

Der Ausgleich ist am ersten Bankarbeitstag nach der ordentlichen Hauptversammlung der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG für das abgelaufene Geschäftsjahr fällig und wird erstmals für das Geschäftsjahr 2011 gewährt.

Mit dem Abschluss des Ergebnisabführungsvertrags entsteht zwischen DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und DIVACO Holding AG & Co. KG eine ertragsteuerliche Organschaft. Die in den Vorjahren bei der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG gebildeten latenten Steuern wurden im Geschäftsjahr 2011 aufgelöst.

Geschäftsbesorgung

Aufgrund einer zwischen MHS Consult GmbH, Langenburg und DFH AG abgeschlossenen Dienstleistungsvereinbarung übernahm DFH Deutsche Fertighaus Holding AG vom 1. März 2010 bis 30. April 2011 Management- und Administrationsaufgaben der DIVACO Beteiligungs AG & Co. KG. Für die Dienstleistung erhält DFH Deutsche Fertighaus Holding AG von der MHS Consult GmbH ein monatliches Pauschalhonorar in Höhe von T€ 20.

Bürgschaften

Ein Abgabebauftrag von der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG an der Commerzbank AG zu Gunsten der Otto Kreibaum GmbH & Co. KG in Höhe von T€ 30 für ihrerseits gewährte Mietbürgschaften bestand vom 19. August 2009 bis 10. November 2011.

Darlehen an DIVACO Beteiligungs AG & Co. KG

Mit Darlehensvertrag vom 17. August 2010 gewährte die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG ein Darlehen in Höhe von T€ 4.000 an DIVACO Beteiligungs AG & Co. KG, Langenburg. Das Darlehen wurde mit einem Zinssatz von 3,65 % verzinst und am 15. April 2011 zurückgezahlt. Die Ausleihung war besichert durch ein Garantieverprechen der DIVACO Holding AG & Co. KG, Langenburg.



Mit Darlehensvertrag vom 5. August 2011 sowie Nachträgen zu diesem Vertrag vom 11. November 2011 und 23. Dezember 2011 gewährte die DFH AG Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 9.000 an DIVACO Beteiligungs AG & Co. KG, Langenburg. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis 30. April 2012 und wird mit einem Zinssatz von 3,75 % verzinst. Die Ausleihung ist besichert durch ein Garantieverprechen der DIVACO Holding AG & Co. KG, Langenburg.

Die Zinserträge aus den Darlehen beliefen sich auf T€ 108 für das Geschäftsjahr 2011 und T€ 55 für das Geschäftsjahr 2010.

Versicherungsmaklervertrag

Mit der Gesellschaft Divacom Versicherungsmakler GmbH, Aschaffenburg wurde am 24. Februar 2006 ein Versicherungsmaklervertrag mit Wirkung zum 1. Januar 2006 geschlossen.

Die an Divacom Versicherungsmakler GmbH gezahlten Versicherungsprämien beliefen sich auf T€ 427 für das Geschäftsjahr 2011 und T€ 408 für das Geschäftsjahr 2010.

Verkauf Ein SteinHaus GmbH

Mit Kaufvertrag vom 5. Oktober 2011 hat die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG ihre 100% der Geschäftsanteile an der Ein SteinHaus GmbH zum Wert des zu diesem Stichtag vorhandenen Eigenkapitals (T€ 6) an die SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH veräußert.

Kauf von Musterhäusern

Mit Kaufverträgen vom 19. Mai 2011 erwarb DFH Musterhäuser GmbH bis dahin angemietete Grundstücke und Musterhäuser von OKAL Bau Otto Kreibaum GmbH & Co. KG zum Gesamtpreis von T€ 1.632.

7. Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Siegfried Kaske, Langenburg (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Vorsitzender des Vorstands der DIVACO Beteiligungs AG

Hermann Wüst, Hochspeyer (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Diplom-Kaufmann

Horst Weber, Saarbrücken

Mitglied des Aufsichtsrates

Vorstand

Thomas Sapper, Gutenberg

Vorstandsvorsitzender, Vorstand Technik

Bernhard Scholtes, Schmelz

Vorstand Finanzen/Administration

Jürgen Hauser, Waldalgesheim

Vertriebsvorstand (ab 1. März 2011)

Michael Baader, Bingen

Vorstand Finanzen (bis 28. Februar 2011)

8. Gesamtbezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge der Vorstände im Geschäftsjahr betragen T€ 1.643 (T€ 842). Die Vergütung entfällt mit T€ 1.243 auf kurzfristig fällige Leistungen und mit T€ 400 (T€ 0) auf Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2011 eine Vergütung von insgesamt T€ 68 (T€ 66).

9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag haben sich bis zur Aufstellung dieses Konzernanhangs keine berichtspflichtigen Ereignisse ergeben. Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen auf den Konzern.

10. Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

	2011	2010	2009
Vollzeitkräfte	631	555	517
Teilzeitkräfte	15	18	26
Auszubildende	25	18	15
Gesamt	671	591	558

Die Anzahl der Mitarbeiter inklusive Auszubildender betrug für die Geschäftsjahre 2009 bis 2011 im Jahresdurchschnitt:

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

Folgende Tochtergesellschaften machen für das Geschäftsjahr 2011 von den Befreiungen nach § 264 Abs. 3 bzw. § 264b HGB hinsichtlich Verzicht auf Aufstellung eines Anhangs und Lageberichts - soweit erforderlich - sowie der Offenlegungsvorschriften Gebrauch:

DFH Haus GmbH, Simmern

DFH Finanzpartner Simmern GmbH, Simmern

massa haus GmbH, Simmern

allkauf haus GmbH, Simmern

OKAL Haus GmbH, Simmern



MODUS Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG, Simmern

Simmern, den 2. März 2012

DFH Deutsche Fertighaus Holding AG

Der Vorstand

Thomas Sapper

Bernhard Scholtes

Jürgen Hauser

Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011

	2011	2010
	T€	T€
I. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernjahresüberschuss (2011 vor Ergebnisabführung)	6.534	5.374
Abschreibungen	3.501	3.129
Veränderung latenter Steueransprüche und Steuerschulden/ Ertragsteuererstattungsansprüche und Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.460	1.042
Ergebnis aus Anlagenabgängen	427	130
Cashflow	11.922	9.675
Veränderung Vorräte	-1.192	-417
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	611	-422
Veränderung sonstige Rückstellungen	-173	-176
Veränderung sonstiger Bilanzpositionen	2.810	-231
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit *	13.978	8.429
II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Anlage überschüssiger Liquidität	-5.000	-4.000

	2011 T€	2010 T€
Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-7.239	-3.382
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-12.239	-7.382
III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	2.000	0
Rückzahlung von Darlehen	-860	-500
Dividendenzahlungen	-6.000	0
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-4.860	-500
IV. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	70	-225
Finanzmittelfonds am 1. Januar **	4.985	4.663
V. Finanzmittelfonds am 31. Dezember **	1.934	4.985

* Darin enthalten sind gezahlte und erstattete Ertragsteuern in Höhe von T€ 253 (Vorjahr: T€ 605) beziehungsweise T€ 0 (Vorjahr: T€ 0). Die Zinsausgaben und die Zinseinnahmen belaufen sich auf T€ 262 (Vorjahr: T€ 296) beziehungsweise T€ 252 (Vorjahr: T€ 203).

** Der Finanzmittelfonds setzt sich aus dem Kassenbestand und dem Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2011

	Gewinnrücklagen			Ausgleichsposten aus Währungs- umrechnung	Konzern- bilanzverlust/ -gewinn	Konzern- eigenkapital
	gezeichnetes Kapital	gesetzliche Rücklage	andere Gewinn- rücklagen			
Stand 01.01.2010	25.000	385	4.812	0	-2.905	27.292
Konzernjahresüber- schuss	0	243	0	0	5.131	5.374
Währungsumrech- nung	0	0	0	122	0	122

	gezeichnetes Kapital	Gewinnrücklagen		Ausgleichsposten aus Währungs- umrechnung	Konzern- bilanzverlust/ -gewinn	Konzern- eigenkapital
		gesetzliche Rücklage	andere Gewinn- rücklagen			
Kapitalerhöhung durch Sacheinlage	4.000	0	0	0	0	4.000
Stand 31.12.2010	29.000	628	4.812	122	2.226	36.788

	gezeichnetes Kapital	Gewinnrücklagen		Ausgleichsposten aus Währungs- umrechnung	Konzern- bilanzgewinn/ -verlust	Konzern- eigenkapital
		gesetzliche Rücklage	andere Gewinn- rücklagen			
Stand 31.12.2010	29.000	628	4.812	122	2.226	36.788
Konzernjahresüber- schuss	0	454	0	0	2.014	2.468
Währungsumrech- nung	0	0	0	-81	0	-81
Dividendenzahlung für 2010	0	0	0	0	-6.000	-6.000
Stand 31.12.2011	29.000	1.082	4.812	41	-1.760	33.175

Ausschüttungsfähige Beträge bestimmen sich nach dem Eigenkapital gemäß des gesetzlichen, handelsrechtlichen Einzelabschlusses der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG. Danach steht die gesetzliche Rücklage für eine Ausschüttung nicht zur Verfügung.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und zusammengefassten Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den zusammengefassten Konzernlagebericht abzugeben.



Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den zusammengefassten Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und zusammengefassten Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der zusammengefasste Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Mannheim, den 2. März 2012

PricewaterhouseCoopers

Aktiengesellschaft

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Ralf Worster, Wirtschaftsprüfer

ppa. Daniel Spengemann, Wirtschaftsprüfer

Auszugsweise

**Protokoll der Aufsichtsratssitzung
der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG**

am 12.04.2012 in Simmern

Ort: Simmern, Argenthaler Str. 7

Beginn: 10:40 Uhr



Ende: 12:25 Uhr

Teilnehmer:

Vom Aufsichtsrat: Herr Siegfried Kaske, Vorsitzender
Herr Horst Weber
Herr Hermann Wüst

Vom Vorstand: Herr Thomas Sapper
Herr Bernhard Scholtes
Herr Jürgen Hauser

Gast: Herr Spengemann (Wirtschaftsprüfer als Vertreter des
Abschlussprüfers PWC PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft)

Protokoll: Herr Siegfried Kaske

Herr Kaske leitet sodann über zu TOP 2 „Beschlussfassung über Jahresabschluss zum 31.12.2011“:

- a) die Feststellung des vom Vorstand vorgelegten Jahresabschlusses zum 31.12.2011 und des Lageberichts
- b) die Billigung des vom Vorstand vorgelegten Konzernabschlusses zum 31.12.2011 und des Konzernlageberichts sowie des Abhängigkeitsberichts
- c) den Bericht des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung gem. § 171 Abs. 2 AktG zum Jahresabschluss und Lagebericht
- d) Beschlussfassung über Beschlussvorschläge zur Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011

Es ergeht dazu einstimmig folgende Beschlussfassung:

Der Aufsichtsrat nimmt nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und Konzernabschluss nebst Lagebericht der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG für das Geschäftsjahr 2011 zustimmend zur Kenntnis und stellt fest, dass Einwendungen nicht zu erheben sind. Mit dem Ergebnis des Berichts des Abschlussprüfers erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden.

Der Aufsichtsrat billigt die Jahresabschlüsse mit dem zusammengefassten Lagebericht; diese sind damit festgestellt.

Herr Kaske stellt die einstimmige Beschlussfassung fest und verkündet sie.

Anschließend ist über den vorgelegten und diesem Protokoll als Anlage 4 im Entwurf beigefügten Wortlaut des Berichts des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung abzustimmen. Auch hier ergeht auf Beschlussvorschlag des Versammlungsleiters einstimmig folgende Beschlussfassung:

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



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

Nach der Verabschiedung des Jahresabschlusses ist hier dann noch zur Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2011 zu beschließen, die im Anschluss an die heutige Aufsichtsratssitzung stattfinden soll.

Eine entsprechende Vorlage mit Beschlussvorschlägen zur Tagesordnung, die diesem Protokoll als Anlage 5 beigelegt ist, wurde den Teilnehmern vorgelegt. Auch hier ergeht auf Beschlussvorschlag des Versammlungsleiters einstimmig folgende Beschlussfassung:

Der Aufsichtsrat beschließt über die Tagesordnung der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011 und dazu die Beschlussvorschläge gemäß dem in der als Anlage 5 beigelegten Beschlussvorlage enthaltenen Wortlaut.

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

Simmern, den 12.04.2012

Siegfried Kaske

Vorsitzender des Aufsichtsrats und Protokollführer

Bericht des Aufsichtsrats

an die Hauptversammlung der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG in Simmern über die Prüfung des Jahresabschlusses zum Geschäftsjahr 2011

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung entsprechend den nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben überwacht und beratend begleitet. Er hat sich während des Geschäftsjahres durch laufende Berichterstattung des Vorstandes über die Geschäftsführung des Unternehmens unterrichtet und wichtige Fragen der Geschäftsführung im Berichtszeitraum mit dem Vorstand besprochen.

Mit Wirkung zum 01.01.2011 hat die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG einen Ergebnisabführungsvertrag mit ihrer Mehrheitsgesellschafterin DIVACO Holding AG & Co. KG abgeschlossen. Die DIVACO Holding AG & Co. KG garantiert der außenstehenden Aktionärin der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG für die Dauer des Vertrages eine jährliche Ausgleichszahlung gemäß § 304 AktG. Mit dem Abschluss dieses Vertrages ist zwischen der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und der DIVACO Holding AG & Co. KG eine ertragssteuerliche Organschaft entstanden.

Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG hat für das Geschäftsjahr zum 31.12.2011 erstmals einen Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS) und deren Interpretationen unter Anwendung IFRS 1 „First-Time Adoption of International Financial Reporting Standards“ aufgestellt.



Der Jahresabschluss nebst Lagebericht und der Konzernabschluss nebst Lagebericht der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG über das Geschäftsjahr 2011 sind von der PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt, geprüft worden. Die Prüfung hat keine Beanstandung ergeben; der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit folgendem Wortlaut erteilt:

„Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der zusammengefasste Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Auch der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und Lagebericht geprüft. Der Aufsichtsrat hat von den Prüfungsergebnissen des Abschlussprüfers zustimmend Kenntnis genommen und festgestellt, dass auch seinerseits keine Einwendungen zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2011; der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Die Erstellung eines Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nach § 312 AktG ist gemäß § 316 AktG infolge des zum 01.01.2011 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages nicht (mehr) erforderlich.

Langenburg, im April 2012

Der Aufsichtsrat

Siegfried Kaske, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Beschlussvorschläge zur Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2011

Der Aufsichtsrat beschließt folgende Tagesordnung und fasst folgende Beschlussvorschläge zu der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft über das Geschäftsjahr 2011:

- TOP 1: Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses und Lageberichtes der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG zum 31.12.2011 und des gebilligten Konzernabschlusses zum 31.12.2011 sowie des Konzernlageberichts und des Berichts des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2011.
- TOP 2: Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2011:
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Mitgliedern des Vorstands für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung zu erteilen.
- TOP 3: Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2011:
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung zu erteilen.
- TOP 4: Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2012:
Der Aufsichtsrat schlägt vor, die PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012 zu wählen

Niederschrift über die ordentliche Hauptversammlung der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG

vom 12.04.2012 in Simmern

Erschienen waren

1. vom Vorstand der Gesellschaft, bestehend aus:

- Herrn Thomas Sapper
- Herrn Bernhard Scholtes
- Herrn Jürgen Hauser

alle vorgenannten Mitglieder des Vorstands

2. vom Aufsichtsrat der Gesellschaft, bestehend aus:

- Herrn Siegfried Kaske, Vorsitzender
- Herrn Horst Weber
- Herrn Hermann Wüst

alle vorgenannten Mitglieder des Aufsichtsrats

3. für die Aktionärin Firma DIVACO Holding AG & Co. KG, Langenburg, Herr Siegfried Kaske, handelnd als allein vertretungsberechtigtes Vorstandsmitglied deren alleinvertretungsberechtigten Komplementärin Firma DIVACO AG, Langenburg;
4. für die Aktionärin Firma SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Langenburg, deren alleiniger Geschäftsführer Herr Siegfried Kaske.

Als Vorsitzender des Aufsichtsrats übernimmt Herr Siegfried Kaske den Vorsitz der Hauptversammlung und eröffnet sie um 12:30 Uhr. Er begrüßt die Teilnehmer und weist darauf hin, dass alle Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands der Gesellschaft an der heutigen Hauptversammlung teilnehmen.

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

Die Erschienenen verzichten auf die Einhaltung der gesetzlichen und satzungsmäßigen Form- und Fristvorschriften für die Einberufung und Durchführung der Hauptversammlung und erkennen die Beschlussfähigkeit der heutigen Versammlung an. Der Vorsitzende bestimmt, dass durch Zuruf abgestimmt werden soll.

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

TOP 1



Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses und Lageberichtes der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG zum 31.12.2011 und des gebilligten Konzernabschlusses zum 31.12.2011 sowie des Konzernlageberichtes und des Berichts des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2011

Der Hauptversammlung wurde der Jahresabschluss nebst Lagebericht und der Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG für das Geschäftsjahr 2011 sowie der Bericht des Aufsichtsrates vorgelegt und von ihr zur Kenntnis genommen. Auf eine Verlesung der Vorlagen wird verzichtet.

Aufgrund des mit Wirkung zum 01.01.2011 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages ist ein Gewinn in Höhe von 4.066.191,12 € an die Mehrheitsgesellschafterin DIVACO Holding AG & Co. KG abgeführt. Die Auszahlung der Gewinnabführung erfolgt zum 30.04.2012.

Das Wort wird nicht gewünscht.

TOP 2

Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2011

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Mitgliedern des Vorstands für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung zu erteilen.

Die Hauptversammlung beschließt einstimmig entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat, den Mitgliedern des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung zu erteilen.

Das Wort wird nicht gewünscht.

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

TOP 3

Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2011

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung zu erteilen.

Die Hauptversammlung beschließt einstimmig entsprechend dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung zu erteilen.

Das Wort wird nicht gewünscht.

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

TOP 4

Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2012

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012 zu wählen.

Die Hauptversammlung beschließt einstimmig entsprechend dem Vorschlag des Aufsichtsrates, die PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012 zu wählen.

Das Wort wird nicht gewünscht.



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

Nachdem die Tagesordnung erledigt ist, schließt der Vorsitzende die Versammlung um 12:40 Uhr.

Simmern, den 12.04.2011

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Siegfried Kaske

Protokollführer

Bernhard Scholtes

Teilnehmerverzeichnis nach § 129 AktG

**zu der ordentlichen Hauptversammlung
der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG,
Simmern, am 12.04.2012 in Simmern**

Aktionär:	Aktienbeteiligung:
1. DIVACO Holding AG & Co. KG, Langenburg	25.000.000,00 EUR
vertreten durch Herrn Siegfried Kaske, als alleinvertretungsberechtigtes Vorstandsmitglied	
deren alleinvertretungsberechtigten	
Komplementärin Firma DIVACO AG, Langenburg	
2. SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, vertreten durch den Geschäftsführer Siegfried Kaske	4.000.000,00 EUR

Simmern, den 12.04.2012

Siegfried Kaske