Testatsexemplar

DFH Deutsche Fertighaus Holding AG
Simmern

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015
und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2015

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

pwc

Inhaltsverzeichnis Seite

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und des DFH-Konzerns 1

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 1

1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015 2
2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015
3. Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2015 7
4. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2015 9
5. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2015 11

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2014 und 2015 38

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 1

DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 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 der Marken massa haus, allkauf haus, OKAL Haus und Ein SteinHaus. In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 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. Als wesentliche Stütze des Wachstums sind beim Wohnungsbau die Rahmenbedingungen unverändert günstig. Der nach wie vor florierende Wohnungsneubau profitiert dabei von den weiterhin 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

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	HR 2015
Gesamtmarkt	**150.799**	**133.421**	**133.189**	**87.511**	**80.791**	**82.445**	**86.612**	**102.606**	**97.443**	**99.603**	**97.744**	**104.000**
Veränderung zum Vorjahr		-11,5%	-0,2%	-34,3%	-7,7%	2,0%	5,1%	18,5%	-5,0%	2,2%	-1,9%	4,4%
Fertigbau	**19.674**	**18.830**	**18.934**	**12.641**	**12.140**	**12.007**	**13.118**	**15.475**	**14.867**	**15.617**	**15.787**	**17.700**
Veränderung zum Vorjahr		-4,3%	0,6%	-33,2%	-4,0%	-1,1%	9,3%	18,0%	-3,9%	5,0%	1,1%	13,3%
Anteil Fertigbau an Gesamtmarkt	**13,0%**	**14,1%**	**14,2%**	**14,4%**	**15,0%**	**14,6%**	**15,1%**	**15,1%**	**15,3%**	**15,7%**	**16,2%**	**17,0%**

Quelle:Stat. Bundesamt / BDF Bundesverband Deutscher Fertigbau

Die Baugenehmigungen im Gesamtmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser erhöhten sich gemäß vorstehender Tabelle im Vergleich zum Vorjahr in dem hochgerechneten Rahmen. Der für die DFH-Gruppe relevante Fertighausmarkt schnitt dabei wesentlich besser ab als der Gesamtmarkt. Damit nahm auch der Marktanteil für den Fertighausbau im Jahresverlauf auf nahezu 17 % zu. Damit ist schon 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 2014 um 22 % zu. Der Umsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 erhöhte sich um 10 % von 309 Mio. € auf 340 Mio. €. Der Anstieg der Umsatzerlöse, und zwar gegenüber dem Vorjahr sowie gegenüber der Vorjahreslageberichtsprognose (über 320 Mio. €), ist auf die Erhöhung der Anzahl fakturierter Häuser von 2.007 Stück um 87 auf insgesamt 2.094 Häuser (Vorjahresprognose: nahezu 2.100 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 die Mitarbeiterzahl und mit ihr der Personalaufwand um 10 %. Der Personalaufwand beträgt unverändert zum Vorjahr 13 % der Gesamtleistung. Durch die Integration der Vertriebslinie Ein SteinHaus mit ihren budgetierten Anlaufverlusten blieb das Betriebsergebnis nahezu unverändert zum Vorjahr und bewegte sich somit im Rahmen der Vorjahresprognose.

Die Steigerung des Umsatzes und die Ergebniserreichung vor Ertragsteuern und vor Ergebnisabführung trotz der Anlaufverluste der Vertriebslinie Ein SteinHaus auf das – wie prognostiziert - Vorjahresniveau von 19 Mio. € zeigt deutlich, dass sich die DFH-Gruppe rechtzeitig auf die Marktanforderungen eingestellt hat. Der bestehende Auftragsbestand sichert heute schon 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 32 %, die Umsatzrendite bei 5 %; die Gesamtkapitalrentabilität beläuft sich auf 15 %. 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 46,2 Mio. € (Vorjahr 34,5 Mio. €) besteht zu ca. 35 % aus der Immobilie mit den Produktions- und Verwaltungsgebäuden am Standort in Simmern, zu ca. 36 % aus dem Musterhausnetz und zu ca. 19 % aus technischen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung. Der Anstieg des Anlagevermögens resultiert zum großen Teil aus Investitionen in die neue Produktionsstätte am Standort Simmern sowie in die technischen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Inbetriebnahme der neuen Produktionsanlagen in Simmern erfolgt Anfang 2016. Durch die Erweiterung der Produktionskapazitäten kann dem gestiegenen Auftragsbestand angemessen Rechnung getragen werden.

Die Vorräte und damit korrespondierend die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Jahresende um 28 % bzw. 26 % auf nun 19,0 Mio. € bzw. 10,7 Mio. € gestiegen. 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 Anzahlungen an die Handelsvertreter, was dem überproportional gestiegenen Auftragsbestand geschuldet ist. Die kurzfristig zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel (Guthaben bei Kreditinstituten) nahmen zum Stichtag um 1,6 Mio. € auf 4,1 Mio. € zu. Dagegen gingen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen durch das gute Cash Management um 17 % auf 23,0 Mio. € zurück.

Die Bilanzsumme im Konzern stieg um 15 % auf 125,0 Mio. €. Das Eigenkapital blieb nahezu unverändert zum Vorjahr bei 39,4 Mio. €; die Eigenkapitalquote ging damit von 36 % auf 32 % zurück. Aufgrund der gestiegenen Verbindlichkeiten für ausstehende Warenrechnungen erhöhten sich die kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten um 4,2 Mio. € auf 41,4 Mio. €. Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nahmen per Saldo um 7,6 Mio. € auf 8,6 Mio. € zu. Die aufgenommenen Mittel dienen zur teilweisen Finanzierung der neuen Produktionsstätte in Simmern.

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 24,5 Mio. € (Vorjahr 23,4 Mio. €) und deckt dadurch den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 12,5 Mio. € (Vorjahr 9,4 Mio. €) und den Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 10,4 Mio. € (Vorjahr 13,4 Mio. €).

Das Anlagevermögen der DFH AG im Einzelabschluss besteht im Wesentlichen aus den Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von 19,3 Mio. € (Vorjahr 18,4 Mio. €). Der Anstieg resultiert aus der Eigenkapitalerhöhung um jeweils 0,3 Mio. € bei den Vertriebslinientochtergesellschaften massa haus GmbH, allkauf haus GmbH und OKAL Haus GmbH.

Die Forderungen der DFH AG gegen verbundene Unternehmen betragen 41,1 Mio. € (Vorjahr: 31,4 Mio. €), im Wesentlichen resultierend aus der konzerninternen Weiterleitung der Produktionserweiterungsfinanzierung für den Standort Simmern.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen aufgrund der aufgenommenen Darlehen zur Finanzierung der Erweiterung der Produktionsstätte in Simmern.

Das Eigenkapital der DFH AG blieb unverändert zum Vorjahr. Es erreicht nun ca. 52 % der Bilanzsumme von 77,9 Mio. €.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der DFH AG ist durch die Ergebnisabführungsverträge der deutschen Tochtergesellschaften 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 873 auf 917. Zum Jahresende waren 949 Personen beschäftigt. In der DFH AG waren durchschnittlich 10 (Vorjahr 9) Mitarbeiter beschäftigt.

Bedingt durch die Ausnutzung vorzeitiger Ausbildungsabschlüsse und Übernahmen in den Betrieb infolge hervorragender Leistungen zum Ende des Geschäftsjahres blieb die Zahl der Auszubildenden-Stellen mit 33 unverändert zum Vorjahr.

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 2015 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 Zahlungsstrom-schwankungen. 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 auch 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 Guthabenkonto-verpfändungen 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.

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

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

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

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

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 2016 verfügbar – gehen die Prognosen einhellig davon aus, dass die guten Rahmenbedingungen zu einer weiteren Zunahme des Bauvolumens führen werden. Nach einer zwischenzeitlichen Stagnation in den Vorjahren haben die diesjährigen Baugenehmigungen im Gesamtmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser gezeigt, dass hier wieder mit weiteren Zuwachsraten im Neubau gerechnet werden kann. So wird auch für 2016 erwartet, dass aufgrund der weiterhin günstigen Finanzierungssituation und des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes der Wohnungsneubau wieder wesentlicher Treiber der Dynamik sein wird.

Die DFH-Gruppe blickt auf das bislang beste Jahr der Unternehmensgeschichte zurück. Auf Basis des aktuellen Auftragsbestandes und aufgrund der zwischenzeitlich am Standort in Simmern getätigten und noch in Umsetzung befindlichen Kapazitätserweiterungen gehen wir heute für das Jahr 2016 mit der Planung von rund 3.000 zu fertigenden Häusern an den beiden Produktionsstandorten in Simmern und im tschechischen Nezvestice von einem damit sprunghaft gesteigerten Umsatz von nahezu 500 Mio. € aus. Das erwartete Ergebnis vor Ertragsteuern und vor Ergebnisabführung für 2016 wird dabei die Marke von 30 Mio. € erreichen. Damit wird die DFH-Gruppe in vor Jahren noch kaum denkbare Dimensionen vorstoßen.

Profitieren wird die DFH-Gruppe unverändert 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 2016 weitere Mittel in zweistelliger Millionenhöhe für den weiteren Ausbau der Produktionskapazitäten am Standort in Simmern investiert. Darüber hinaus soll das Musterhausnetz weiter ausgeweitet und modernisiert werden; hierzu ist im letzten Jahr bereits ein entsprechendes Investitionsvolumen für die Errichtung von bis zu 40 neuen Musterhäusern für das vergangene und das laufende Geschäftsjahr aufgelegt worden.

Als erstes Fertighausunternehmen überhaupt erhielt die die DFH-Vertriebslinie OKAL von der Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) ein Zertifikat für nachhaltiges Bauen im Ein- und Mehrfamilienhaussektor.

Seit 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 werden im laufenden Jahr noch 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 integrierte vierte Vertriebsliniengesellschaft Ein SteinHaus GmbH bietet massiv gebaute Fertighäuser an. Das Konzept von Ein SteinHaus verbindet in idealer Weise die Vorteile der Fertigbauweise mit jenen der Massivbauweise. Diese Konzerntochter rundet damit 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 bis hin zur dezentralen, autarken Energieversorgung des Gebäudes einschließlich der optimalen Einbindung von Elektromobilität arbeitet die DFH mit führenden Herstellern auf diesen Gebieten zusammen, deren überzeugenden Technologien sich am besten in die ganzheitlichen Hauskonzepte der DFH-Vertriebslinien integrieren lassen.

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 15. März 2016

DFH Deutsche Fertighaus Holding AG

Der Vorstand

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2015

M4PDFUtilities V1.00

DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva

	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
A. Langfristige Vermögenswerte		
I. Immaterielle Vermögenswerte	396	416
II. Sachanlagen	45.791	34.059
III. Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	601	321
IV. Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	97	22
V. Langfristige Ertragsteuererstattungsansprüche	10	19
	46.895	**34.837**
B. Kurzfristige Vermögenswerte		
I. Vorräte	18.994	14.872
II. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.416	27.301
III. Sonstige finanzielle Vermögenswerte	31.770	28.142
IV. Sonstige betriebliche Vermögenswerte	746	682
V. Ertragsteuererstattungsansprüche	27	26
VI. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.113	2.488
	78.066	**73.511**
	124.961	**108.348**

Passiva

	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	32.000	32.000
II. Gewinnrücklagen	8.012	8.012
III. Ausgleichposten aus der Währungsumrechnung	-177	-272
IV. Konzernbilanzverlust	-446	-342
	39.389	**39.398**
B. Langfristige Schulden		
I. Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.553	1.000
II. Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	96	57
III. Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	267	368
IV. Sonstige langfristige Rückstellungen	4.540	4.538
V. Latente Steuerschulden	335	336
	13.791	**6.299**
C. Kurzfristige Schulden		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.447	2.200
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.600	8.462
III. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	41.401	37.201
IV. Sonstige betriebliche Verbindlichkeiten	13.345	11.202
V. Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.275	912
VI. Sonstige Rückstellungen	2.713	2.674
	71.781	**62.651**
	124.961	**108.348**

DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015	2014
	T€	T€
1. Umsatzerlöse	339.726	309.016
2. Bestandserhöhung	4.010	2.638
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	671	286
4. Sonstige Erträge	4.317	3.526
5. Gesamtleistung	**348.724**	**315.466**
6. Materialaufwand	-252.616	-224.646
7. Personalaufwand	-45.900	-41.779
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-4.427	-4.240
9. Sonstige Aufwendungen	-26.937	-26.145
10. Betriebsergebnis	**18.844**	**18.656**
11. Finanzerträge	518	697
12. Finanzaufwendungen	-209	-304
13. Finanzergebnis	**309**	**393**
14. Ergebnis vor Ertragsteuern	**19.153**	**19.049**
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-722	-1.127
16. Konzernjahresüberschuss[1)]	**18.431**	**17.922**
17. Währungsumrechnungsdifferenzen[2)]	95	-48
18. Konzerngesamtergebnis	**18.526**	**17.874**

[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 2015

		2015	2014
		T€	T€
I.	**Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit**		
	Konzernjahresüberschuss	18.431	17.923
	Abschreibungen	4.427	4.240
	Veränderung latenter Steueransprüche und Steuerschulden /		
	Ertragsteuererstattungsansprüche und Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.155	1.592
	Ergebnis aus Anlagenabgängen	244	98
	Cashflow	**24.257**	**23.853**
	Veränderung Vorräte	-4.122	-2.516
	Veränderung Forderungen / Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.782	-3.539
	Veränderung sonstige Rückstellungen	-134	-40
	Veränderung sonstiger Bilanzpositionen	-1.282	6.599
	Gezahlte Zinsen	-175	-254
	Gezahlte Ertragsteuern	-785	-723
	Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	**24.541**	**23.380**
II.	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**		
	Anlage überschüssiger Liquidität	3.111	-4.994
	Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-16.100	-5.168
	Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	21	69
	Erhaltene Zinsen	518	697
	Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	**-12.450**	**-9.396**
III.	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**		
	Aufnahme von Bankdarlehen	10.000	1.500
	Rückzahlung von Darlehen	-2.200	-980
	Zahlung aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	-18.232	-13.961
	Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	**-10.432**	**-13.441**
IV.	**Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds**	**1.659**	**543**
	Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-34	6
	Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	110
	Finanzmittelfonds am 1. Januar*	2.488	1.829
V.	**Finanzmittelfonds am 31. Dezember***	**4.113**	**2.488**

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

DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2015

	gezeich-netes 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**	**-224**	**858**	**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
Stand 31.12.2014	**32.000**	**3.200**	**4.812**	**-272**	**-342**	**39.398**

	gezeich-netes Kapital	Gewinnrücklagen		Ausgleichs-posten aus Währungs-umrechnung	Konzern-bilanz-gewinn/-verlust	Konzern-eigenkapital
		gesetzliche Rücklage	andere Gewinn-rücklagen			
Stand 31.12.2014	**32.000**	**3.200**	**4.812**	**-272**	**-342**	**39.398**
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	0	18.431	18.431
Gewinnabführung an Mehrheitsgesellschafter	0	0	0	0	-18.535	-18.535
Währungsumrechnung	0	0	0	95	0	95
Stand 31.12.2015	**32.000**	**3.200**	**4.812**	**-177**	**-446**	**39.389**

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

DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2015

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 2015 verpflichtend anzuwenden sind. Es erfolgt keine vorzeitige Anwendung von neuen IFRS-Standards. 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 Abschnitt I. 4. „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ nicht etwas anderes berichtet wird.

Der zum 31. Dezember 2015 aufgestellte Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden durch den Vorstand aufgestellt und vom Aufsichtsrat voraussichtlich in der Sitzung am 7. April 2016 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 2015 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 2014 wurde der Konsolidierungskreis nicht verändert. Gegenüber dem 31. Dezember 2013 wurde der Konsolidierungskreis durch die Einbeziehung der 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 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 sonstigen 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 mangels Vorliegen eines qualifizierten Vermögenswertes im Sinne von IAS 23 nicht angesetzt. Die Barwerte der erwarteten Kosten für die Entsorgung der Vermögenswerte nach dessen Nutzung sind 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 Abschnitt I. 5. „Schätzungen und Beurteilungen des Managements“. Als Nutzungsdauer für technische Anlagen und Maschinen werden bis zu zehn Jahre angesetzt. Betriebs- und Geschäftsausstattung wird bei normaler Beanspruchung über drei bis zehn Jahre abgeschrieben.

Leasing
Als Leasingverhältnis gilt eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt. Es wird zwischen Finanzierungsleasing- und Operating-Leasingverhältnissen unterschieden. Als Finanzierungsleasing werden Leasingtransaktionen behandelt, bei denen der Leasingnehmer im Wesentlichen alle mit dem Eigentum eines Vermögenswerts verbundenen Chancen und Risiken trägt. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse bezeichnet. Das Finanzierungsleasing hat für den DFH-Konzern keine Bedeutung. Beim Operating-Leasingverhältnis erfasst der DFH-Konzern die als Leasingnehmer zu zahlende Leasingrate als Aufwand. Zu diesem 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 eingetreten sein könnte.

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 asset) vorliegt. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt zum jeweils niedrigeren Betrag aus Anschaffungs-/Herstellungskosten einerseits und realisierbarem Nettoveräußerungspreis andererseits.

Finanzielle Vermögenswerte
a) Klassifizierung:
Das Management 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. bestimmbaren 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 Zeitwert („fair value“) zuzüglich 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 Ereignisses 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. abzüglich Transaktionskosten) bewertet. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode (financial liabilities at amortized costs). Die finanziellen Verbindlichkeiten werden mit Verjährung ausgebucht.

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

Rückstellungen
Rückstellungen werden gebildet, soweit eine aus einem vergangenen Ereignis resultierende Verpflichtung gegenüber Dritten besteht, die künftig wahrscheinlich zu einem Vermögensabfluss führt, und sich diese Vermögensbelastung zuverlässig schätzen lässt. Musste die Rückstellungsbildung unterbleiben, weil eines der genannten Kriterien nicht erfüllt ist, sind die entsprechenden Verpflichtungen unter den Eventualschulden ausgewiesen, soweit 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 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 Höhe der Rückstellungen werden die Entsorgungsaufwendungen als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des betreffenden Vermögenswerts aktiviert. Die geschätzten Cashflows werden auf der Basis der aktuellen Renditen laufzeitadäquater deutscher Bundesanleihen vor Steuern abgezinst. Die Aufzinsung wird in der Periode, in der sie anfällt, in der Gewinn- und Verlustrechnung als Finanzaufwendungen erfasst. 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 Rückstellungen sind innerhalb eines Jahres fällig. Die Bewertung erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,00 % p.a., da die Restlaufzeit unter einem Jahr ist (Vorjahr: 0,28 % 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 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 laufzeitadäquater 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 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 Anklagewert (bei Passivprozessen) entsprechen der Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen Prozesse zu verlieren.

Verbindlichkeiten
Verbindlichkeiten werden zum Zeitpunkt des Entstehens zunächst mit ihrem Fair Value (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 gemäß 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.

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 der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG und DIVACO Holding AG & Co. KG abgeschlossenen **Ergebnisabführungsvertrags** (siehe Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen) und des damit begründeten ertragsteuerlichen 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 2015 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 Konjunkturflauten 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€ 1 (T€ 254) 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 2015 erstmalig anzuwenden sind:

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

IFRS	Effective Date (IFRS)	Endorsement	Veröffentlichung im Amtsblatt	Effective Date (EU)	Auswirkung auf DFH Gruppe
Geschäftsjahr 2016 **(Endorsement erfolgt)**					
Änderung des IAS 19: Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	01.07.2014	17.12.2014	09.01.2015	01.02.2015	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 Auswirkungen
Änderungen an IAS 16 und IAS 41: Fruchttragende Pflanzen	01.01.2016	23.11.2015	24.11.2015	01.01.2016	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 11: Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	01.01.2016	24.11.2015	25.11.2015	01.01.2016	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 16 und IAS 38: Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	01.01.2016	02.12.2015	03.12.2015	01.01.2016	voraussichtlich keine Auswirkungen
Jährliche Verbesserungen an den IFRS Zyklus 2012-2014	01.01.2016	15.12.2015	16.12.2015	01.01.2016	voraussichtlich keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 1: Angabeninitiative	01.01.2016	28.12.2015	19.12.2015	01.01.2016	voraussichtlich keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 27: Equity-Methode in Einzelabschlüssen	01.01.2016	18.12.2015	23.12.2015	01.01.2016	keine Auswirkungen

IFRS	Effective Date (IFRS)	Endorsement	Veröffentlichung im Amtsblatt	Effective Date (EU)	Auswirkung auf DFH Gruppe
Geschäftsjahr 2016 und später (**Endorsement noch nicht efolgt**)					
Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28: Investment-gesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	01.01.2016	noch nicht erfolgt	nocht nicht erfolgt	noch nicht erfolgt	noch nicht abschließend beurteilt
Änderungen an IAS 12: Ansatz aktiver latenter Steuern auf unrealisierte Verluste	01.01.2017	noch nicht erfolgt	nocht nicht erfolgt	noch nicht erfolgt	noch nicht abschließend beurteilt
Änderungen an IAS 7: Angabeninitiative	01.01.2017	noch nicht erfolgt	nocht nicht erfolgt	noch nicht erfolgt	noch nicht abschließend beurteilt
IFRS 15, Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	01.01.2018	noch nicht erfolgt	nocht nicht erfolgt	noch nicht erfolgt	noch nicht abschließend beurteilt
IFRS 9, Finanzinstrumente	01.01.2019	noch nicht erfolgt	nocht nicht erfolgt	noch nicht erfolgt	noch nicht abschließend beurteilt
IFRS 16, Leasing	01.01.2019	noch nicht erfolgt	nocht nicht erfolgt	noch nicht erfolgt	noch nicht abschließend beurteilt

II. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte im Geschäftsjahr 2015 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 2015 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 2015 und im Vorjahr ist im Anlagespiegel dargestellt.

Die aktivierten Eigenleistungen betragen T€ 671 (T€ 286) und betreffen neugebaute Musterhäuser. Diese sind im Anlagenspiegel in den Zugängen bei "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken" enthalten.

In dem Geschäftsjahr 2015 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe T€ 0 (T€ 0) vorgenommen.

Bankdarlehen sind in Höhe von T€ 10.000 (T€ 1.700) durch Grundstücke und Gebäude besichert (Erläuterung 9.).

3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
Forderungen aus Hausfakturierung (Ratenzahler)	152	122
Stornoforderungen (Ratenzahler)	461	208
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Hausfakturierung	-3	-4
Wertberichtigungen auf Stornoforderungen	-9	-5
	601	321

Alle langfristigen Forderungen sind innerhalb der nächsten fünf Jahre fällig.

Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**31.12.2015**	**31.12.2014**
	T€	T€
Forderungen aus Hausfakturierung		
davon Ratenzahler	**86**	**77**
davon kein Ratenzahler	**24.883**	**29.661**
Überfällig < 1 Monat	15.961	21.793
Überfällig > 1 Monat und < 3 Monate	2.427	2.694
Überfällig > 3 Monat und < 12 Monate	2.907	2.158
Überfällig > 12 Monat und < 36 Monate	2.351	1.971
Überfällig > 36 Monate	1.237	1.046
Stornoforderungen		
davon Ratenzahler	**176**	**126**
davon kein Ratenzahler	**3.152**	**2.985**
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Hausfakturierung	**-3.450**	**-3.127**
Wertberichtigungen auf Stornoforderungen	**-2.431**	**-2.421**
	22.416	**27.301**

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:

	2015	**2014**
	T€	T€
Wertberichtigungen zum 1. Januar	**5.557**	**5.189**
Zuführungen	2.041	937
Auflösung	-45	-57
Verbrauch	-1.659	-512
Wertberichtigungen zum 31. Dezember	**5.893**	**5.557**

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	31.12.2015		31.12.2014	
	aktivisch T€	passivisch T€	aktivisch T€	passivisch T€
Aktiva:				
Immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen	0	427	0	422
Umlaufvermögen	17	0	17	0
Passiva:				
Rückstellungen	75	0	69	0
Bruttowert	**92**	**427**	**86**	**422**
davon				
Latente Steueransprüche, latente Steuerschulden, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	*0*	*0*	*0*	*0*
Latente Steueransprüche, latente Steuerschulden, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	*0*	*427*	*0*	*422*
Saldierung	**-92**	**-92**	**-86**	**-86**
Bilanzwert	**0**	**335**	**0**	**336**

Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG hat unbegrenzt vortragbare steuerliche Verlustvorträge in Höhe von € 2,9 Mio. für Körperschaftsteuer und € 3,6 Mio. für Gewerbesteuer. Die DFH Musterhäuser GmbH hat unbegrenzt vortragbare steuerliche Verlustvorträge in Höhe von € 1,1 Mio. für Körperschaftsteuer und € 0,8 Mio. für Gewerbesteuer. 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 2015 wie folgt zusammen:

Vorräte	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	3.095	2.984
Unfertige Erzeugnisse	15.690	11.440
Zum Verkauf gehaltene Grundstücke und Gebäude	209	448
	18.994	**14.872**

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	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
Gesellschafterdarlehen	13.208	16.410
Anzahlungen an die Handelsvertreter	10.982	5.439
Sicherheitshinterlegung für Baugeldforderungen	3.234	3.143
Forderungen aus Boni und Werbekostenzuschüssen	2.864	1.897
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.481	1.253
	31.770	**28.142**

Das Gesellschafterdarlehen resultiert aus dem Cash-Managementvertrag mit der DIVACO Holding AG & Co. KG (bis 31. Januar 2015 Cash-Managementvertrag mit DIVACO Beteiligungs AG & Co. KG,). Das Darlehen hat eine unbestimmte Laufzeit und kann mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden. Die Verzinsung beläuft sich auf 3,00 % (bis 31. Januar 2015 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 (Gesellschafter).

In den sonstigen betrieblichen Vermögenswerten sind im Wesentlichen Vorauszahlungen für Aufwendungen, die in einer bestimmten Zeit nach dem Stichtag entstehen werden, von T€ 494 (T€ 606) enthalten.

7. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

8. Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2015 beträgt das gezeichnete Kapital der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG unverändert zum Bilanzstichtag des Vorjahres T€ 32.000 und ist eingeteilt in 32.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien im anteiligen Nennbetrag des Grundkapitals von je € 1,00.

Die Gewinnrücklage in Höhe von T€ 8.012 (T€ 8.012) enthält mit T€ 3.200 (T€ 3.200) 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 2025 und werden mit Zinssätzen zwischen 1,2 % und 4,0 % p.a. verzinst (Vorjahr zwischen 1,7 % und 4,0 % p. a.).

Die Zinssätze sind unveränderbar während der gesamten Laufzeit der Bankdarlehen.

Bankdarlehen in Höhe von T€ 10.000 (T€ 1.700) sind durch Grundstücke und Gebäude besichert (siehe Erläuterung 2). Zur Sicherung der Bankdarlehen bürgen die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG in Höhe von T€ 4.000 (T€ 6.500) und die DFH Haus GmbH in Höhe von T€ 9.000 (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	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
kurzfristig		
Ausstehende Warenrechnungen	22.573	18.776
Verbindlichkeiten aus dem Ergebnisabführungsvertrag	18.534	18.232
Übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	294	193
	41.401	**37.201**
langfristig		
Fremdanteile am Kommanditkapital	267	268
Übrigen sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	0	100
	267	**368**

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

Die **Fremdanteile am Kommanditkapital** betreffen 6 % (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 2015 und 2014 stellt sich wie folgt dar:

Sonstige Rückstellungen 2015

	31.12.2014	Zuführung	Aufzinsung	Auflösung	Zuschreibung	Verbrauch	31.12.2015
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Rückbauverpflichtungen Musterhauszentren	3.427	174	14	0	1	241	3.376
Gewährleistungsrückstellungen	1.432	575	0	0	0	462	1.545
Beratungs- und Prozeßkosten	1.251	1.181	0	218	0	1.033	1.181
Altersteilzeit	99	0	0	0	0	76	23
Aufbewahrungsverpflichtung	118	2	0	0	0	0	120
Übrige sonstige Rückstellungen	886	1.010	0	28	0	858	1.010
	7.212	**2.942**	**14**	**246**	**1**	**2.669**	**7.253**

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	111	14	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	885	0	47	0	988	885
	6.983	**2.833**	**16**	**350**	**254**	**2.524**	**7.212**

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

Sonstige Rückstellungen	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
langfristig		
Rückbauverpflichtungen Musterhauszentren	3.375	3.427
Gewährleistungsrückstellungen	1.045	970
Aufbewahrungsverpflichtung / Archivkosten	120	118
Altersteilzeit	0	23
	4.540	**4.538**
kurzfristig		
Beratungs- und Prozeßkosten	1.181	1.251
Gewährleistungsrückstellungen	499	462
Altersteilzeit	23	76
Übrige sonstige Rückstellungen	1.010	886
	2.713	**2.675**

Die **Rückbauverpflichtungen** resultieren aus vertraglichen Vereinbarungen zum Abbau der Musterhäuser auf fremden Grund und Boden. Die für die Ermittlung des Abbauzeitpunkts zugrunde gelegte Nutzungsdauer der Musterhäuser beträgt 15 Jahre. Die geschätzten Abbaukosten betragen T€ 38 je Haus (T€ 37).

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	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
Personalkostenverbindlichkeiten	5.017	5.009
Umsatzsteuer	3.559	3.529
Erhaltene Anzahlungen	2.911	1.705
Verbindlichkeiten aus Lohn-/Gehaltsabrechnungen	1.185	611
Sonstige übrige betriebliche Verbindlichkeiten	673	347
	13.345	**11.202**

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€ 2.419 (T€ 908) durch Bankbürgschaften gesichert und in Höhe von T€ 492 (T€ 797) mit 2 % verzinst.

III. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

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

Die Umsatzerlöse werden fast ausschließlich im Inland erzielt.

2. Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Erträge	**2015**	**2014**
	T€	T€
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.086	1.238
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	246	350
Erträge aus Provisionen	880	552
Raummieten / Mietnebenkosten	347	309
Erträge aus Anlageabgängen	21	69
Erträge aus Auflösung EWB und Eingang abgeschr. Forderungen	45	57
Kursgewinne	481	39
Erträge aus Versicherungsleistungen	113	38
Übrige sonstige Erträge	1.098	873
	4.317	**3.526**

3. Personalaufwand

Personalaufwand	**2015**	**2014**
	T€	T€
Löhne und Gehälter	38.286	34.875
Soziale Abgaben/Altersversorgung/Unterstützung	7.614	6.904
	45.900	**41.779**

Die Abgaben zur gesetzlichen Rentenversicherung betragen T€ 2.827 (T€ 2.615). Sogenannte defined benefit Pläne gibt es im Konzern nicht.

4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und auf Sachanlagen

Die Entwicklung der Abschreibungen im Geschäftsjahr 2015 und im Vorjahr sowie die Aufteilung auf die Anlagenklassen sind im Anlagespiegel dargestellt.

In dem Geschäftsjahr 2015 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe T€ 0 (T€ 0) vorgenommen.

5. Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Aufwendungen	2015	2014
	T€	T€
Aufwendungen zur Vertriebsunterstützung	10.694	11.739
Forderungsverluste und Zuführung zu Wertberichtigung auf Forderungen	2.041	937
Operate Leasing Aufwendungen	1.805	1.561
Instandhaltung	1.710	1.535
Energie	1.498	1.635
Beratungsaufwendungen	1.365	1.348
Fremdreinigungskosten	861	794
Versicherungen	850	688
Personalbedingte Aufwendungen	557	441
Telefon / Postaufwendungen	499	460
Prozesskosten	315	580
Verluste aus Abgang Anlagevermögen	181	120
Kursverluste	129	101
Übrige sonstige Aufwendungen	4.481	4.207
	26.937	**26.145**

6. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Finanzerträge	2015	2014
	T€	T€
Zinserträge aus Geldanlagen bei nahestehenden Unternehmen	382	519
Zinserträge aus verzinslichen Forderungen	128	176
Zinserträge aus Geldanlagen bei Kreditinstituten	8	2
	518	**697**
Finanzaufwendungen		
Zinsen für Kredite von Kreditinstituten	150	141
Zinsen auf Kundenvorauszahlungen	25	29
Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	14	16
Zinsen auf Nachzahlungen aufgrund der Betriebsprüfung	0	97
Den Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile (IFRS-Fremdkapital)	20	20
	209	**304**
Finanzergebnis	**309**	**393**

Derivative Finanzinstrumente bestehen zum 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2014 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 % (28,6 %).

Der tatsächliche Ertragssteueraufwand von T€ 722 (T€ 1.127) ist um T€ 358 (T€ 802) höher als der theoretische Ertragssteueraufwand von T€ 364 (T€ 325).

Vom theoretischen zum ausgewiesenen Ertragssteueraufwand ist wie folgt überzuleiten:

	2015	**2014**
	T€	T€
Ergebnis vor Ertragsteuern nach Ergebnisabführung	619	817
Ergebnisanteil nicht in Ergebnisabführungsverträge einbezogener Tochtergesellschaften	1.273	1.136
Erwarteter Ertragsteueraufwand	**-364**	**-325**
Überleitung:		
Abweichende ausländische Steuerbelastung	82	80
Abweichende inländische Steuerbelastung	80	84
Abweichung Steuerbelastung jährliche Ausgleichszahlung aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	-615	-615
Periodenfremde Steuern	89	-350
sonstiges	6	-1
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	**-722**	**-1.127**

Der Steueraufwand von T€ 722 (T€ 1.127) setzte sich aus laufenden gezahlten oder geschuldeten Steuern von T€ 727 (T€ 1.114) und latentem Steuerertrag von T€ 5 (Vorjahr Steueraufwand von T€ 13) 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. Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2015 und zum 31. Dezember 2014 ermittelt sich wie folgt:

	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
Finanzschulden gesamt	63.364	49.288
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie kurzfristig fällige Darlehen an nahestehende Unternehmen	-17.321	-18.898
Nettofremdkapital	46.043	30.390
Eigenkapital gesamt	39.389	39.398
Gesamtkapital	**85.432**	**69.788**
Verschuldungsgrad	54%	44%

Die Erhöhung des Verschuldungsgrads zum 31. Dezember 2015 im Vergleich zum 31. Dezember 2014 beruht im Wesentlichen auf den gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 11.000 (T€ 3.200), die zur Finanzierung der neuen Produktionshalle dienen sowie dem stichtagsbedingten, höheren Bestand an ausstehenden Warenrechnungen zum 31. Dezember 2015.

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***	**31.12.2015** Buchwert	 beizul. Zeitwert	**31.12.2014** Buchwert	 beizul. Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (kurz- und langfristig)	LaR	23.017	23.017	27.622	27.622
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurz- und langfristig)	LaR	31.867	31.867	28.164	28.164
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	4.113	4.113	2.488	2.488
Finanzielle Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig)	FLaC	11.000	11.000	3.200	3.200
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurz- und langfristig)	FLaC	10.696	10.696	8.519	8.519
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig)	FLaC	41.668	41.668	37.569	37.569

* 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 in 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 0,3 % 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.

Die **sonstigen finanziellen Vermögenswerte** (siehe Abschnitt II. 6.) bestehen im Wesentlichen zum einen aus dem Gesellschafterdarlehen und aus der Sicherheitshinterlegung, bei denen kein Kreditrisiko gesehen wird. Zum anderen bestehen sie aus den geleisteten Anzahlungen an die Handelsvertreter. Bei den geleisteten Anzahlungen wird ebenfalls kein Kreditrisiko gesehen, da dem Handelsvertreter die Anzahlung sehr wahrscheinlich zustehen wird und die Provisionsanzahlung pro Bauprojekt ein geringer Posten im Verhältnis zum Umsatz ist. Weiterhin bestehen zu den Handelsvertretern grundsätzlich langjährige und dauerhafte Geschäftsbeziehungen.

Bei der **Anlage von Liquiditätsüberschüssen** bestehen Kontrahentenrisiken. Das Short-Term-Deposit-Rating der Geschäftspartnerbanken wird als Hauptkriterium für das Ausfallrisiko regelmäßig überprüft. 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 Laufzeitenvorgaben.

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€ 4.500). Die Bankkreditlinien wurden zum 31. Dezember 2015 mit T€ 1.000 (T€ 1.500) in Anspruch genommen. Neben den Bankkreditlinien bestehen Avalkreditlinien über T€ 4.600 (T€ 2.000).

Die nachstehende Übersicht zeigt die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2014. Sämtliche Zahlungsabflüsse sind undiskontiert und umfassen Zins- und Tilgungszahlungen.

31.12.2015	Buchwert	Vertraglich vereinbarte Zahlungsabflüsse			
in T€		gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig)	11.000	11.574	2.585	4.604	4.385
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurz- und langfristig)	10.696	10.695	10.599	96	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig)	41.668	41.668	41.401	0	267

31.12.2014	Buchwert	Vertraglich vereinbarte Zahlungsabflüsse			
in T€		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)	8.519	8.518	8.461	57	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig)	37.569	37.569	37.201	0	368

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

	2015	2014
	T€	T€
Kredite und Forderungen (LaR)	-1.477	-183
Finanzielle Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten (FLaC)	-175	-172

In den Nettoverlusten sind Zinserträge in Höhe von T€ 518 (T€ 696) sowie Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 175 (T€ 171) für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten enthalten. Der Anstieg in 2015 betritt einen Einmaleffekt im Zusammenhang mit der Wertberichtigung auf die geleisteten Anzahlungen.

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:

	2015	2014
	T€	T€
Bis zu 1 Jahr	1.333	1.286
Nach mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	2.410	2.458
Nach mehr als 5 Jahren	1.758	1.366
	5.501	5.110

6. Aufwendungen für Leistungen des Konzernabschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2015 anfallende Gesamthonorar der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beträgt T€ 115 (T€ 120) zuzüglich Auslagenersatz. Darin sind enthalten die Honorare für Abschlussprüferleistungen mit T€ 115 (T€ 115) sowie für sonstige Leistungen mit T€ 0 (T€ 5). 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 2015 mit 78,125 % (78,125 %) die DIVACO Holding AG & Co. KG, Langenburg, und mit 21,875 % (21,875 %) 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 2015 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.

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 Holding AG & Co. KG
Die DFH AG hat zum 31 Januar 2015 einen Cash-Management Vertrag mit DIVACO Holding AG & Co. KG abgeschlossen. Der seit 2012 bestehende Cash-Management Vertrag mit DIVACO Beteiligungs AG & Co. KG, Langenburg wurde zum 31. Januar 2015 aufgehoben. Der neue 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 3,00 % p.a. verzinst. Zum 31. Dezember 2015 waren T€ 13.208 (T€ 16.410) angelegt.

Die Zinserträge aus den Darlehen beliefen sich auf T€ 208 für das Geschäftsjahr 2015 und T€ 419 für das Geschäftsjahr 2014.

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€ 122 für das Geschäftsjahr 2015 und T€ 100 für das Geschäftsjahr 2014. Gegenläufig fielen Treuhandkontogebühren von T€ 30 (T€ 25) an.

Weitere einmalige Geschäftsbeziehung mit nahestehenden Unternehmen und Personen
Im Berichtsjahr hat eine nahestehende Person ein Haus der Marke OKAL zum Bruttopreis von 0,9 Mio. € über die DFH GmbH erworben. Leistungen in Höhe von 0,7 Mio. € wurden in 2015 erbracht, abgerechnet und bezahlt. Die komplette Fertigstellung des Hauses und die Endabrechnung erfolgen Anfang 2016.

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)

Horst Weber, Saarbrücken

Vorstand
Thomas Sapper, Gutenberg
Vorstandsvorsitzender, Vorstand Technik/Vertrieb

Bernhard Scholtes, Schmelz
Vorstand Finanzen/Administration

9. Gesamtbezüge des Managements in Schlüsselpositionen und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Managements in Schlüsselpositionen (Vorstand und Vertriebsgeschäftsführer von Tochterunternehmen) im Geschäftsjahr betragen T€ 2.314 (T€ 2.461). Die Vergütung entfällt auf kurzfristig fällige Leistungen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2015 Bezüge von insgesamt T€ 68 (T€ 68).

10. Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Die Anzahl der Mitarbeiter inklusive Auszubildender betrug für die Geschäftsjahre 2015 und 2014 im Jahresdurchschnitt:

	2015	**2014**
Vollzeitkräfte	870	823
Teilzeitkräfte	14	18
Auszubildende	33	32
Gesamt	917	873

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

Folgende Tochtergesellschaften machen für das Geschäftsjahr 2015 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 15. März 2016

Der Vorstand

Thomas Sapper

Bernhard Scholtes

DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2014 und 2015

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten							
	01.01.2014	**Zugänge**	**Zugänge Konzernkreis**	**Zuschreibung**	**Umbuchungen**	**Abgänge**	**Währungsdifferenz**	**31.12.2014**
	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**

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten							
	01.01.2015	**Zugänge**	**Zugänge Konzernkreis**	**Zuschreibung**	**Umbuchungen**	**Abgänge**	**Währungsdifferenz**	**31.12.2015**
	T€	**T€**	**T€**	**T€**	**T€**	**T€**	**T€**	**T€**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
Software	5.088	246	0	0	0	0	2	5.336
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	42.864	2.284	0	0	598	620	177	45.303
2. Technische Anlagen und Maschinen	10.750	367	0	0	75	187	81	11.086
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.768	1.443	0	0	270	336	7	13.152
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	491	11.935	0	0	-943		0	11.483
	65.873	16.029	0	0	0	1.143	265	81.024
	70.961	**16.275**	**0**	**0**	**0**	**1.143**	**267**	**86.360**

Abschreibungen								Restbuchwerte	
01.01.2014	Zugänge	AfA Konzernkreis	außerplanmäßige Abschreibung	Umbuchungen	Abgänge	Währungsdifferenz	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		-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**

Abschreibungen								Restbuchwerte	
01.01.2015	Zugänge	AfA Konzernkreis	außerplanmäßige Abschreibung	Umbuchungen	Abgänge	Währungsdifferenz	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
4.672	267	0	0	0	0	1	4.940	396	416
15.607	1.884	0	0	0	370	64	17.185	28.118	27.257
8.162	774	0	0	-39	187	68	8.778	2.308	2.588
8.045	1.502	0	0	39	321	5	9.270	3.882	3.723
0	0	0	0	0	0	0	0	11.483	491
31.814	4.160	0	0	0	878	137	35.233	45.791	34.059
36.486	**4.427**	**0**	**0**	**0**	**878**	**138**	**40.173**	**46.187**	**34.475**

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 DFH Deutsche Fertighaus Holding AG, Simmern, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 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 15. März 2016

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Ralf Worster
Wirtschaftsprüfer

ppa. Jürgen Körbel
Wirtschaftsprüfer

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
FRANKFURT AM MAIN Zweigniederlassung Mannheim

Leerseite aus bindetechnischen Gründen

M4PDF-Engine V1.2.10