
Testatsexemplar

DFH Deutsche Fertighaus Holding AG
Simmern

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014
und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2014

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Inhaltsverzeichnis

Seite

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und des DFH-Konzerns	1
Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014.....	1
1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014.....	2
2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014	
3. Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2014.....	7
4. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2014	9
5. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2014.....	11
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2013 und 2014.....	38
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	1

DFH DEUTSCHE FERTIGHAUS HOLDING AG, SIMMERN

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und des DFH-Konzerns

Angaben zu den Grundlagen des Konzerns:

Der DFH-Konzern produziert und vertreibt hauptsächlich in Deutschland Fertig- und Ausbauhäuser. In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 sind neben der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG (DFH AG) als Mutterunternehmen neun inländische und ein ausländisches Tochterunternehmen einbezogen, davon sind zwei Gesellschaften Betreiber und (in einem Fall auch Eigentümer) von Produktionsstätten bzw. -werken. Die Produktionsanlagen werden durch stetige Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten auf einem guten technischen Stand gehalten. Dadurch kann bei einer guten Kapazitätsauslastung jederzeit eine optimierte und zeitgerechte Fertigung sichergestellt werden.

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

Lage und Perspektive der Bauwirtschaft:

Der Wohnungsbau stellt mit über 55 % den dominanten Baubereich innerhalb des deutschen Bauvolumens dar. Hiervon entfallen zwar nahezu drei Viertel auf die Bauleistungen im Bestand. Durch den Boom im Wohnungsneubau waren die Zuwachsraten in den letzten Jahren dort aber deutlich höher. In den neuen Bundesländern haben die Bestandsleistungen allerdings ein noch höheres Gewicht als im Westen, da der Eigenheimbau dort unterdurchschnittlich ist. Fast ein Drittel des Bauvolumens wird im Süden erwirtschaftet. Während in westlichen Regionen der Wohnungsbau dominiert, sind in den neuen Bundesländern der Wirtschafts- und öffentliche Bau wichtiger.

Wesentliche Stütze des Wachstums ist weiterhin der Wohnungsbau, da die Rahmenbedingungen hier unverändert günstig sind; insbesondere der Neubau floriert.

Der Wohnungsneubau profitiert dabei von den weiterhin sogar steigend günstigen Rahmenbedingungen wie den niedrigen Zinsen, der positiven Einkommensentwicklung, der guten Lage auf dem Arbeitsmarkt und der mangelnden Attraktivität alternativer Anlageformen. Im Übrigen entdecken immer mehr junge Familien das eigene Haus als absolut geeignete Altersvorsorge.

Entwicklung Gesamtmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser												
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	HR 2014
Gesamtmarkt	174.055	150.799	133.421	133.189	87.511	80.791	82.445	86.612	102.606	97.443	99.603	99.000
Veränderung zum Vorjahr		-13,4%	-11,5%	-0,2%	-34,3%	-7,7%	2,0%	5,1%	18,5%	-5,0%	2,2%	-0,6%
Fertigbau	22.737	19.674	18.830	18.934	12.641	12.140	12.007	13.118	15.475	14.867	15.617	15.800
Veränderung zum Vorjahr		-13,5%	-4,3%	0,6%	-33,2%	-4,0%	-1,1%	9,3%	18,0%	-3,9%	5,0%	1,2%
Anteil Fertigbau an Gesamtmarkt	13,1%	13,0%	14,1%	14,2%	14,4%	15,0%	14,6%	15,1%	15,1%	15,3%	15,7%	16,0%

Quelle: Stat. Bundesamt / BDF Bundesverband Deutscher Fertigbau

Die Baugenehmigungen für Wohnungen in neu errichteten Gebäuden erhöhten sich in den ersten elf Monaten 2014 um 4,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Die größte Dynamik geht hier vom Geschosswohnungsbau aus (+ 9 %). Der Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich hier allerdings negativ entwickelt. Der für die DFH-Gruppe relevante Fertighausmarkt schnitt dabei besser ab als der Gesamtmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die Baugenehmigungen für den Fertighausmarkt erhöhten sich in dem Zeitraum leicht, sodass auch der Marktanteil für den Fertighausbau im Jahresverlauf leicht auf 16 % zunahm. Damit ist bereits fast nahezu jedes sechste in Deutschland gebaute Familienheim ein Fertighaus.

Die niedrige Arbeitslosigkeit, Reallohnsteigerungen und weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen sowie die hohe Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in den Ballungsräumen sind gute Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung.

Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns:

Die vollzogenen Optimierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre in Abwicklung und Vertrieb, auch verbunden mit einer deutlichen Verbesserung in der Gesamtkostenstruktur, führten dazu, dass der DFH-Konzern sich nach wie vor besser als der Gesamtmarkt entwickeln konnte. Die Vertragsabschlüsse nahmen im Vergleich zu 2013 um 27 % zu. Der Umsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 erhöhte sich um 9 % von 283 Mio. € auf 309 Mio. €. Der Anstieg der Umsatzerlöse, und zwar gegenüber dem Vorjahr sowie gegenüber der Vorjahreslageberichtsprognose (über 300 Mio. €), ist auf die Erhöhung der Anzahl fakturierter Häuser von 1.951 Stück um 56 auf insgesamt 2.007 Häuser (Vorjahresprognose: nahezu 2.000 Häuser) sowie auf einen höheren Durchschnittsumsatz pro Bauvorhaben zurückzuführen. Bezogen auf die verkauften und gebauten Einheiten ist die DFH-Gruppe damit bei weitem der größte Fertighaushersteller in Deutschland. Um den erhöhten Output zu bewältigen, stieg, nicht zuletzt durch den fast vollständigen Abbau der Leiharbeitskräfte, die Mitarbeiterzahl und mit ihr der Personalaufwand um 14 %. Der Personalaufwand beträgt unverändert zum Vorjahr 13 % der Gesamtleistung. Das Betriebsergebnis stieg im Berichtsjahr um 14 %.

Die Steigerung des Umsatzes und damit auch des Ergebnisses vor Ertragsteuern und vor Ergebnisabführung von fast 17 Mio. € auf nunmehr 19 Mio. € zeigt deutlich, dass sich die DFH-Gruppe rechtzeitig auf die Marktanforderungen eingestellt hat. Somit konnte der prognostizierte Wert auf Vorjahresniveau übertroffen werden. Der bestehende Auftragsbestand sichert im Übrigen einen Produktionsvorlauf von mindestens einem Jahr ab.

Auch an den Bilanzkennzahlen wird die sehr gesunde Struktur des Konzerns deutlich. Die Eigenkapitalrentabilität (vor Gewinnabführung an Mehrheitsgesellschafter) lag bei 31 %, die Umsatzrendite bei 6 %; die Gesamtkapitalrentabilität beläuft sich auf 17 %. Mit solchen Kennzahlen liegt der DFH-Konzern im Vergleich zu anderen Unternehmen der Branche natürlich ganz weit vorne.

Vermögens- und Finanzlage:

Das Anlagevermögen im Konzernabschluss von 34,5 Mio. € (Vorjahr 33,4 Mio. €) besteht zu ca. 30 % aus der Immobilie mit den Produktions- und Verwaltungsgebäuden am Standort in Simmern, zu ca. 42 % aus dem Musterhausnetz und zu ca. 15 % aus technischen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung. Der Anstieg des Anlagevermögens resultiert zum großen Teil aus Investitionen in das Verwaltungsgebäude am Standort Simmern sowie in die technischen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die Vorräte sind zum Jahresende mit ca. 14,9 Mio. € um 20 % höher als im Vorjahr, während die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit 27,3 Mio. € um 14 % zunahmten. Die Erhöhung beider Positionen steht hauptsächlich im Zusammenhang mit der Ausweitung des operativen Geschäfts. Die Erhöhung der kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der darlehensweisen Anlage überschüssiger Liquidität im Rahmen eines Cash-Managementvertrages bei unserem Mehrheitsgesellschafter, aus der Dotierung der an einen Treuhänder überlassenen finanziellen Mittel, die die Geschäftsführung in Vorsorge zur Absicherung der Baugeldverwendungspflicht gemäß § 1 Abs. 1 BauFordSiG vorgenommen hat, sowie aus den gestiegenen Anzahlungen an die Handelsvertreter. Die kurzfristig zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel (Guthaben bei Kreditinstituten) nahmen zum Stichtag um 0,7 Mio. € auf 2,5 Mio. € zu.

Die Bilanzsumme im Konzern stieg um 15 % auf 108,3 Mio. €. Das Eigenkapital erhöhte sich um 7 % auf 39,4 Mio. €; die Eigenkapitalquote ging damit von 39 % auf 36 % zurück. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Erhöhung der Bilanzsumme. Aufgrund der Verbindlichkeiten aus dem Ergebnisabführungsvertrag sowie der Verbindlichkeiten für ausstehende Warenrechnungen erhöhten sich die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten um 8,2 Mio. € auf 37,2 Mio. €.

Es bestehen bei der Deutschen Bank und der Volksbank Hunsrück-Nahe eG Betriebsmittel-Kreditlinien in Höhe von derzeit insgesamt 4,5 Mio. €, die im Berichtsjahr aufgrund des guten Geschäftsverlaufs und damit möglicher Cashflow-Finanzierung weitgehend nur zum Ausgleich von Spitzen-Liquiditätsbedarf in Anspruch genommen wurden.

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 24,1 Mio. € (Vorjahr 23,9 Mio. €) und deckt dadurch den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 10,1 Mio. € (Vorjahr 10,2 Mio. €) und den Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 13,4 Mio. € (Vorjahr 12,4 Mio. €).

Das Anlagevermögen der DFH AG im Einzelabschluss besteht im Wesentlichen aus den Beteiligungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von 18,4 Mio. € (Vorjahr 15,4 Mio. €). Der Anstieg resultiert aus der Einbringung der Anteile an die Ein SteinHaus GmbH durch die SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Langenburg, zum 1. Januar 2014.

Die Forderungen der DFH AG gegenüber verbundenen Unternehmen betragen 31,4 Mio. € (Vorjahr: 25,5 Mio. €). Die sonstigen Vermögensgegenstände und die sonstigen Verbindlichkeiten der DFH AG stiegen aufgrund des Cash-Managements und des Ergebnisabführungsvertrages.

Das Eigenkapital der DFH AG stieg aufgrund einer Kapitalerhöhung mittels Sacheinlage der Ein SteinHaus GmbH (3 Mio. €) und der Zuführung zu der gesetzlichen Rücklage (0,9 Mio. €) um 3,9 Mio. € auf 40,3 Mio. €. Es erreicht nun ca. 59 % der Bilanzsumme von 68,8 Mio. €.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der DFH AG ist durch die Ergebnisabführungsverträge der deutschen Tochtergesellschaften und durch die Ausschüttung der tschechischen Tochtergesellschaft geprägt.

Haftungsverhältnisse:

Für die zu Nominalwerten angesetzten Eventualschulden wurden keine Rückstellungen gebildet, weil mit einer Inanspruchnahme oder Belastung der Gesellschaft nicht gerechnet wird (Angabe unter der Bilanz der DFH AG).

Mitarbeiter:

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter im Konzern erhöhte sich von 768 auf 873. Zum Jahresende waren 887 Personen beschäftigt. In der DFH AG waren durchschnittlich 9 (Vorjahr 9) Mitarbeiter beschäftigt.

Die Zahl der Auszubildenden-Stellen verringerte sich bedingt durch die Ausnutzung vorzeitiger Ausbildungsabschlüsse und Übernahmen in den Betrieb infolge hervorragender Leistungen zum Ende des Geschäftsjahres auf 33 (Vorjahr 36).

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 2014 an einer Vielzahl von unterschiedlichen Schulungen teilgenommen. Darüber hinaus haben wir mit einzelnen Mitarbeitern auch Vereinbarungen zur Übernahme von Weiterbildungskosten vereinbart.

Risikomanagement:

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

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

Die Kreditrisiken aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die überwiegend gegenüber Privatkunden bestehen, sind durch die Anwendung von Kreditsicherungen wie Darlehensauszahlungsabtretungen, Bankbürgschaften und/oder Guthabekontoverpfändungen nahezu vollständig ausgeschaltet. Die Kunden der DFH-Vertriebslinien müssen vor Produktionsbeginn der verkauften Häuser den jeweiligen Finanzierungsbedarf durch die oben genannten Kreditsicherungen gewährleisten. Während des

Bauabwicklungsprozesses bis zur vollständigen Bezahlung werden die Bestände der offenen Posten/Forderungen ständig überwacht und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen ergriffen.

Risiken aus der Anlage von Liquiditätsüberschüssen werden durch regelmäßige Überprüfung und Unterlegung üblicher Sicherheiten einschließlich Garantieverprechen Dritter begrenzt. Ein (messbares) Ausfallrisiko besteht im Bereich der Liquiditätsanlagen aus unserer Sicht nicht.

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

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

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

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

Zukünftige Entwicklung und Chancenberichterstattung:

Aufgrund der vorliegenden Indikatoren – endgültige Werte sind wohl erst Mitte 2015 verfügbar – gehen die Prognosen einhellig davon aus, dass die guten Rahmenbedingungen zu einer weiteren deutlichen Zunahme des Bauvolumens führen werden. Nach einer zwischenzeitlichen Stagnation werden nach Aussage des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung wohl alle Baubereiche zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum beitragen. Der Wohnungsbau wird volumenmäßig zwar von den Bestandsleistungen getragen. Der florierende Neubau stützt aber mit seinen Zuwachsraten weiterhin die Baukonjunktur. Auch für 2015 erwarten die Experten, dass aufgrund der günstigen Finanzierungssituation und des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes der Wohnungsneubau wesentlicher Treiber der Dynamik sein wird.

Die DFH-Gruppe blickt auf das bislang beste Jahr der Unternehmensgeschichte zurück. Auf dieser Basis gehen wir für das Jahr 2015 mit der Planung von nahezu 2.100 zu bauenden Häusern in der Gruppe von einem gesteigerten Umsatz von mehr als 320 Mio. € aus. Trotz der ergebnismäßigen Integration der Vertriebslinie Ein SteinHaus mit ihren budgetierten Anlaufverlusten ist ein Ergebnis vor Ertragsteuern und vor Ergebnisabführung für 2015 mindestens in Höhe des Berichtsjahres geplant.

Profitieren wird die DFH-Gruppe dabei auch von dem zunehmenden Stellenwert, den eine zukunftsorientierte Bauweise im Ein- und Zweifamilienhaussektor einnehmen wird. Zu den Ansprüchen, die Bauherren an ihre eigenen vier Wände stellen, gehören neben einer

ökologischen Bauweise, einer hohen Energieeffizienz und praktischem Nutzerkomfort durch moderne Gebäudetechnik längst auch Faktoren wie Wertstabilität sowie Zukunftsfähigkeit in Form von Barrierefreiheit und Drittverwendungsmöglichkeit. Weil die Fertigbauweise bei diesen Themen gegenüber der konventionellen Bauweise deutliche Vorteile aufweist, rechnen wir im Fertighaussektor weiter mit einem steigenden Marktanteil am Gesamtmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser, an dem die DFH mit ihren Vertriebslinien natürlich entscheidend teilhaben wird.

Um die gesteckten Ziele erreichen zu können, werden unter anderem im Geschäftsjahr 2015 rund 8 Mio. € für den Ausbau der Produktionskapazitäten im Standort Simmern und in den nächsten zwei Jahren in bis zu 20 neue Musterhäuser investiert.

Die DFH-Gruppe hat in diesem Zusammenhang ihre Innovationskraft unter Beweis gestellt: Jüngstes Beispiel dafür ist die Gold-Zertifizierung eines Hauskonzeptes von OKAL, der innovationsführenden Marke im Unternehmensverbund, durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB). Im vergangenen Jahr war die DFH der erste Baukonzern überhaupt, der sich im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser der strengen DGNB-Nachhaltigkeitsanalyse unterzog.

Auch die damalige Zielsetzung einer serienmäßigen Zertifizierung wird Wirklichkeit. Ab Mai 2015 erhält jedes schlüsselfertige und malervorbereitete OKAL-Haus sowie jedes Ausbauhaus mit Ausbaupaketen der Vertriebslinie allkauf das Zertifikat, und zwar ohne Mehrkosten für die Baufamilien. Die Ausbauvarianten der Vertriebslinien massa und Ein SteinHaus sollen möglichst noch bis zum Jahresende folgen. Damit ist die DFH-Gruppe der erste Anbieter innovativer Hauskonzepte, der Bauherren für ihr Ein- und Zweifamilienhaus eine serienmäßige Zertifizierung durch die DGNB ermöglicht. Sie leistet somit vorbildliche Pionierarbeit für energieeffiziente und schadstoffarme Häuser in Deutschland.

Weiter wachsen wird die DFH-Gruppe aber auch durch die Erschließung neuer Kundengruppen: Die jetzt auch gesellschaftsrechtlich in den Konzern integrierte Beteiligung Ein SteinHaus GmbH bietet als vierte Vertriebslinie massiv gebaute Fertighäuser an. Das Konzept von Ein SteinHaus verbindet in idealer Weise die Vorteile der Fertigbauweise mit jenen der Massivbauweise. Als vierte Vertriebslinie rundet die neue Konzerntochter nicht nur das bisherige Angebot an Fertighäusern in der Gruppe perfekt ab, sondern ermöglicht auch neues Wachstum in einem bislang noch nicht von der DFH-Gruppe bedienten Markt.

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

Die bisherige Entwicklung hat gezeigt, dass wir als Marktführer der Fertighausbranche nicht nur bestens aufgestellt sind, sondern auch die erheblichen Effizienzvorteile der Holdingkonzernstruktur optimal nutzen können. Insoweit sind wir überzeugt davon, dass die

DFH-Gruppe als Marktführer von dem stetig wachsenden Marktanteil überproportional profitieren wird und sich so auch die positive Entwicklung der DFH-Gruppe fortsetzen wird.

Wesentliche Vorgänge nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht):

Wesentliche Vorgänge bzw. Vorkommnisse nach dem Bilanzstichtag bis zum Datum dieses Berichts sind nicht aufgetreten bzw. bekannt geworden.

Simmern, den 13. März 2015

DFH Deutsche Fertighaus Holding AG

Der Vorstand

**Konzernabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva

	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
A. Langfristige Vermögenswerte		
I. Immaterielle Vermögenswerte	416	334
II. Sachanlagen	34.059	33.098
III. Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	321	362
IV. Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	22	107
V. Langfristige Ertragsteuererstattungsansprüche	19	28
	34.837	33.929
B. Kurzfristige Vermögenswerte		
I. Vorräte	14.872	12.356
II. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.301	23.909
III. Sonstige finanzielle Vermögenswerte	28.142	21.515
IV. Sonstige betriebliche Vermögenswerte	682	878
V. Ertragsteuererstattungsansprüche	26	25
VI. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.488	1.829
	73.511	60.512
	108.348	94.441

	Passiva	
	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	32.000	29.000
II. Gewinnrücklagen	8.012	7.121
III. Ausgleichposten aus der Währungsumrechnung	-272	-223
IV. Konzernbilanzverlust/-gewinn	-342	857
	39.398	36.755
B. Langfristige Schulden		
I. Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.000	1.700
II. Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57	75
III. Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	368	369
IV. Sonstige langfristige Rückstellungen	4.538	4.559
V. Latente Steuerschulden	336	325
	6.299	7.028
C. Kurzfristige Schulden		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.200	980
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.462	8.472
III. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	37.201	28.981
IV. Sonstige betriebliche Verbindlichkeiten	11.202	9.739
V. Ertragsteuerverbindlichkeiten	912	62
VI. Sonstige Rückstellungen	2.674	2.424
	62.651	50.658
	108.348	94.441

DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

	2014	2013
	T€	T€
1. Umsatzerlöse	309.016	282.515
2. Bestandserhöhung/-verminderung	2.638	-1.131
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	286	729
4. Sonstige Erträge	3.526	2.935
5. Gesamtleistung	315.466	285.048
6. Materialaufwand	-224.646	-200.476
7. Personalaufwand	-41.779	-36.753
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-4.240	-4.292
9. Sonstige Aufwendungen	-26.145	-27.213
10. Betriebsergebnis	18.656	16.314
11. Finanzerträge	697	547
12. Finanzaufwendungen	-304	-299
13. Finanzergebnis	393	248
14. Ergebnis vor Ertragsteuern und vor Ergebnisabführung	19.049	16.562
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.127	-817
16. Konzernjahresüberschuss¹⁾	17.922	15.745
17. Währungsumrechnungsdifferenzen ²⁾	-48	-346
18. Konzerngesamtergebnis	17.874	15.399

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

²⁾ Können in späteren Perioden in die Gewinn- und Verlustrechnung reklassifiziert werden.

DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern

Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2014

	2014	2013
	T€	T€
I. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernjahresüberschuss	17.923	15.745
Abschreibungen	4.240	4.292
Veränderung latenter Steueransprüche und Steuerschulden / Ertragsteuererstattungsansprüche und Ertragsteuerverbindlichkeiten	869	-50
Ergebnis aus Anlagenabgängen	98	140
Cashflow	23.130	20.127
Veränderung Vorräte	-2.516	94
Veränderung Forderungen / Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-3.539	-761
Veränderung sonstige Rückstellungen	-40	56
Veränderung sonstiger Bilanzpositionen	7.042	4.357
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit*	24.077	23.873
II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Anlage überschüssiger Liquidität	-4.994	-3.896
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-5.168	-6.348
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	69	0
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-10.093	-10.244
III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	1.500	0
Rückzahlung von Darlehen	-980	-3.047
Zahlung aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	-13.961	-9.358
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-13.441	-12.405
IV. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	543	1.224
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	6	117
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	110	0
Finanzmittelfonds am 1. Januar**	1.829	488
V. Finanzmittelfonds am 31. Dezember**	2.488	1.829

* Darin enthalten sind gezahlte und erstattete Ertragsteuern in Höhe von T€ 723 (Vorjahr: T€ 307) beziehungsweise T€ 0 (Vorjahr: T€ 0).
Die Zinsausgaben und die Zinseinnahmen belaufen sich auf T€ 254 (Vorjahr: T€ 254) beziehungsweise T€ 697 (Vorjahr: T€ 546).

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

DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2014

	gezeichnetes Kapital	Gewinnrücklagen		Ausgleichs- posten aus Währungs- umrechnung	Konzern- bilanz- gewinn/- verlust	Konzern- eigenkapital
		gesetzliche Rücklage	andere Gewinn- rücklagen			
Stand 31.12.2012	29.000	1.575	4.812	123	-193	35.317
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	0	15.746	15.746
Gewinnabführung an Mehrheitsgesellschafter	0	0	0	0	-13.961	-13.961
Einstellung in gesetzliche Rücklage	0	735	0	0	-735	0
Währungsumrechnung	0	0	0	-346	0	-346
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-346	0	-346
Stand 31.12.2013	29.000	2.310	4.812	-223	857	36.756

	gezeichnetes Kapital	Gewinnrücklagen		Ausgleichs- posten aus Währungs- umrechnung	Konzern- bilanz- gewinn/- verlust	Konzern- eigenkapital
		gesetzliche Rücklage	andere Gewinn- rücklagen			
Stand 31.12.2013	29.000	2.310	4.812	-223	857	36.756
Kapitalerhöhung	3.000	0	0	0	0	3.000
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	0	17.922	17.922
Gewinnabführung an Mehrheitsgesellschafter	0	0	0	0	-18.232	-18.232
Einstellung in gesetzliche Rücklage	0	890	0	0	-890	0
Währungsumrechnung	0	0	0	-48	0	-48
Konzerngesamtergebnis	0	890	0	-48	-1.200	-358
Stand 31.12.2014	32.000	3.200	4.812	-271	-343	39.398

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.

DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2014

I. Allgemeine Erläuterungen

1. Grundlagen für die Aufstellung des Konzernabschlusses

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

Gegenstand des Konzernabschlusses sind die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG sowie ihre Tochterunternehmen. Dieser Konzernabschluss wird in Anwendung von § 315a Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 HGB unter Beachtung der International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt, die bis zum Ende der Berichtsperiode von der Europäischen Kommission für die Anwendung in der EU übernommen wurden und zum 31. Dezember 2014 verpflichtend anzuwenden sind. Ergänzend werden die nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt.

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 Bewertungsmethoden nicht etwas anderes berichtet wird.

Der zum 31. Dezember 2014 aufgestellte Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden durch den Vorstand aufgestellt und vom Aufsichtsrat voraussichtlich in der Sitzung am 25. März 2015 geprüft und gebilligt werden und danach beim Betreiber des Bundesanzeigers elektronisch eingereicht und durch diesen an das Unternehmensregister übermittelt.

2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 sind neben der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG als Mutterunternehmen neun inländische und ein ausländisches Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann (IFRS 10). Beherrschung bedeutet die unmittelbare oder mittelbare Möglichkeit, die Finanz- und Geschäftspolitik einer anderen Gesellschaft zu bestimmen, sodass 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 dem 31. Dezember 2013 und dem 31. Dezember 2012 wurde der Konsolidierungskreis durch die Einbeziehung von Ein SteinHaus GmbH, Simmern zum 1. Januar 2014 erweitert. Die Konsolidierung der Ein SteinHaus GmbH erfolgt durch Buchwertfortführungsmethode, da über weitere Beteiligungsebenen oberhalb der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG mittelbar 100 % der Anteile gehalten und diese Gesellschaft somit bereits beherrscht wurde (common control).

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

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 zum Jahresdurchschnittskurs umgerechnet. Wenn jedoch die Anwendung des Jahresdurchschnittskurses zu unzutreffenden Ergebnissen führt, erfolgt die Umrechnung zu einem angepassten Durchschnittskurs. Das Eigenkapital wird zu historischen Kursen umgerechnet. Der sich aus der Währungsumrechnung ergebende Unterschiedsbetrag wird erfolgsneutral im Konzerngesamtergebnis erfasst und in dem Ausgleichposten aus der Währungsumrechnung separat ausgewiesen.

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

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gliederungsmethoden

Die Bilanz wird nach Fristigkeit gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung (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 Entstehung 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. Stornoerträge werden bei Bekanntwerden der Willenserklärung des Kunden ausgewiesen (siehe auch I. 5.).

Die Umsatzerlöse und sonstige 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 hauptsächlich aus dem Verkauf von Gütern realisiert.

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 bei abnutzbaren Vermögenswerten 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. 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 wird verwiesen 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 Operatingleasingverhältnissen 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 Operatingleasingverhältnisse

bezeichnet. Das Finanzierungsleasing hat für den DFH-Konzern keine Bedeutung. Beim Operatingleasingverhältnis erfasst der DFH-Konzern die als Leasingnehmer zu zahlende Leasingrate als Aufwand. Zudem 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. Ein Wertminderungstest findet dann statt, wenn besondere Umstände darauf hindeuten, dass eine Wertminderung zumindest möglich ist.

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, da kein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um einen verkaufsfähigen Zustand zu erreichen, und daher kein qualifizierter Vermögenswert (qualifying assets) vorliegt. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt zum jeweils niedrigeren Betrag aus Anschaffungs-/Herstellungskosten einerseits und realisierbaren 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. Ansonsten werden sie 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 zum Zeitpunkt des Entstehens der Forderung bzw. der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums, zunächst mit ihrem fair value (zzgl. Transaktionskosten) 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 Schadensfall (oder -fälle) eine verlässlich schätzbare Auswirkung auf die künftig erwarteten 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, die Nichteinhaltung oder Nichtzahlung von Zinsbeträgen oder 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. Objektive Hinweise 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 finanzielle Verbindlichkeiten" (other financial liabilities).

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. Falls bestehende Rückstellungen nicht innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfrist verbindlich geworden sind bzw. die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme gering ist, werden sie ertragswirksam aufgelöst.

Für zukünftige Aufwendungen aus der Erfüllung vertraglicher **Rückbau-/Renovierungsverpflichtungen** aus Mietverhältnissen werden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der

voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Bei der Ermittlung der Rückstellungen werden 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** werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,28 % p.a. (Vorjahr 0,31 % bis 0,56 % p.a.). Die Rückstellungen für Altersteilzeit werden 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 werden 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 werden 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** werden 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 Rechtsanwaltsgebühren sowie für den Anlagewert (bei Passivprozessen) entsprechen der Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen Prozesse zu verlieren.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zum Zeitpunkt des Entstehens zunächst mit ihrem Fair Value angesetzt (entspricht in der Regel den Anschaffungskosten) und in der Folge 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, 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 einschlägige Steuervorschriften einem 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. Latente Steueransprüche und -schulden werden saldiert, wenn ein einklagbarer entsprechender Rechtsanspruch auf Aufrechnung besteht und wenn die latenten Steueransprüche und -schulden gegen dieselbe Steuerbehörde bestehen. Das Vorjahr wurde angepasst.

Latente Steueransprüche oder -schulden werden auf der Basis der erwarteten Steuersätze auf das zu versteuernde Einkommen in den Jahren ermittelt, in denen diese temporären Unterschiede erwartungsgemäß ausgeglichen werden. Bei einer Änderung der Steuersätze werden die jeweiligen Auswirkungen auf die latenten Steueransprüche beziehungsweise -schulden in der Periode erfolgswirksam berücksichtigt, in der der neue Steuersatz verabschiedet wird.

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

Aufgrund des zwischen DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und DIVACO Holding AG & Co. KG abgeschlossenen **Ergebnisabführungsvertrags** (siehe Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen) und des damit begründeten ertragsteuerlichen Organverhältnisses schuldet die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG **seit dem 1. Januar 2011 keine Ertragsteuer**. 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 2014 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. Folgende Sachverhalte sind von einem entsprechenden Risiko 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

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 Konjunkturlaute 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.

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€ 254 (T€ 185) 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.

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 wird außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld des Konzerns berücksichtigt. Sollten sich die Rahmenbedingungen entgegen unserer Annahmen verändern, können die tatsächlichen Beträge von den Schätzwerten abweichen. Tritt dieser Fall ein, erfolgt eine Anpassung der Annahmen und soweit erforderlich der Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte und Schulden.

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 am oder nach dem 1. Januar 2014 erstmalig anzuwenden sind:

IFRS	Effective Date (IFRS)	Endorsement	Veröffentlichung im Amtsblatt	Effective Date (EU)	Auswirkung auf DFH-Gruppe
Geschäftsjahr 2014 (EU)					
Änderung des IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	01.01.2014	13.12.2012	29.12.2012	01.01.2014	Keine Auswirkungen.
IFRS 10, Konzernabschlüsse	01.01.2013	11.12.2012	29.12.2012	01.01.2014	Keine wesentlichen Auswirkungen.
IFRS 11, Gemeinsame Vereinbarungen	01.01.2013	11.12.2012	29.12.2012	01.01.2014	Keine Auswirkungen.
IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	01.01.2013	11.12.2012	29.12.2012	01.01.2014	Anhangsangaben
IAS 27, Einzelabschlüsse (rev. Mai 2011)	01.01.2013	11.12.2012	29.12.2012	01.01.2014	Keine Auswirkungen.
IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (rev. Mai 2011)	01.01.2013	11.12.2012	29.12.2012	01.01.2014	Keine Auswirkungen.
Änderung der Übergangsbestimmungen der IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 (Juni 2012)	01.01.2013	04.04.2013	05.04.2013	01.01.2014	Keine Auswirkungen.
Änderung des IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 12, Angaben zu Anteilen anderen Unternehmen, und IAS 27, Einzelabschlüsse – Investmentgesellschaften	01.01.2014	20.11.2013	21.11.2013	01.01.2014	Anhangsangaben
Änderung des IAS 39: Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	01.01.2014	19.12.2013	20.12.2013	01.01.2014	Keine Auswirkungen.
Änderung des IAS 36: Angaben zum erzielbaren Betrag für nicht-finanzielle Vermögenswerte	01.01.2014	19.12.2013	20.12.2013	01.01.2014	Keine Auswirkungen.

IFRS	Effective Date (IFRS)	Endorsement	Veröffentlichung im Amtsblatt	Effective Date (EU)	Auswirkung auf DFH-Gruppe
Geschäftsjahr 2015 (EU)					
IFRIC 21, Abgaben	01.01.2014	13.06.2014	14.06.2014	17.06.2014	Voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen.
Jährliche Verbesserungen an den IFRS Zyklus 2011-2013	01.07.2014	18.12.2014	19.12.2014	01.01.2015	Voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen.

Geschäftsjahr 2016 (EU)					
Änderung des IAS 19: Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	01.07.2014	17.12.2014	09.01.2015	01.02.2015	Voraussichtlich keine Auswirkungen.
Jährliche Verbesserungen an den IFRS Zyklus 2010-2012 (Dezember 2013)	01.07.2014	17.12.2014	09.01.2015	01.02.2015	Voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen.

II. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte im Geschäftsjahr 2014 und im Vorjahr 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 2014 wurden wie im Vorjahr keine selbsterstellten immateriellen Vermögenswerte aktiviert. Es existieren keine immateriellen Vermögenswerte, die nicht planmäßig abgeschrieben werden.

2. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen im Geschäftsjahr 2014 und im Vorjahr ist im Anlagespiegel dargestellt.

Bei den Zuschreibungen im Anlagespiegel handelt es sich um die Erhöhung der Rückbauverpflichtungen für Musterhäuser. Die aktivierten Eigenleistungen betragen T€ 286 (T€ 729) und betreffen neugebaute Musterhäuser. Diese sind im Anlagespiegel in den Zugängen bei "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken" enthalten.

In dem Geschäftsjahr 2014 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe T€ 0 (T€ 226) vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen im Vorjahr betrafen Musterhäuser und Rückbauverpflichtungen auf vorzeitig aufgegebenen Standorten.

Bankdarlehen sind in Höhe von T€ 1.700 (T€ 2.680) durch Grundstücke und Gebäude besichert (Erläuterung 9.).

3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
Forderungen aus Hausfakturierung (Ratenzahler)	122	100
Stornoforderungen (Ratenzahler)	208	272
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Hausfakturierung	-4	-3
Wertberichtigungen auf Stornoforderungen	-5	-7
	321	362

Alle langfristigen Forderungen sind innerhalb der nächsten fünf Jahre fällig.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
Forderungen aus Hausfakturierung		
davon Ratenzahler	77	148
davon kein Ratenzahler	29.661	25.980
Überfällig < 1 Monat	21.793	19.496
Überfällig > 1 Monat und < 3 Monate	2.694	1.950
Überfällig > 3 Monat und < 12 Monate	2.158	1.843
Überfällig > 12 Monat und < 36 Monate	1.971	1.698
Überfällig > 36 Monate	1.046	993
Stornoforderungen		
davon Ratenzahler	126	130
davon kein Ratenzahler	2.985	2.831
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Hausfakturierung	-3.127	-2.770
Wertberichtigungen auf Stornoforderungen	-2.421	-2.409
	27.301	23.910

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

Die noch offenen Forderungen aus Hausfakturierung sind durch Bankgarantien abgesichert.

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

	2014	2013
	T€	T€
Wertberichtigungen zum 1. Januar	5.189	4.425
Zuführungen	937	1.004
Auflösung	-57	-49
Verbrauch	-512	-191
Wertberichtigungen zum 31. Dezember	5.557	5.189

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

Der Fair Value entspricht in etwa dem Buchwert der Forderungen, da die Abwertungspolitik den Erfahrungen der Vergangenheit entspricht.

4. Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden

Die latenten Steueransprüche und die latenten Steuerschulden stellen sich wie folgt dar:

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden	31.12.2014		31.12.2013	
	aktivisch T€	passivisch T€	aktivisch T€	passivisch T€
Aktiva:				
Immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen	0	422	0	412
Umlaufvermögen	17	0	0	0
Passiva:				
Rückstellungen	69	0	87	0
Bruttowert	86	422	87	412
davon				
<i>Latente Steueransprüche, latente Steuerschulden, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden</i>	0	0	0	0
<i>Latente Steueransprüche, latente Steuerschulden, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden</i>	0	422	0	412
Saldierung	-86	-86	-87	-87
Bilanzwert	0	336	0	325

Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG hat unbegrenzt vortragbare steuerliche Verlustvorträge in Höhe von € 4,4 Mio. für Körperschaftsteuer und € 4,9 Mio. für Gewerbesteuer. Die DFH Musterhäuser GmbH hat unbegrenzt vortragbare steuerliche Verlustvorträge in Höhe von € 1,1 Mio. für Körperschaftsteuer und € 0,8 Mio. für Gewerbesteuer. Diese Beträge können sich durch die noch nicht endgültig abgeschlossene Betriebsprüfung reduzieren. Da eine ertragsteuerliche Organschaft zu einer Muttergesellschaft der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG aufgrund eines unbefristeten Ergebnisabführungsvertrages besteht, können diese Verlustvorträge nicht als aktive latente Steuern angesetzt werden.

5. Vorräte

Die Vorräte setzen sich zum 31. Dezember 2014 wie folgt zusammen:

Vorräte	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2.984	3.106
Unfertige Erzeugnisse	11.440	8.748
Zum Verkauf gehaltene Grundstücke und Gebäude	448	502
	14.872	12.356

Abwertungen auf das Vorratsvermögen im Rahmen der verlustfreien Bewertung sowie Wertaufholungen wurden wie im Vorjahr nicht vorgenommen. Eine Klassifizierung nach IFRS 5 wurde nicht vorgenommen, da ein Verkauf der Grundstücke nicht hochwahrscheinlich ist und in Kürze realisierbar sein wird.

6. Sonstige finanzielle und betriebliche Vermögenswerte

Sonstige finanzielle Vermögenswerte	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
Gesellschafterdarlehen	16.410	12.491
Anzahlungen an die Handelsvertreter	5.439	4.212
Sicherheitshinterlegung für Baugeldforderungen	3.143	2.068
Forderungen aus Boni und Werbekostenzuschüssen	1.897	1.678
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.253	1.067
	28.142	21.515

Das Gesellschafterdarlehen resultiert aus dem Cash-Managementvertrag mit der DIVACO Beteiligungs AG & Co. KG, Langenburg. Das Darlehen hat eine unbestimmte Laufzeit und kann mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden. Die Verzinsung beläuft sich auf 3,75 % p.a.

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

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

In den sonstigen betrieblichen Vermögenswerten sind im Wesentlichen Vorauszahlungen für Aufwendungen, die in einer bestimmten Zeit nach dem Stichtag entstehen werden, von T€ 606 (T€ 771) enthalten.

7. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

In den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sind im Wesentlichen Sichtguthaben bei Kreditinstituten enthalten.

8. Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2014 beträgt das gezeichnete Kapital der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG T€ 32.000 und ist eingeteilt in 32.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien im anteiligen Nennbetrag des Grundkapitals von je € 1,00.

Zum 31. Dezember 2013 hat das gezeichnete Kapital T€ 29.000 betragen. Die Erhöhung um T€ 3.000 erfolgte zum 1. Januar 2014 durch die Ausgabe von 3.000.000 Stück neuer Inhaberaktien zum Ausgabebetrag von je € 1,00. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch die Einbringung von 100 % der Geschäftsanteile an der Ein SteinHaus GmbH durch die SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Langenburg.

Die Gewinnrücklage in Höhe von T€ 8.012 (T€ 7.121) enthält mit T€ 3.200 (T€ 2.310) die gesetzliche Rücklage des Mutterunternehmens 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 den gesetzlichen, handelsrechtlichen Einzelabschluss der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG. Danach steht das Grundkapital (T€ 32.000) und die gesetzliche Rücklage (T€ 3.200) für eine Ausschüttung nicht zur Verfügung.

9. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Bankverbindlichkeiten haben eine Laufzeit bis zum Jahre 2017 und werden mit Zinssätzen zwischen 1,7 % und 4,0 % p. a. verzinst (3,8 % und 4,0 % p. a.).

Die Zinssätze sind unveränderbar während der gesamten Laufzeit der Bankdarlehen.

Bankdarlehen sind in Höhe von T€ 1.700 (T€ 2.680) durch Grundstücke und Gebäude besichert (siehe Erläuterung 2). Zur Sicherung der Bankdarlehen bürgen die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG in Höhe von T€ 6.500 (Vorjahr: T€ 6.000) und die DFH Haus GmbH in Höhe von T€ 2.000 (Vorjahr: T€ 2.000) selbstschuldnerisch.

Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG hat eine Garantie in Höhe von T€ 500 (Höchstbetrag) für den Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte der DFH Haus CZ s.r.o. gegenüber der Deutschen Bank übernommen. Weiterhin hat die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG im Rahmen von Rahmenverträgen gegenüber den Lieferanten der DFH Haus GmbH die Mithaftung übernommen.

10. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
<i>kurzfristig</i>		
Ausstehende Warenrechnungen	18.776	14.752
Verbindlichkeiten aus dem Ergebnisabführungsvertrag	18.232	13.961
Übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	193	268
	37.201	28.981
<i>langfristig</i>		
Fremdanteile am Kommanditkapital	268	270
Übrigen sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	100	100
	368	370

Die **Verbindlichkeit aus dem Ergebnisabführungsvertrages** bestehen gegenüber der DIVACO Holding AG & Co. KG (Gesellschafter).

Die **Fremdanteile am Kommanditkapital** betreffen 6 % (Vorjahr: 6 %) der Kommanditanteile der Modus Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG und erfüllen nicht die Eigenkapitaldefinition nach IFRS.

11. Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der Rückstellungen für die Geschäftsjahre 2014 und 2013 stellt sich wie folgt dar:

Sonstige Rückstellungen 2014

	01.01.2014	Zuführung	Aufzinsung	Auflösung	Zuschreibung	Verbrauch	31.12.2014
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Rückbauverpflichtungen Musterhauszentren	3.498	86	39	0	254	450	3.427
Gewährleistungsrückstellungen	1.253	584	2	0	0	407	1.432
Beratungs- und Prozeßkosten	901	1.251	0	302	0	599	1.251
Altersteilzeit	179	0	0	0	0	80	99
Aufbewahrungsverpflichtung	116	2	0	0	0	0	118
Übrige sonstige Rückstellungen	1.035	886	0	47	0	988	886
	6.983	2.809	41	350	254	2.524	7.213

Sonstige Rückstellungen 2013

	01.01.2013	Zuführung	Aufzinsung	Auflösung	Zuschreibung	Verbrauch	31.12.2013
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Rückbauverpflichtungen Musterhäuser	3.480	0	22	0	185	188	3.499
Gewährleistungsrückstellungen	1.171	459	1	0	0	378	1.253
Beratungs- und Prozeßkosten	786	901	0	97	0	689	901
Altersteilzeit	242	7	1	0	0	71	179
Aufbewahrungsverpflichtung	115	1	0	0	0	0	116
Übrige sonstige Rückstellungen	948	1.035	0	147	0	801	1.035
	6.742	2.403	24	244	185	2.127	6.983

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

Sonstige Rückstellungen	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
<i>langfristig</i>		
Rückbauverpflichtungen Musterhauszentren	3.427	3.498
Gewährleistungsrückstellungen	970	846
Aufbewahrungsverpflichtung / Archivkosten	118	116
Altersteilzeit	23	99
	4.538	4.559
<i>kurzfristig</i>		
Beratungs- und Prozeßkosten	1.251	901
Gewährleistungsrückstellungen	462	407
Altersteilzeit	76	80
Übrige sonstige Rückstellungen	886	1.035
	2.675	2.424

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€ 37 je Haus (T€ 36).

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.

12. Sonstige betriebliche Verbindlichkeiten

Sonstige betriebliche Verbindlichkeiten	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
Personalkostenverbindlichkeiten	5.009	4.765
Umsatzsteuer	3.529	2.388
Erhaltene Anzahlungen	1.705	1.612
Verbindlichkeiten aus Lohn-/Gehaltsabrechnungen	611	581
Sonstige übrige betriebliche Verbindlichkeiten	347	394
	11.202	9.739

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€ 908 (T€ 1.311) durch Bankbürgschaften gesichert und in Höhe von T€ 797 (T€ 301) mit 3 % verzinst.

III. 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	2014	2013
	T€	T€
massa	141.809	129.795
allkauf	96.816	91.347
OKAL	65.894	59.362
Ein SteinHaus	4.489	1.947
alle übrigen	8	64
	309.016	282.515

Die Umsatzerlöse werden fast ausschließlich im Inland erzielt.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Erträge	2014	2013
	T€	T€
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.285	694
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	313	271
Erträge aus Provisionen	552	438
Raummieten / Mietnebenkosten	309	268
Erträge aus Anlageabgängen	69	55
Erträge aus Auflösung EWB und Eingang abgeschr. Forderungen	57	49
Kursgewinne	39	237
Erträge aus Versicherungsleistungen	38	46
Übrige sonstige betriebliche Erträge	863	876
	3.526	2.935

3. Personalaufwand

Personalaufwand	2014	2013
	T€	T€
Löhne und Gehälter	34.875	30.742
Soziale Abgaben/Altersversorgung/Unterstützung	6.904	6.011
	41.779	36.753

Die Abgaben zur gesetzlichen Rentenversicherung betragen T€ 2.615 (T€ 2.253). Sogenannte defined benefit Pläne gibt es im Konzern nicht.

4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und auf Sachanlagen

Die Entwicklung der Abschreibungen im Geschäftsjahr 2014 und im Vorjahr sowie die Aufteilung auf die Anlagenklassen sind im Anlagespiegel dargestellt.

In dem Geschäftsjahr 2014 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe T€ 0 (T€ 226) vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen betrafen im Vorjahr Musterhäuser und Rückbauverpflichtungen auf vorzeitig aufgegebenen Standorten.

5. Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2014	2013
	T€	T€
Werbung	10.194	8.905
Energie	1.635	1.696
Operate Leasing Aufwendungen	1.561	1.399
Tagungen / Reisekosten	1.545	1.052
Instandhaltung	1.535	1.691
Beratungsaufwendungen	1.348	1.109
Forderungsverluste und Zuführung zu Wertberichtig. auf Forderungen	937	1.004
Fremdreinigungskosten	794	702
Versicherungen	688	476
Prozesskosten	580	223
Telefon / Postaufwendungen	460	726
Personalbedingte Aufwendungen	441	647
Spenden und Zuwendungen	231	10
Personalleasing	225	3.187
Verluste aus Abgang Anlagevermögen	120	98
Kursverluste	106	791
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	3.747	3.499
	26.145	27.213

6. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Finanzerträge	2014	2013
	T€	T€
Zinserträge aus Geldanlagen bei nahestehenden Unternehmen	519	423
Zinserträge aus verzinslichen Forderungen	176	118
Zinserträge aus Geldanlagen bei Kreditinstituten	2	5
	697	546
Finanzaufwendungen		
Zinsen für Kredite von Kreditinstituten	141	218
Zinsen auf Kundenvorauszahlungen	29	35
Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	16	24
Zinsen auf Nachzahlungen aufgrund der Betriebsprüfung	97	0
Den Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	20	22
	304	299
Finanzergebnis (Aufwand)	-393	-247

Derivative Finanzinstrumente bestehen zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 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 sind im ertragssteuerlichen Organschaftsverhältnis mit der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG. Für die nicht in den Organkreis einbezogenen Tochterunternehmen beträgt der erwartete Steuersatz 28,6 % (Vorjahr 28,425 %).

Der tatsächliche Ertragsteueraufwand von T€ 1.127 (T€ 817) ist um T€ 802 (T€ 513) höher als der theoretische Ertragsteueraufwand von T€ 325 (T€ 304).

Vom theoretischen zum ausgewiesenen Ertragsteueraufwand ist wie folgt überzuleiten:

	2014	2013
	T€	T€
Ergebnis vor Ertragsteuern nach Ergebnisabführung	817	2.601
Ergebnisanteil nicht in Ergebnisabführungsverträge einbezogener Tochtergesellschaften	1.136	1.069
Erwarteter Ertragsteueraufwand	-325	-304
Überleitung:		
Abweichende ausländische Steuerbelastung	80	89
Abweichende inländische Steuerbelastung	84	91
Abweichung Steuerbelastung jährliche Ausgleichszahlung aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	-615	-186
Periodenfremde Steuern	-350	69
Auflösung latente Steuern aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	0	-582
sonstiges	-1	6
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	-1.127	-817

Der Steueraufwand von T€ 1.127 (T€ 817) setzte sich aus laufenden gezahlten oder geschuldeten Steuern von T€ 1.114 (T€ 249) und latentem Steueraufwand von T€ 13 (T€ 568) zusammen.

Die periodenfremden Steuern betreffen die voraussichtlichen Steuernachzahlungen aus steuerlichen Betriebsprüfungen.

Latente Steuern ergeben sich insbesondere aus temporären Abweichungen zwischen steuerbilanziellen Wertansätzen und den gemäß IFRS bilanzierten Vermögenswerten und Schulden.

IV. Sonstige Erläuterungen

1. Angaben zum Beteiligungsbesitz

In den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen:

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

¹⁾ Zweckgesellschaft im Sinne von IFRS 10, da nur 50 % der Stimmrechte von DFH Deutsche Fertighaus Holding AG gehalten

2. 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, gibt der Konzern 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 sowie abzüglich kurzfristig fälliger Darlehen an nahestehende Unternehmen.

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

Unverändert zum Jahr 2013 bestand die Strategie des Konzerns im Jahr 2014 darin, einen Verschuldungsgrad von unter 50 % aufrechtzuerhalten, um sich weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu vertretbaren Konditionen zu sichern. Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2014 und zum 31. Dezember 2013 ermittelt sich wie folgt:

	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
Finanzschulden gesamt	49.288	40.577
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie kurzfristig fällige Darlehen an nahestehende Unternehmen	-18.898	-14.319
Nettorendkapital	30.390	26.258
Eigenkapital gesamt	39.398	36.755
Gesamtkapital	69.788	63.013
Verschuldungsgrad	44%	42%

Die Erhöhung des Verschuldungsgrads zum 31. Dezember 2014 im Vergleich zum 31. Dezember 2013 beruht im Wesentlichen auf der höheren Verbindlichkeit gegenüber dem Gesellschafter DIVACO Holding AG & Co. KG, Langenburg in Höhe von T€ 18.232 (T€ 13.961) aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages sowie dem stichtagsbedingten, höheren Bestand an ausstehenden Warenrechnungen zum 31. Dezember 2014.

3. 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 Vermögenswerte, 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*	31.12.2014		31.12.2013	
		Buchwert	beizul. Zeitwert	Buchwert	beizul. Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (kurz- und langfristig)	LaR	27.623	27.623	24.272	24.272
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurz- und langfristig)	LaR	28.164	28.164	21.621	21.621
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	2.488	2.488	1.829	1.829
Finanzielle Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig)	FLaC	3.200	3.200	2.680	2.680
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurz- und langfristig)	FLaC	8.518	8.518	8.546	8.546
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig)	FLaC	37.570	37.570	29.351	29.351

* 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

4. Angaben zum Risikomanagement im Bezug auf Finanzinstrumente

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

- Kreditrisiko
- Liquiditätsrisiko
- 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 einmaligen, in der Regel nicht wiederkehrenden Hausfakturierungen (Werklohnforderungen) und in Stornoforderungen (Pauschalbetrag als Prozentsatz vom Gesamtpreis zum Ersatz für die sonstigen Aufwendungen und den entgangenen Gewinn, falls der Bauherr den Vertrag aus Gründen kündigt, die DFH nicht zu vertreten hat). Jede Einzelforderung überschreitet nicht den relativen Wert von 0,5 % der gesamten Umsatzerlöse. Dadurch kann es nicht zu einer Risikokonzentration kommen.

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

- Abtretungen von Darlehensauszahlungsansprüchen
- 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. Die Wertberichtigungen beruhen im

Wesentlichen zum einen auf dem Ausfall von unbesicherten Planungsleistungen (Baugesuch u.ä. vor Keller- bzw. Bodenplattenabnahme) sowie zum anderen auf Rechtsfällen über Mängelanzeigen von Kunden.

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, welche die aufgenommenen Mittel den Konzerngesellschaften zur Verfügung stellt und überschüssige Liquidität anlegt. Daneben bestehen Cashpools zwischen allen Konzerngesellschaften.

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

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 Fünf-Jahresplanung.

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

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

Die Kreditlinien bei Kreditinstituten des DFH-Konzerns belaufen sich insgesamt auf T€ 4.500 (T€ 5.000). Die Bankkreditlinien wurden zum 31. Dezember 2014 mit T€ 1.500 (T€ 0) in Anspruch genommen. Neben den Bankkreditlinien bestehen Avalkreditlinien über T€ 2.000 (T€ 2.000).

Die nachstehende Übersicht zeigt die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013. Sämtliche Zahlungsabflüsse sind undiskontiert und umfassen Zins- und Tilgungszahlungen.

31.12.2014 in T€	Buchwert	Vertraglich vereinbarte Zahlungsabflüsse			
		gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig)	3.200	3.305	2.259	1.046	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurz- und langfristig)	8.518	8.518	8.461	57	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig)	37.570	37.570	37.202	0	368
31.12.2013 in T€	Buchwert	Vertraglich vereinbarte Zahlungsabflüsse			
		gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig)	2.680	2.894	1.089	1.805	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurz- und langfristig)	8.546	8.546	8.471	75	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig)	29.351	29.351	28.982	0	369

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

	2014	2013
	T€	T€
Kredite und Forderungen (LaR)	-183	-408
Finanzielle Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten (FLaC)	-172	-254

In den Nettoverlusten sind Zinserträge in Höhe von T€ 696 (T€ 546) sowie Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 171 (T€ 254) 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.

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die DFH mietet zahlreiche Grundstücke für Musterhäuser im Rahmen von 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 einem Jahr. Die Leasingaufwendungen, die im Geschäftsjahr in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden, sind in Erläuterung III. 5. dargestellt.

Die zukünftigen kumulierten Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen betragen:

T€	2014	2013
Nach bis zu 1 Jahr	1.286	1.016
Nach mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	2.458	2.382
Nach mehr als 5 Jahren	1.366	1.091
	5.110	4.489

6. Aufwendungen für Leistungen des Konzernabschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2014 anfallende Gesamthonorar der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beträgt T€ 120 (T€ 115) zuzüglich Auslagenersatz. Darin sind enthalten die Honorare für Abschlussprüferleistungen mit T€ 115 (T€ 115) sowie für sonstige Leistungen mit T€ 5 (T€ 0). Die Honorare für Abschlussprüferleistungen umfassen im Wesentlichen die Prüfung des Einzelabschlusses, des Konzernabschlusses, das Honorar für die Prüfung eines Tochterunternehmens sowie die prüferische Durchsicht der anderen Konzernunternehmen im Rahmen der Konsolidierung.

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

Anteilseigner der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG sind zum 31. Dezember 2014 mit 78,125 % (86,21 %) die DIVACO Holding AG & Co. KG, Langenburg, und mit 21,875 % (13,79 %) die SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Langenburg. Sämtliche Geschäftsanteile dieser Gesellschaften gehören zu 100 % Herrn Siegfried Kaske, Langenburg. Somit zählen zu den nahestehenden Unternehmen und Personen der DFH AG alle nahestehende Unternehmen und Personen in Bezug auf Herrn Siegfried Kaske.

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

Ergebnisabführungsvertrag

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

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 für das Geschäftsjahr 2014 brutto € 3.923.000 (€ 0,56 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.

Die Gewinnabführung ist als Transaktion mit dem Anteilseigner angesehen. Dementsprechend wurde die entsprechende Position in der Gewinn- und Verlustrechnung gestrichen. Das Vorjahr wurde entsprechend korrigiert (IAS 8). Die Gewinnabführung wird jetzt direkt im Eigenkapital verrechnet. In der Eigenkapitalveränderungsrechnung wurde eine separate Zeile eingefügt. Das Vorjahr wurde entsprechend geändert (IAS 8). Einer Eröffnungsbilanz ("3. Bilanz") bedurfte es nicht, da das Eigenkapital in allen Teilkategorien unverändert bleibt.

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.

Cash-Managementvertrag mit DIVACO Beteiligungs AG & Co. KG

Die DFH AG hat am 20. April 2012 einen Cash-Management Vertrag mit DIVACO Beteiligungs AG & Co. KG, Langenburg, abgeschlossen. Der Vertrag läuft unbefristet und kann von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden. Zulässig sind auch Teilkündigungen, d.h. die Parteien können die Kündigung eines Betrages vornehmen, der unterhalb der jeweiligen Gesamtgeldschuld liegt und mind. 25 % der aktuellen Gesamtvaluta ausmacht. Die Anlage wird mit 3,75 % p.a. verzinst und ist durch ein Garantieverprechen der DIVACO Holding AG & Co. KG, Langenburg, abgesichert. Zum 31. Dezember 2014 waren T€ 15.991 (T€ 12.150) angelegt.

Die Zinserträge aus den Darlehen beliefen sich auf T€ 419 für das Geschäftsjahr 2014 und T€ 341 für das Geschäftsjahr 2013.

Treuhandvertrag für Baugeldforderungen

Zur Absicherung der Baugeldverwendungspflicht gem. § 1 Abs. 1 BauFordSiG (Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen) hat die DFH Haus GmbH am 21. September 2012 mit der SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH ein Treuhandvertrag für Baugeldforderungen abgeschlossen. Zur Erfüllung der Baugeldverwendungspflicht gem. § 1 Abs. 1 BauFordSiG stellt die DFH Haus GmbH der SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH einen Betrag in Höhe von T€ 3.000 treuhänderisch zur Verfügung. Ausschließlicher Verwendungszweck der finanziellen Mittel ist deren Verwaltung und im Falle der Zahlungsunfähigkeit der DFH Haus GmbH die Erfüllung von unter dem Schutz des § 1 Abs. 1 BauFordSiG fallenden Forderungen von Baubeteiligten gegen die DFH Haus GmbH durch die SEC Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH.

Die Zinserträge aus den Treuhandkonto beliefen sich auf T€ 100 für das Geschäftsjahr 2014 und T€ 76 für das Geschäftsjahr 2013. Gegenläufig fielen Treuhandkontogebühren von T€ 25 (T€ 19) an.

Zuschuss Tantieme Vorstand

Im Geschäftsjahr 2013 hat die DIVACO Holding AG & Co. KG, Langenburg, gemäß des Aufsichtsratsbeschlusses vom 5. April 2013 ein Zuschuss zu den Vorstandstantiemen in Höhe von T€ 250 an die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG geleistet.

8. 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/Vertrieb

Bernhard Scholtes, Schmelz
Vorstand Finanzen/Administration

9. Gesamtbezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr betragen T€ 1.298 (T€ 1.756). Die Vergütung entfällt auf kurzfristig fällige Leistungen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2014 eine Vergütung von insgesamt T€ 68 (T€ 68).

10. Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Die Anzahl der Mitarbeiter inklusive Auszubildender betrug für die Geschäftsjahre 2014 und 2013 im Jahresdurchschnitt:

	2014	2013
Vollzeitkräfte	823	718
Teilzeitkräfte	18	16
Auszubildende	32	34
Gesamt	873	768

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

Folgende Tochtergesellschaften machen für das Geschäftsjahr 2014 von den Befreiungen nach § 264 Abs. 3 bzw. § 264b HGB hinsichtlich Aufstellung eines Anhangs und Lageberichts - soweit erforderlich - sowie der Offenlegungsvorschriften Gebrauch:

DFH Haus GmbH, Simmern
DFH Finanzpartner Simmern GmbH, Simmern
DFH Musterhäuser GmbH, Simmern
massa haus GmbH, Simmern
allkauf haus GmbH, Simmern
OKAL Haus GmbH, Simmern
MODUS Verwaltung GmbH & Co. Objekt Simmern KG, Simmern

Simmern, den 13. März 2015



Thomas Sapper



Bernhard Scholtes

DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2013 und 2014

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten							31.12.2013
	01.01.2013	Zu- gänge	Zugänge Konzern- kreis	Zuschrei- bung	Umbuch- ungen	Ab- gänge	Währungs- differenz	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Software	4.651	92	0	0	11	5	-5	4.744
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	40.722	3.044	0	185	36	598	-611	42.778
2. Technische Anlagen und Maschinen	9.986	375	0	0	294	157	-255	10.243
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.722	1.938	0	0	118	841	-13	10.924
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	100	898	0	0	-459	0	-1	538
	60.530	6.255	0	185	-11	1.596	-880	64.483
	65.181	6.347	0	185	0	1.601	-885	69.227

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten							31.12.2014
	01.01.2014	Zu- gänge	Zugänge Konzern- kreis	Zuschrei- bung	Umbuch- ungen	Ab- gänge	Währungs- differenz	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Software	4.744	105	37	0	203	0	-1	5.088
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	42.778	1.435	85	0	1.045	2.406	-73	42.864
2. Technische Anlagen und Maschinen	10.243	851	0	0	158	469	-33	10.750
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.924	1.569	59	0	34	816	-2	11.768
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	538	1.393	0	0	-1.440		0	491
	64.483	5.248	144	0	-203	3.691	-108	65.873
	69.227	5.353	181	0	0	3.691	-109	70.961

Abschreibungen							Restbuchwerte		
01.01.2013	Zu- gänge	AfA Konzern- kreis	außerplan- mäßige Abschrei- bung	Umbuch- ungen	Ab- gänge	Währungs- differenz	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
4.148	270	0	0	0	5	-3	4.410	334	503
15.008	1.687	0	226	0	518	-190	16.213	26.565	25.714
7.672	703	0	0	-41	156	-219	7.959	2.284	2.314
6.557	1.406	0	0	41	783	-8	7.213	3.711	3.165
0	0	0	0	0	0	0	0	538	100
29.237	3.796	0	226	0	1.457	-417	31.385	33.098	31.293
33.385	4.066	0	226	0	1.462	-420	35.795	33.432	31.796

Abschreibungen							Restbuchwerte		
01.01.2014	Zu- gänge	AfA Konzern- kreis	außerplan- mäßige Abschrei- bung	Umbuch- ungen	Ab- gänge	Währungs- differenz	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
4.410	247	16	0	0	0	-1	4.672	416	334
16.213	1.774	0	0	0	2.355	-25	15.607	27.257	26.565
7.959	742	0	0	-42	469	-28	8.162	2.588	2.284
7.213	1.477	14	0	42	700	-1	8.045	3.723	3.711
0	0	0	0	0	0	0	0	491	538
31.385	3.993	14	0	0	3.524	-54	31.814	34.059	33.098
35.795	4.240	30	0	0	3.524	-55	36.486	34.475	33.432

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 2014 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 13. März 2015

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Ralf Worster
Wirtschaftsprüfer



ppa. Diana Plaum
Wirtschaftsprüfer





20000002042440