Suche in allen Bereichen

Suchoptionen

Vorheriger Eintrag Zurück zum Suchergebnis Nächster Eintrag

Firma	Information	Bezeichnung
DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen	Rechnungslegung / Finanzberichte Bundesanzeiger	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 Datum: 29.07.2020 Sprache: Deutsch

---

DFK Deutsches Finanzkontor AG

Kaltenkirchen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DFK Deutsches Finanzkontor AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DFK Deutsches Finanzkontor AG, Kaltenkirchen - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DFK Deutsches Finanzkontor AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hamburg, 30. Juni 2020

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Klimmer, Wirtschaftsprüfer
Bykova, Wirtschaftsprüferin

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	31.12.2019 EUR	EUR	31.12.2018 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	348.824,00		37.995,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	70.965,00		82.037,00
		419.789,00	120.032,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.607.365,11		9.732.443,26
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	93.936,00		98.735,00
		2.701.301,11	9.831.178,26
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	150.000,00		50.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		17.486.183,23
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	83.564,48		81.200,28
		233.564,48	17.617.383,51
		3.334.654,59	27.568.593,77
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		7.594.143,87	3.982.631,81
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.766.500,00		2.853.139,37
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	822.912,55		2.398.201,16
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	31.544.240,40		8.785.423,55
4. Sonstige Vermögensgegenstände	11.023.461,12		2.863.556,93
		45.157.114,07	16.900.321,01
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.956.385,91	1.194.494,66
		54.707.643,85	22.077.447,48
C. Rechnungsabgrenzungsposten		220.876,20	97.045,23
		58.283.174,64	49.743.086,48

Passiva

	31.12.2019 EUR	EUR	31.12.2018 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	13.801,22		13.801,22
2. Andere Gewinnrücklagen	2.937.439,15		2.378.860,01
		2.951.240,37	2.392.661,23
III. Bilanzgewinn		551.653,42	558.579,14
IV. Genussrechtskapital		42.732.362,99	35.073.974,64
		46.335.256,78	38.125.215,01
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	369.930,64		201.356,32
2. Sonstige Rückstellungen	903.569,15		1.302.818,83
		1.273.499,79	1.504.175,15
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.504.180,45		3.859.683,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.848.427,96		2.625.864,84
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	516.953,88		138.877,08
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	746.822,71		866.669,39
5. Sonstige Verbindlichkeiten	4.058.033,07		2.622.601,08
		10.674.418,07	10.113.696,32
		58.283.174,64	49.743.086,48

Gewinn- und Verlustrechnung für 2019

	EUR	EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse	20.953.185,36		11.825.100,68
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten	3.611.512,06		-4.463.296,46
3. Sonstige betriebliche Erträge	253.361,04		81.450,59
		24.818.058,46	7.443.254,81
4. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	20.120.487,93		3.594.760,81
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.421.910,84		871.658,39
b) Soziale Abgaben	245.802,44		142.631,13
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	315.677,50		278.591,86
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	949.339,40		621.382,72
		23.053.218,11	5.509.024,91
8. Erträge aus Beteiligungen	150.000,00		453,00
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00		1.909.525,35
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.370.682,31		118.408,43
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.406.817,42		3.090.000,82
		-886.135,11	-1.061.614,04
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-327.051,82	-314.036,72
13. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss		551.653,42	558.579,14
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		558.579,14	462.417,80
15. Einstellung in die Gewinnrücklagen		558.579,14	462.417,80
16. Bilanzgewinn		551.653,42	558.579,14

Kapitalflussrechnung für 2019

	2019 EUR	2018 EUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	551.653,42	558.579,14
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	315.677,50	278.591,86
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-186.331,57	-150.833,00
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-208.629,03	-63.542,37
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	0,00	0,00
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	1.729.061,96	-1.112.178,94
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-1.092.446,45	126.467,33
Gewinne (-) / Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögen	-8.624,85	0,00
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.035.964,50	877.628,21
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-150.000,00	-453,00
Ertragssteueraufwand/ -ertrag (+/-)	327.051,82	0,00
Ertragsteuerzahlungen (+ / -)	-158.477,50	-143.596,24
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.154.899,80	370.662,99
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-175.034,94	-949.448,34
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-351.905,56	-33.260,50
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-102.364,20	-1.721.942,87
Ein- und Auszahlungen der Darlehen an verbundenen Unternehmen	-6.671.686,20	
Erhaltene Zinsen (+)	0,00	236.606,46
Erhaltene Dividenden (+)	0,00	80.000,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-7.300.990,90	-2.388.045,25
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Eigenkapitalzuführungen	8.518.751,87	1.970.110,97
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	522.130,64	2.282.334,22
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-2.877.634,12	0,00
Ein- und Auszahlungen von Genussrechten der sonstigen Kreditgeber	1.233.108,60	0,00
Gezahlte Zinsen (-)	-1.488.382,64	-1.520.708,18
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.907.974,35	2.731.737,01
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	761.883,25	714.354,75
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.194.494,66	480.139,91
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.956.377,91	1.194.494,66
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	1.956.385,91	1.194.494,66
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.956.385,91	1.194.494,66

Anhang für 2019

Allgemeine Hinweise

Die DFK Deutsches Finanzkontor AG hat ihren Sitz in Kaltenkirchen und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Kiel unter der Nummer HRB 6936 eingetragen.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzierungsrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB.

Ab 2019 erfolgte die Aufstellung des Jahresabschlusses unter der Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Der Gesellschaftsvertrag enthält keine ausdrücklichen Bestimmungen über anzuwendende Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften.

Die Gesellschaft hat von den Aufstellungserleichterungen der §§ 286, 288 HGB zulässigerweise Gebrauch gemacht.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach gesetzlichen Vorschriften bei den Positionen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

1. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen ausgewiesen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen grundsätzlich pro rata temporis unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Für die erworbenen Geschäfts- oder Firmenwerte wird eine Nutzungsdauer von 15 Jahren zugrunde gelegt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB bei Vorliegen einer dauerhaften Wertminderung auf den niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag vorgenommen. Beim Wegfall des Abschreibungsgrundes erfolgt gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB eine Wertaufholung bis zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 800,00 sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Wert über EUR 800,00 liegt, werden grundsätzlich pro rata temporis unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

2. Finanzanlagen

Die Beteiligungen sind mit den Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Dem Wertaufholungsgebot wird durch Zuschreibung Rechnung getragen. Die Ausleihungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

3. Vorräte

Die Vorräte werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zu den niedrigeren Marktpreisen angesetzt.

4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Für zweifelhafte Forderungen werden angemessene Einzelwertberichtigungen gebildet, das allgemeine Kreditrisiko ist durch pauschale Abschläge berücksichtigt. Langfristige unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Forderungen sind zum Barwert bewertet.

5. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel werden zum Nennwert angesetzt.

6. Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum danach darstellen.

7. Eigenkapital

Bei den Genussrechten handelt es sich um vinkulierte Namens-Genussrechte zu je 10,00 €. Wenn die Anforderungen für den Ausweis als Eigenkapital nicht erfüllt sind, werden die Genussrechte in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die aus der Zeichnung der Genussrechte resultierende Zinsverpflichtung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Zinsaufwendungen ausgewiesen.

8. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für ungewisse Verbindlichkeiten sowie für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung am Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

9. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem nachfolgend aufgeführten Anlagenspiegel zu entnehmen.

Der wesentliche Teil vom Abgang des Anlagevermögens resultiert aus der Veräußerung der Anlage Casa Blanca mit dem Vertrag vom 30. Dezember 2019 an Travel Brasil GmbH.

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen enthalten.

Geschäfts- und Firmenwert aus dem Kauf der Star Group AG werden über einen Zeitraum von 15 Jahren abgeschrieben, da zum Zeitpunkt des Erwerbs die Nutzungsdauer auf die 15 Jahre geschätzt wurde und sich aktuell nicht verändert hat.

Die im Vorjahr unter Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgewiesenen Beträge in Höhe von TEUR 17.486 werden im Geschäftsjahr unter Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 24.158 ausgewiesen.

Mit dem Kaufvertrag vom 09.12.2019 wurde im Geschäftsjahr eine Beteiligung an der DFK Nord AG, Kaltenkirchen, in Höhe von TEUR 100 erworben.

2. Angaben zum Anteilsbesitz

Name, Sitz	Währung	Beteiligung %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
MIAG GmbH, Kaltenkirchen	EUR	100	227	145
Immo-Nord GmbH, Kaltenkirchen	EUR	100	147	14
DFK Nord AG, Kaltenkirchen	EUR	51	175	21

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr von TEUR 7.597 (i. Vj. TEUR 237) enthalten. Im Wesentlichen resultiert die langfristige Forderung aus dem Verkauf der Anlage Casa Blanca.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen TEUR 7.386 (i. Vj. TEUR 7.945) sowie Forderungen aus dem Cash Pool in Höhe von TEUR 24.158 (i. Vj. 0) enthalten. Im Vorjahr wurden die Forderungen aus dem Cash Pool unter Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgewiesen.

4. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten. Die Notaranderkonten weisen einen Betrag in Höhe von TEUR 1.344 aus.

5. Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten abgegrenzte Mietgarantien gegenüber MIAG GmbH, Kaltenkirchen in Höhe von TEUR 11 (i. Vj TEUR 43) sowie abgegrenzte bezahlte Provisionen in Höhe von TEUR 210.

6. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital entspricht dem Grundkapital laut Satzung und ist voll eingezahlt. Anzahl der Aktien: 1.000 mit einem Nennbetrag von 100,00 EUR (§ 160 Abs. 1 Nr. 3 AktG).

Am Bilanzstichtag waren Genussrechte von TEUR 42.732 (i. Vj. TEUR 35.074) eingezahlt. Diese Genussrechte haben eine Mindestlaufzeit von fünf Jahren.

Die Hauptversammlung vom 15. Juli 2019 hat beschlossen den Vorjahresüberschuss von TEUR 558 in die Gewinnrücklagen einzustellen. Somit sind die Gewinnrücklagen von TEUR 2.379 auf TEUR 2.937 angestiegen.

7. Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für Verkaufskosten in Höhe von TEUR 60, für Sanierungs- und Reparaturkosten von TEUR 725, für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 50 sowie personalbezogene Rückstellungen von TEUR 68 enthalten.

8. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen Gewerbe- und Körperschaftsteuer 2019.

9. Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitenspiegel im Einzelnen dargestellt.

		Restlaufzeit			
	Gesamt TEUR	bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR	gesichert mit
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.504.180,45	345.852,91	261.324,45	897.003,09	GPR *
im Vorjahr	3.859.683,93	640.829,40	2.343.416,29	875.438,24	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.848.427,96	0,00	0,00	3.848.427,96	
im Vorjahr	2.625.864,84	0,00	0,00	2.625.864,84	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	516.953,88	516.953,88	0,00	0,00	
im Vorjahr	138.877,08	138.877,08	0,00	0,00	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	746.822,71	746.822,71	0,00	0,00	
im Vorjahr	866.669,39	866.669,39	0,00	0,00	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	4.058.033,07	4.058.033,07	0,00	0,00	
im Vorjahr	2.622.601,08	2.622.601,08	0,00	0,00	
- davon aus Steuern	43.688,11	43.688,11	0,00	0,00	
im Vorjahr	14.740,83	14.740,83	0,00	0,00	
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	758,48	758,48	0,00	0,00	
im Vorjahr	4.639,41	4.639,41	0,00	0,00	
	10.674.418,07	5.667.662,57	261.324,45	4.745.431,05	
	10.113.696,32	4.268.976,95	2.343.416,29	3.501.303,08	

* GPR- Die Bankdarlehen sind mit kreditüblichen Grundpfandrechten sowie selbstschuldnerischen Bürgschaften des Gesellschafters der DFK Vertrieb e.K. belegt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen wie im Vorjahr Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse sind im Einzelnen wie folgt dargestellt:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Immobilienverkäufe	12.769	4.876
Projektierung	5.595	5.477
Erhaltene Provisionen	2.229	665
Erträge aus Vermietung und Verpachtung	244	634
Erträge aus Agio	116	173
Gesamt	20.953	11.825

2. Sonstige betriebliche Erträge

Periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 215 ergaben sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (I.Vj. TEUR 209).

3. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen ausschließlich verbundene Unternehmen.

4. Zinserträge und Zinsaufwendungen

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinsen in Höhe von TEUR 2.363 von verbundenen Unternehmen erhalten. Im Vorjahr wurden vergleichbare Zinsen in Höhe von TEUR 1.909 unter Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens ausgewiesen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen in Höhe von TEUR 0 (i. Vj. 1) an verbundene Unternehmen bezahlt.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 4 (i. Vj. TEUR 0) enthalten.

Nachtragsbericht

Ereignisse von wesentlicher Bedeutung mit Auswirkungen auf den vorliegenden Jahresabschluss traten nach dem Bilanzstichtag nicht ein.

Sonstige Angaben

1. Außerbilanzielle Geschäfte

Weitere wesentliche zur Beurteilung der Finanzlage notwendige Geschäfte, die nicht in der Bilanz enthalten sind, wurden nicht getätigt.

2. Angaben zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen bestehen insbesondere innerhalb der DFK Konzerngesellschaften. Die Geschäfte erfolgen zu marktüblichen Bedingungen.

3. Mitarbeiter

Die durchschnittliche Anzahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer (Umgerechnet auf Vollzeit) betrug:

	2019	2018
Kaufmännische Angestellte	32	23
Auszubildende	4	3
	36	26

4. Abschlussprüfer Honorar

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar nach § 285 Nr. 17 HGB ist im Konzernabschluss des Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e. K., Kaltenkirchen, enthalten.

5. Vorstand

- Valeri Spady (Vorsitzender), Bank- und Versicherungsbetriebswirt, Kaltenkirchen
- Andreas Hettich, Sozialversicherungsfachmann, Vellmar
- Waldemar Spady, Dipl.-Betriebswirt, Quickborn
- Vitali Bühler, Finanzkaufmann, Mainburg

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betrugen im Geschäftsjahr TEUR 375.

6. Aufsichtsrat

- Eduard Schmidt (Vorsitzender)
- Sergej Wagner (stellv. Vorsitzender)
- Egor Spady

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich in 2019 auf TEUR 23.

7. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vor, den Jahresüberschuss von TEUR 552 in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Kaltenkirchen, den 31. März 2020

DFK Deutsches Finanzkontor AG
V. Spady
A. Hettich
W. Spady
V.Bühler

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) im Geschäftsjahr 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umgliederungen EUR	31.12.2019 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	58.028,60	351.905,56	7.727,30	0,00	402.206,86
2. Geschäfts- oder Firmenwert	166.000,00	0,00	0,00	0,00	166.000,00
	224.028,60	351.905,56	7.727,30	0,00	568.206,86
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	10.864.908,11	104.536,79	8.294.652,06	0,00	2.674.792,84
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	486.265,42	70.498,15	133.407,40	0,00	423.356,17
	11.351.173,53	175.034,94	8.428.059,46	0,00	3.098.149,01
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	100.000,00	0,00	0,00	150.000,00
2 Ausleihungen an verbundene Unternehmen	17.486.183,23	0,00	0,00	-17.486.183,23	0,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	81.200,28	2.364,20	0,00	0,00	83.564,48
	17.617.383,51	102.364,20	0,00	-17.486.183,23	233.564,48
	29.192.585,64	629.304,70	8.435.786,76	-17.486.183,23	3.899.920,35

	Kumulierte Abschreibungen			
	01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2019 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20.033,60	41.068,56	7.719,30	53.382,86
2. Geschäfts- oder Firmenwert	83.963,00	11.072,00	0,00	95.035,00
	103.996,60	52.140,56	7.719,30	148.417,86
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.132.464,85	188.294,79	1.253.331,91	67.427,73
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	395.017,93	75.242,15	140.839,91	329.420,17
	1.527.482,78	263.536,94	1.394.171,82	396.847,90
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.631.479,38	315.677,50	1.401.891,12	545.265,76

	Buchwerte	
	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	348.824,00	37.995,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	70.965,00	82.037,00
	419.789,00	120.032,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.607.365,11	9.732.443,26
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	93.936,00	98.735,00
	2.701.301,11	9.831.178,26
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	150.000,00	50.000,00
2 Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	17.486.183,23
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	83.564,48	81.200,28
	233.564,48	17.617.383,51
	3.354.654,59	27.568.593,77

Lagebericht für 2019

1. Überblick über Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

1.1. Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Branche

Mit einem Zuwachs von 8,7 % gegenüber dem Vorjahr an Bauvolumen ist und bleibt die Bauwirtschaft ein wesentlicher Bestandteil der deutschen Wirtschaft. Speziell die Wohnungsbaubranche zeichnet einen Zuwachs in Höhe von 4,0 % im Geschäftsjahr 2019. Dieser Trend soll im Jahr 2020 mit 3,0 % Zuwachs anhalten. Somit bleibt die Baubranche deutlich aufwärtsgerichtet. Die Kapazitätsauslastung ist auch dieses Jahr, nachhaltig auch durch den Fachkräftemangel, an der Kapazitätsgrenze.

Der deutsche Immobilienmarkt ist zwischenzeitlich auch in B-Lagen für internationale Anleger interessant geworden, da die Metropolimmobilien ausverkauft oder zu hochpreisig ausfallen. Mit Wachstumsraten von 3,9 % an Bauinvestitionen im Jahr 2019 und weiteren 4,8 % im ersten Quartal 2020 produziert die Bauwirtschaft nach wie vor auf Hochtouren. Begründet ist diese Situation mit der Einschätzung der Investoren, dass Immobilien renditestabil und wertbeständig sind und bleiben. Verstärkt wird die Situation noch durch die traditionelle Zurückhaltung des deutschen Anlegers auf dem Aktienmarkt. Besonders durch die zurzeit herrschenden Unsicherheiten bezüglich der Corona-Pandemie, sind die Investitionen in die Immobilien als wertbeständige Anlage attraktiv.

In den Großstädten Deutschlands sowie deren Umland herrscht eine Wohnungsknappheit, wodurch der deutsche Wohnungsmarkt unverändert von Angebotsmieten geprägt ist. Im abgelaufenen Jahr sind die Mietpreise auf dem Immobilienmarkt weiter, zwar langsamer als im Vorjahr, angestiegen, doch nach wie vor geht der Trend nach oben. Die Mietpreise werden 2020 erneut steigen, besonders in den Metropolen ist knapper Wohnraum begehrt. Davon profitieren auch Randgebiete, in denen die DFK AG derzeit in großem Umfang Wohnungen errichtet. Im Hamburger Raum haben sich die Preise für Eigentumswohnungen nach einer Auswertung der LBS in den letzten 10 Jahren verdoppelt. Das hat außerordentlich günstige Auswirkungen auf alle nördlichen Randgebiete um Hamburg mit einem Radius von mindestens 50 Kilometern. Hier profitieren die kleineren Städte erheblich vom Wachstum ihrer großen Nachbarn und locken als Vorort vor allem Pendler an, die einigermaßen bezahlbaren Wohnraum suchen. Die angrenzenden Kleinstädte sind solche Immobilienstandorte, die einen überdurchschnittlichen Zuwachs an Einwohnern verzeichnen. Gleichzeitig liegen sie im näheren Umkreis einer Großstadt, wodurch die Preise der Objekte auf einem niedrigeren Niveau mit Aussicht auf Wertsteigerungen durch den anhaltenden Zuwachs liegen. Das Anlegerinteresse an deutschen Wohnimmobilien als wertstabiler Vermögensposten ist nachhaltig hoch, was die Nachfrage und die Entwicklung der Preise für Immobilienbesitzer und Bauträger begünstigt.

Die Tätigkeitsfelder der DFK AG haben von einer weiterhin positiven Wirtschafts- und Finanzlage und einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland profitiert.

1.2. Überblick über die Geschäftstätigkeit

1.2.1 Allgemeines

Die DFK AG unterhält drei wesentliche Geschäftsfelder im Immobilienbereich, die mittels Finanzierung über die Platzierung von eigenen Genussrechten und Fremdfinanzierungen bei den Banken erfolgt. Der zunehmend wachsende Bedarf nach Immobilien und Neubauten seit Beginn der Bautätigkeit durch die Konzerntochter DFK Bau GmbH in 2014 sowie der stark umkämpfte Markt der Bestandsimmobilien hat im Jahr 2019 weiter dazu geführt, die Neubautätigkeit zu forcieren. Die DFK AG hat 2019 weiterhin die eigenen Immobilienvorhaben neben den Genussrechten auch durch Bankenfinanzierungen gestaltet. Des Weiteren ist die Anzahl der Tochterunternehmen bzw. Projektgesellschaften gestiegen, mit denen die DFK AG Bestandsimmobilien als auch Neubauten abwickelt. Diese Strategie der gesellschaftsbezogenen Projektierung förderte Wachstum und Produktivität innerhalb der Gruppe, indem die DFK AG den Gesellschaften das Mezzanine Kapital für deren Finanzierung das etablierte Know-how in der Projektierung und die Verwaltung zur Verfügung stellte.

Die Gesellschaft platziert seit 2006 Genussrechte mit einer bis zu 7 %-igen jährlichen Verzinsung und einem Emissionsvolumen von TEUR 60.000. Im Jahr 2014 erfolgte eine von der BaFin gebilligte Neuemission von zusätzlichen TEUR 50.000 mit verschiedenen Anlagetypen. Die Mindestvertragsdauer bei der Neuemission, die sich auf 3 Vertragstypen bezieht, beträgt bei Typ A 5 Jahre, Typ B 12 Monate und Typ C 6 Monate. Die jährliche Verzinsung beträgt bei Typ A bis zu 7%, Typ B bis zu 5% und Typ C bis zu 3%. Seit der Erstemission der Genussrechte hat die DFK AG die maximale Verzinsung der Genussrechte für die Anleger gewährleistet.

Nach § 32 Abs. 1a Satz 3 VermAnlG gilt nach Inkrafttreten des Kleinanlegerschutzgesetzes am 10.07.2015 für die Neuemission 2014 (Typ A/B/C) der DFK AG eine einjährige Übergangsfrist bis 10.07.2016 für die Neuausgabe von Genussrechten. Ab 11.07.2016 dürfen aus der Neuemission 2014 keine Genussrechte mehr ausgegeben werden. Bis zu diesem Datum abgeschlossene Ratenverträge bleiben davon unberührt und haben in 2016 die laufende Finanzierung der DFK AG gewährleistet. Darüber hinaus erfolgte im Dezember 2017 eine von der BaFin gebilligte Neuemission von TEUR 20.000.

Der Vertrieb von Immobilien und Genussrechten wird fast ausschließlich durch das Vertriebsnetz der "Deutsches Finanzkontor Valeri Spady e.K." sowie der DFK Nord AG ausgeführt. Das Vertriebsgebiet erstreckt sich flächenmäßig auf die alten Bundesländer. Die Vermittlungsprovisionen hierfür werden bei der DFK AG als Aufwendungen ausgewiesen. Ein Schwerpunkt auf Vertriebsebene ist die fortwährende, planmäßige Aus- und Weiterbildung der selbständigen und angestellten Außendienstmitarbeiter, wodurch das Wachstum der DFK AG substanziell und fachlich begleitet wird.

Die Belegschaft der Gesellschaft besteht aus qualifiziertem Personal, das in verschiedenen Fachabteilungen angesiedelt ist. Die Beschulung der freien Mitarbeiter und Angestellten erfolgt regelmäßig auf betriebsinternen Seminaren zur Fortbildung und Weiterentwicklung der Produkt- und Unternehmensmerkmale.

1.2.2 Geschäftsfelder

Immobilienhandel

Die DFK AG ist im Immobilienhandel tätig. Die Gesellschaft erwirbt und handelt vorzugsweise mit vermieteten Eigentumswohnungen, die nach erfolgter Teilung und Instandsetzung im Wesentlichen über das Vertriebsnetz sofort wieder veräußert werden. Über die Tochtergesellschaft MIAG GmbH wird der weitaus größte Teil der veräußerten Immobilien sowohl als Haus- wie auch Mietsonderverwaltung bewirtschaftet.

Immobilienneubau

Seit 2014 ist der Neubau von Immobilien als neues umsatzstarkes Geschäftsfeld hinzugekommen. Über die Verbundgesellschaft DFK Bau GmbH werden Neubauten von Immobilien in den Projektgesellschaften im Großraum Hamburg errichtet und an die Kapitalanleger veräußert. Infolge der langjährigen Erfahrung fungiert die DFK AG als Service- und Projektierungsgesellschaft sowie als Kapitalgeber für die Projektgesellschaften. Dabei führen die zentralen Dienstleistungen der DFK AG bei ihr zu Projektierungs- und Zinserträgen. Ein zusätzliches Geschäftsfeld aus der Neubautätigkeit ergibt sich für die konzerneigene Hausverwaltungsgesellschaft MIAG GmbH durch die Verwaltung der verkauften Eigentumswohnungen.

Hotelanlage Casa Blanca

Mit dem Vertrag vom 30. Dezember 2019 wurde die Hotelanlage Casa Blanca an die Travel Brasil GmbH veräußert.

Holding

Die DFK AG hält mehrere 100 %-ige Beteiligungen an Kapitalgesellschaften:

a) MIAG GmbH

Die MIAG GmbH verwaltet mehr als 2.000 Eigentumswohnungen und übernimmt die Mietsonderverwaltung für Eigentümer der Wohnungen.

b) Immo-Nord GmbH

Im Mai 2015 gründete die DFK AG die Immo-Nord GmbH. Die GmbH betreibt Immobilienhandel. Sie hat im Juli 2017 ein Grundstück in Kaltenkirchen gekauft. Für die Bebauung des Grundstückes mit 63 Neubauwohnungen hat die Immo-Nord GmbH die DFK Bau GmbH beauftragt. Die DFK Bau hat Ende 2017 mit der Bebauung des Grundstücks begonnen. Das Projekt wurde in der ersten Hälfte 2019 fertiggestellt und an die Käufer übergeben.

c) DFK Nord AG

Im Rahmen einer Kapitalerhöhung hat sich die DFK AG an der DFK Nord AG beteiligt und hält nun 51 % der Anteile an der Gesellschaft. Zu der Geschäftstätigkeit der DFK Nord AG gehört der Vertrieb von Immobilien und Anlageprodukten der DFK Gruppe.

Weiterhin übernimmt die DFK AG zentralisierte Dienstleistungen (z.B. Buchhaltung, Controlling, IT-Infrastruktur, Projektierung etc.) für einige Tochtergesellschaften und Verbundunternehmen und erzielt dabei Dienstleistungserträge.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Ertragslage

Im Jahr 2019 entwickelten sich die Leistungsdaten der DFK AG positiv. Es wurden insgesamt 166 Wohnungen veräußert. Vor diesem Hintergrund sind die Umsatzerlöse der DFK AG um mehr als 77 % auf TEUR 20.953 angestiegen und übertrafen damit den Vorjahreswert von TEUR 11.825 um TEUR 9.128.

Alle Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2019 betreffen Geschäfte im Inland.

Umsatzerlöse in TEUR

	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung
Immobilienverkäufe	12.769	4.876	+7.893
Projektierungserlöse	4.783	3.739	+ 1.044
Provisionserlöse	2.229	665	+ 1.564
Dienstleistungserlöse	808	1.738	-930
Mieteinnahmen	244	274	-30
Sonstige Erlöse	120	533	-413
Gesamterlöse	20.953	11.825	+9.128

Der Anstieg der Umsatzerlöse resultiert aus der Ausweitung der Aktivitäten bei der DFK AG. Die Mehrumsätze betreffen im Wesentlichen die Erlöse aus Immobilienverkäufen von Altbauten. Der Umsatz aus Immobilienverkäufen belief sich im abge-laufenen Geschäftsjahr auf TEUR 12.800, was dem Zuwachs von TEUR 7.900 entspricht. Ursächlich hierfür waren insbesondere die Immobilienverkäufe in Hammelburg. Ein starker Anstieg von TEUR 1.600 ist auch bei den Provisionserlösen (Maklergeschäft) zu verzeichnen, sowie von TEUR 1.100 bei den Erlösen aus der Projektierung aufgrund des insgesamt gestiegenen Neubauvolumens im Verbundbereich. Dagegen sind die Erlöse aus den Dienstleistungserträgen aufgrund der Veräußerung von Bergkamen im Jahr 2018 im abgelaufenen Geschäftsjahr auf TEUR 808 zurückgegangen.

Der Rohertrag, unter der Berücksichtigung der Bestandsveränderung, ist von TEUR 3.767 im Vorjahr um TEUR 677 auf TEUR 4.444 angestiegen.

Die Bruttomarge beträgt im Geschäftsjahr 2019 21 % (i.Vj. 32%). Damit sind die direkten Einsatzkosten im Geschäftsjahr 2019 höher ausgefallen als im Vorjahr. Der wesentliche Grund hierfür liegt in den weiterhin sinkenden Margen im Altbaubereich, gleichbleibenden Kosten des Vertriebs und gestiegenen Kosten der Sanierungen. Des Weiteren haben sich die bereits in 2019 beurkundeten wesentlichen Verkäufe ertragswirksam erst in 2020 realisiert, was die Bruttomarge und das Ergebnis des Jahres 2019 entsprechend beeinflusst hat.

Die DFK AG richtet die Personalbestandsentwicklung an der wirtschaftlichen Entwicklung der Unternehmungen aus. Ziel ist es, die Dienstleistungen überwiegend mit eigenem Personal zu erbringen. Zum Jahresende 2019 beschäftigte die DFK AG insgesamt 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Zahl um 11 Personen bzw. um 22,4 %. Somit sind die Personalaufwendungen hauptsächlich durch die Mehranstellungen der Mitarbeiter im Geschäftsjahr 2019 von TEUR 1.014 auf TEUR 1.668 (+ 64%) angestiegen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 328 resultiert im Wesentlichen aus höheren Rechts- und Beratungskosten (TEUR +94), Fahrzeugkosten (TEUR +54) und Werbe- und Reisekosten (TEUR +58).

Der Abschreibungsaufwand hat sich mit TEUR 316 geringfügig um TEUR 37 gegenüber dem Vorjahr erhöht (i. Vj. TEUR 279).

Aufgrund der erläuterten Effekte ist das Betriebsergebnis vor Steuern und Zinsen nur geringfügig verändert (EBIT) TEUR 1.765 (i. Vj. TEUR 1.934).

Der Aufwand aus dem Finanzergebnis erhöhte sich um TEUR 317 bzw. 10,3 % auf TEUR 3.407 (i. Vj. TEUR 3.090). Hierzu trugen im Wesentlichen die höheren Zinsen auf gezeichnete Genussrechte in Höhe von TEUR 3.293 (i. Vj. TEUR 3.004) bei.. Somit hat sich das Finanzergebnis von TEUR -886 gegenüber dem Vorjahr (i. Vj. TEUR -1.062) insgesamt um TEUR 126 (+16,6%) verbessert, blieb aber nichtsdestotrotz negativ.

Das Beteiligungsergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2019 TEUR 150 und resultiert aus der Ausschüttung der MIAG GmbH.

Das Geschäftsjahr 2019 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 552 gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 559 abgeschlossen.

2.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme der DFK AG hat sich zum 31. Dezember 2019 gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 8.540 auf TEUR 58.283 erhöht.

Bilanzstruktur in TEUR

	Berichtsjahr	%	Vorjahr	%
Langfristiges Vermögen	9.062	15,5	27.569	55,4
Kurzfristiges Vermögen	49.222	84,5	22.174	44,6
Aktiva	58.283	100,0	49.743	100, 0
Eigenkapital	46.335	79,5	38.125	76,6
Lang- und mittelfristige Schulden	5.007	8,6	5.845	11,7
Kurzfristige Schulden	6.941	11,9	5773	11,6
Passiva	58.283	100,0	49.743	100,0

Auf der Aktivseite der Bilanz sind die langfristigen Vermögenswerte um TEUR 18.507 zurückgegangen. Der Rückgang ergibt sich größtenteils aus den im Vorjahr unter Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgewiesene Beträge in Höhe von TEUR 17.486, die im Geschäftsjahr 2019 unter Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 23.759 ausgewiesen werden. Ausleihungen an verbundene Unternehmen erhöhten sich in Folge der Ausweitung des Verbundgeschäftes. Außerdem ist das langfristige Vermögen durch Immobilienveräußerungen (Abgangswert TEUR 8.295) im Geschäftsjahr 2019 beeinflusst. Gegenläufig entwickelten sich die immateriellen Vermögenswerte mit einem Anstieg in Höhe von TEUR 300. Der Anstieg resultiert aus einem Erwerb von Lizenzen. Die Buchwerte von Anteilen an verbundenen Unternehmen TEUR 50 sind durch die Beteiligung an der DFK Nord AG, Kaltenkirchen auf TEUR 150 angestiegen. Durch die Veräußerung der Hotelanlage Casa Blanca im Geschäftsjahr 2019 ergeben sich langfristige Forderungen in Höhe von TEUR 5.707.

Der Anstieg der kurzfristigen Vermögenswerte um TEUR 27.048 resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR +22.759). Außerdem ist ein Anstieg bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten zu verzeichnen. Gegenläufig ist die Verringerung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 1.575 sowie Forderungen aus Grundstücksverkäufen um TEUR 1.087.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr um TEUR 8.210 auf TEUR 46.335 erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf die Nettoveränderung des Genussrechtskapitals von TEUR 7.658 zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2019 erhöhte sich leicht auf 79,5 % (im Vorjahr: 76,6 %).

Die lang- und mittelfristigen Schulden haben sich um TEUR 838 auf TEUR 5.007 reduziert. Der Rückgang ergab sich im Wesentlichen aus der vorzeitigen Tilgung der mittelfristigen Darlehen in Höhe von TEUR 2.061 bei Kreditinstituten. Gegenläufig bezeichnete man den Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten aus den Genussrechten in Höhe von TEUR 1.223 auf TEUR 3.848.

Die Zunahme der kurzfristigen Schulden um TEUR 1.168 auf TEUR 6.941 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Zinsverbindlichkeiten aus Genussrechten.

Die kurzfristigen Schulden sind mehr als ausreichend durch kurzfristiges Vermögen gedeckt. Das Netto Working-Capital (Saldo aus kurzfristigem Vermögen und kurzfristigen Schulden) beträgt zum 31. Dezember 2019 TEUR 42.281 (i. Vj. TEUR 16.401).

2.3 Finanzlage

Die DFK AG schließt das Geschäftsjahr mit dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR +2.155 (i.Vj. TEUR 371). Ursächlich für den Anstieg war die Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowohl gegen Dritte als auch gegen verbundene Unternehmen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug TEUR -7.301 (i.Vj. TEUR -2.388) und ist im Wesentlichen auf die Auszahlung der Darlehen an verbundenen Unternehmen zur Investitionstätigkeit zurückzuführen (TEUR -6.672).

Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit betrug TEUR +5.908 (i.Vj. TEUR +2.817). Die Kapitalzuführung aus Genussrechten belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf Netto (Saldo aus Ein- und Auszahlungen) TEUR +9.752 (Im Vorjahr: TEUR +1.970). Weiterhin wurden die Finanzkredite in Höhe von TEUR 2.878 getilgt. Die Zinszahlungen an Genussrechtsinhaber und Kreditinstitute waren in Höhe von TEUR -1.488 (TEUR -1.521) zu verzeichnen.

Die gesamte Nettoveränderung der Liquiden Mittel beträgt demnach TEUR +762 und führt zum 31. Dezember 2019 zu einem Bestand an Zahlungsmitteln von TEUR 1.956 (i.Vj. TEUR 1.194). Der Finanzmittelfond enthält ausschließlich Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestände.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage ihre fälligen finanziellen Verpflichtungen zu bedienen.

3. Darstellung der Risiken und Chancen

3.1. Risikomanagement

DFK AG hat ein Risikomanagementsystem, das darauf ausgerichtet ist, die unternehmerischen Chancen und Risiken einem regelmäßigen Monitoring zu unterziehen. Dabei werden Risiken als mögliche künftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer für das Unternehmen negativen Prognose bzw. Zielabweichung führen können, definiert, während Chancen als positive Abweichungen im Vergleich zu einem erwarteten Ergebnis gesehen werden.

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar beim Vorstand angesiedelt und wird über ihn regelmäßig auf seine Wirksamkeit überprüft. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Er verabschiedet die Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Bei Bedarf werden Experten hinzugezogen. Der Aufsichtsrat überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems. Die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands sind als Risikoverantwortliche benannt und übernehmen in dieser Rolle die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Die Besprechung und Kommunikation findet in regelmäßigen Abteilungsleitermeetings statt.

Im Interesse der drei wesentlichen Interessengruppen: Kunden, Mitarbeiter, Kapitalgeber, verfolgt der Vorstand eine konservative, auf Nachhaltigkeit ausgelegte Risikostrategie.

Die IT-Infrastruktur ist vollständig etabliert und stabil. Diese wird zentral durch erfahrene Mitarbeiter am Standort in Kaltenkirchen betrieben. Die IT-Anwendungen werden regelmäßig auf Sicherheit, Stabilität und Effizienz überprüft und bei Bedarf aktualisiert und angepasst. Das Rechnungswesen der deutschen Tochtergesellschaften und verbundenen Unternehmen wird zentral am Standort Kaltenkirchen in DATEV durchgeführt und eng überwacht. Die Controlling-Abteilung führt die Soll-Ist Analysen und Budgetüberwachung durch und berichtet regelmäßig an den Vorstand. Die Liquiditätsplanung wird ebenfalls fortlaufend überwacht, damit die Gesellschaften ihren finanziellen Verpflichtungen rechtzeitig und jederzeit nachkommen können.

3.2. Risikofelder

3.2.1. Risiken aus wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Erkennbare latente Risiken im Jahresabschluss sind mit ihrer wahrscheinlichen Auswirkung berücksichtigt. Das allgemeine Geschäftsrisiko der Gesellschaft wird durch das Betreiben mehrerer Sparten verringert. Durch den seit 2015 betriebenen Neubau von Mehrgeschossimmobilien in größerem Umfang hat die DFK Gruppe ihre wirtschaftliche Basis um ein weiteres Geschäftsfeld erweitert.

Das Ertrags- und Liquiditätsrisiko für die Hotelanlage Casa Blanca, resultierend aus den Strukturanpassungen der brasilianischen Wirtschaft, entfällt zum 31.12.2019 durch die Veräußerung der Anlage. Dem Ausfallrisiko der Forderungen aus Immobilienverkäufen wird größtenteils durch dingliche Absicherung begegnet.

Der Vertrieb von Genussrechten mit einer gewinnabhängigen Verzinsung von bis zu 7% bleibt als monatliche Fixkosten weiterhin ein wirtschaftliches Risiko. Allerdings besteht vertraglich nur eine Verpflichtung zur Maximalzinszahlung von 7% bei entsprechend positiver Geschäftslage der DFK AG. Bislang wurde die Maximalverzinsung stets bedient.

Der Immobilienhandel und der Bau neuer Immobilien unterliegen den üblichen konjunkturellen Risiken. Der Handel mit dem Schwerpunkt auf Eigentumswohnungen entspricht bei Privatanlegern dem derzeitigen Trend der Vermögensbildung bei niedrigen Darlehenszinsen. Die verkauften Immobilien werden regelmäßig von Durchschnittsverdienern bewohnt. Insoweit vertreibt die DFK AG bezahlbaren Wohnraum. Gleiches gilt für den Bau und Vertrieb von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Einfamilienhäusern im Großraum Hamburg nach heutigen energetischen Standards.

3.2.2. Markt- und wettbewerbsspezifische Risiken

Das Geschäftsmodell der DFK ist in einer Nische angesiedelt und ist grundsätzlich abhängig von der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt. Daraus lassen sich für konjunkturelle Phasen Chancen herleiten. Es besteht das Risiko, dass einzelne Immobilien nicht innerhalb eines Jahres am Markt abgesetzt werden können, wobei die Mieterträge das Risiko relativieren. Das neue Betätigungsfeld Immobilienneubau unterliegt grundsätzlich auch dem Herstellungsrisiko. Diesem Risiko wird mit einer laufenden Überwachung und diversen Controlling-Maßnahmen begegnet.

3.2.3. Forderungsausfallrisiko

Der volumenstarke Immobilienhandel wird stets durch notarielle Verfahrensabläufe abgewickelt, so dass keine wesentlichen Wertberichtigungen auf Forderungen vorgenommen werden müssen. Soweit eine Kaufpreisforderung bei Immobilien nicht realisiert werden kann, erfolgt die Rückabwicklung des Vertrages. Erfahrungsgemäß kann die Immobilie dann weiterveräußert werden.

3.2.4. Steuerliche und rechtliche Risiken

Im Immobilienbereich sind die steuerlichen Risiken für die Gesellschaft überschaubar. Im umsatzsteuerlichen Bereich erzielt die Gesellschaft steuerfreie Umsätze ohne Vorsteuerabzug. Die zivilrechtlichen Risiken werden durch die notarielle Abwicklung der Geschäfte abgedeckt.

Die Risiken im Genussrechtsvertrieb werden durch Einhaltung der rechtlich vorgegebenen Abläufe minimiert. Dem Risiko von überdurchschnittlich ausgeübten Sonderkündigungsrechten stehen entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den Genussrechtsinhabern gegenüber. Demzufolge haben Genussrechtsinhaber des Typ A nur ein einmaliges Sonderkündigungsrecht, dass mit einer 12-monatigen Kündigungsfrist zu einem bestimmten vorgezogenen Stichtag ausgeübt werden kann.

3.2.5. Beteiligungsrisiken

Die Beteiligungen werden durch ein zentrales Rechnungswesen am Sitz der DFK AG zeitnah überwacht. Es bestehen durchgehend Geschäftsführeridentitäten. Die Beteiligungsgesellschaften unterliegen einem monatlichen Controlling-Verfahren.

3.2.6. Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Die DFK AG erzielt Zahlungsüberschüsse aus der Ausgabe von Genussrechtspapieren. Dadurch ist das Finanzierungsrisiko planbar und überschaubar. Die Erwirtschaftung der Zinsbelastung aus der Genussrechtsfinanzierung hängt im Wesentlichen vom Immobiliengeschäft ab. Dementsprechend gestalten sich die Risiken aus der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt (siehe 4.2.2). Da die Verzinsung der Genussrechte bis zu einem Zinssatz von 7% erfolgt, kann die Zins- und somit auch die Liquiditätsbelastung bei Bedarf reduziert werden. Die DFK AG war bis jetzt in der Lage und plant auch für die Zukunft die Maximalverzinsung zu zahlen.

Weiterhin kann die Gesellschaft auf die günstigen Finanzierungen für Immobilienprojekte bei den Banken zugreifen, die regelmäßig deutlich unter der Maximalverzinsung der Genussrechte liegen.

3.3 Chancenbericht

Die DFK AG finanzierte ihren Immobilienhandel grundsätzlich mit Genussrechtskapital. Um das derzeit mögliche Handelsvolumen abdecken zu können, werden seit geraumer Zeit auch günstige Bankmittel eingesetzt. Durch den Einsatz von Verbundunternehmen kann das Handelsvolumen erheblich gesteigert werden, da hier die Projektfinanzierung mittels Bankdarlehen einfacher zu steuern ist. Die DFK AG unterstützt die Verbundunternehmen mit ihrem Know-how und erzielt dadurch ertragreiche Managementvergütungen. Das Geschäftsmodell wird im Neubaugeschäft ausschließlich angewendet, um die derzeit günstige Zinssituation auszunutzen. Dieser Effekt wird auch für die kommenden Jahre erwartet.

Die DFK AG verfügt über langjährige Erfahrung in der Finanzierung und Abwicklung von größeren Immobilienprojekten und hat über die Jahre das notwendige Know- how aufgebaut und sich auf dem Markt bereits bewiesen. Durch das schnelle Wachstum und die steigende Komplexität werden neue, erfahrende Fachmitarbeiter eingestellt und auch laufend gesucht. Dadurch erwartet die Gesellschaft nachhaltiges Wachstum bei effektiven und effizienten Prozessabläufen, die auch zur Steigerung der Profitabilität führen können.

Das ständig wachsende Vertriebsnetzwerk bietet die Möglichkeit die Immobilieneinheiten schneller zu realisieren und somit die starke Kapitalbindung in den Immobilienprojekten abzubauen. Das könnte kurz- und mittelfristig zum schnelleren Rückführen der Immobilienkredite und somit zur Reduktion der Zinsbelastung sowie zur schnelleren Freisetzung von Eigenmitteln für neue Projekte führen. Dadurch werden wiederum weitere Wettbewerbs- und Liquiditätsvorteile erwartet.

Die Tochtergesellschaft MIAG GmbH verwaltet deutschlandweit bereits über 2.000 Wohnungen und wird durch die Expansion im Immobilien- und Neubaugeschäft wesentliche Verwaltungsbestände bekommen. Da die Gesellschaft bereits jetzt profitabel ist, können auch in der Zukunft höhere nachhaltige Gewinne realisiert werden.

4. Bericht des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nach § 312 AktG

Es besteht ein Abhängigkeitsverhältnis zum Alleinaktionär Valeri Spady. Ein Beherrschungs- oder Ergebnisabführungsvertrag besteht nicht und die DFK AG ist nicht eingegliedert. Der Vorstand hat daher gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen für das abgeschlossene Geschäftsjahr aufgestellt. Der Vorstand hat am Ende des Berichts über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen im Berichtszeitraum folgende Erklärung nach § 312 Abs. 3 AktG abgegeben: »Die DFK Deutsches Finanzkontor AG hat nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.«

5. Prognosebericht

Die Folgen der Corona-Pandemie wirken sich auf die Immobilienbranche, wie auf die sämtlichen Wirtschaftsbereiche, aus. Der Immobilienmarkt entwickelte sich noch im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2019 sehr positiv, mit einer landesweiten Zunahme der Preise für das Wohneigentum um 5,7% gegenüber dem Vorjahr. Die Baubranche verzeichnete noch im Januar 2020 mit 6,4 Mrd. EUR den höchsten Auftragseingang aller Zeiten. Solcher Trend ist für 2020 aufgrund der Corona-Pandemie nicht zu erwarten.

Am stärksten sind die Auswirkungen auf den Hotelsektor zu beobachten, die Auslastungsquote ist deutlich rückläufig. Ebenfalls sind die Immobilien des Einzelhandelsstark betroffen. Ohne staatliche Unterstützung werden viele insolvent. Dagegen sind die Wohnimmobilien am geringsten von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen. Die Angst vor Arbeitslosigkeit und die Kurzarbeit bewegt die Käufer der Immobilien im Moment zwar zu etwas Zurückhaltung. Da aber die Immobilie eine der wertstabilsten Geldanlagen ist, ist sie in Krisenzeiten eine attraktive Investition. Außerdem herrscht in deutschen Großstädten sowie deren Umland weiterhin eine Wohnknappheit.

Die Preise für die Wohnimmobilien sinken in Deutschland basierend auf Umfragen und diversen Studien höchstwahrscheinlich nicht. Die auf dem niedrigsten Rekordniveau befindlichen Bauzinsen bremsen den Preisverfall ab und die Belastungen für einen Erwerb der Immobilien halten sich in Grenzen. Dadurch werden die Immobilien im Vergleich zu den anderen Anlagen für die Anleger attraktiver.

In der Baubranche könnte es möglicherweise zu Verzögerungen auf den Baustellen kommen. Diese werden durch Lieferengpässe oder aber durch die fehlenden Bauarbeiter verursacht. Nichtdestotrotz sind die Auftragsbücher gut gefüllt.

Insgesamt gilt, die Folgen und das Ausmaß der Auswirkungen durch die Corona-Pandemie, hängen sehr stark von der Dauer der Pandemie ab. Allerdings durch das Verlangen der Deutschen nach werthaltigen Anlagen, können die Unsicherheiten aufgrund der Corona-Pandemie auch als eine Chance für die Wohnimmobilienbranche angesehen werden.

Das erste Quartal des Jahres 2020 hat sich für die DFK AG in Bezug auf das Neugeschäft sowie die Akquise sehr gut entwickelt. Die Auftragslage der DFK Gruppe im Neubau- und Sanierungsgeschäft ist bis mindestens 2023 gesichert. Die Entwicklung des Neubaugeschäfts und der Auftragslage im DFK Verbund hat sich im ersten Quartal des Jahres 2020 ebenfalls sehr gut entwickelt und konnte durch mehrere Neuakquisitionen und Partnerschaften weiter ausgebaut werden. Die Anzahl der Verkäufe in der DFK Gruppe ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erneut angestiegen. Die Ertragslage von der DFKAG wird kurz bis mittelfristig davon profitieren.

Durch die fast ausschließliche Konzentration der DFK Gruppe auf das Wohnungssegment in den guten Lagen, erwartet die DFK AG keine wesentliche mittel- bis langfristige Auswirkung der Corona Krise auf das Kerngeschäft. Kurzfristig kann es zum Rückgang der Nachfrage nach Bestands- und Neubauimmobilien sowie Mietinteressenten im Neubaubereich kommen. Die meisten Bauvorhaben sind durch die Banken durchfinanziert und können und werden weitergebaut. Des Weiteren sind diverse Bauvorhaben bereits teilweise oder vollständig abverkauft.

Aufgrund der weiterhin niedrig bleibenden Zinsen und der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien und sicheren Kapitalanlagen erwartet die DFK AG, basierend auf der derzeitigen Planung und Objekten, eine deutliche Steigerung des Umsatzes und des Jahresüberschusses für 2020. Es bestehen jedoch Unsicherheiten in Bezug auf das Anhalten der Corona Krise sowie der Nachwirkungen dieser Phase bis zum Ende des Jahres 2020.

6. Zusätzliche Angaben nach § 24 Abs. 1 Satz 3 VermAnIG

a) Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr vom Emittenten gezahlten Vergütungen an Begünstigte betragen:

• Feste Vergütungen	T€ 300	Anzahl:4
• Variable Vergütungen	T€ 75	Anzahl:2

b) Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen des Emittenten an Personen, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Emittenten auswirkt:

• Führungskräfte	T€ 375
• Mitarbeiter	T€ 46

Kaltenkirchen, den 31. März 2020

DFK Deutsches Finanzkontor AG
V. Spady
A. Hettich
W. Spady
V.Bühler

Versicherung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 264 Abs. 2 Satz 3 und § 289 As. 1 Satz 5 HGB

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Kaltenkirchen, den 29.06.2020

gez. Valeri Spady

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 29.06.2020 festgestellt.

Bericht des Aufsichtsrats für das Jahr 2019

Tätigkeitsbericht

Der Aufsichtsrat hat seine ihm obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2019 nach Gesetz sowie Satzung auf der Grundlage seiner Geschäftsordnung wahrgenommen sowie die Vorstände überwacht und beratend begleitet. Der Aufsichtsrat war in die Entscheidungsprozesse der Geschäftsführung stets eingebunden.

Im Berichtszeitraum 2019 hat uns der Vorstand durch schriftliche und mündliche Berichterstattung über die Situation im Immobilienmarkt, die Vermittlung von Genussrechten, die geschäftliche Entwicklung der Gesellschaft, ihre Finanzierung sowie die Planung für das Jahr 2020 unterrichtet.

Die Beteiligung des Aufsichtsrates bei Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung fand insbesondere bei folgenden Themen statt:

- Ankauf und Verkauf von Gebrauchtimmobilien
- Verkauf der Hotelanlage in Brasilien
- Zeichnungs- und Liquiditätsverlauf bei den Genussrechten
- Sanierung von Eigentumswohnanlagen
- Personalpolitik
- Weiterentwicklung der DFK-Gruppe durch Einbindung von Projektgesellschaften

Alle zustimmungsbedürftigen Geschäfte des Vorstandes wurden überprüft und mit der Geschäftsführung abgestimmt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates nahm monatlich an Sitzungen des Vorstands teil.

Im Berichtszeitraum 2019 wurde der Aufsichtsrat über Einkauf, Finanzierung und Vermarktung von Gebrauchtimmobilien unterrichtet. Der Schwerpunkt der DFK-Gruppe bildet der Neubau und Sanierung von Wohnanlagen. Der Aufsichtsrat wurde in alle Phasen der Bauprojekte, nämlich Projektierung, Finanzierung und Vertrieb, eingebunden.

Der Aufsichtsrat tagte im abgelaufenen Geschäftsjahr an 3 Präsenzsitzungen. In den Aufsichtsratssitzungen wurden die Berichte des Vorstandes ausführlich diskutiert und die Projekte des Unternehmens sowie die Chancen und Risiken der Geschäftssparten Einkauf, Bau und Vertrieb der Immobilien beraten. Bei den zustimmungspflichtigen Geschäften des Vorstandes musste der AR nach Gesetz oder Satzung Erlaubnis erteilen.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands laufend überwacht und in diesem Rahmen die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft und wesentliche Einzelmaßnahmen beratend begleitet.

Jahresabschluss

Der Jahresabschluss und Lagebericht 2019 wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand vorgelegt. Der Aufsichtsrat sieht keinen Anlass, Einwendungen gegen die Geschäftsführung und den vorgelegten Abschluss und Lagebericht zu erheben.

Sonstiges

Der Aufsichtsrat spricht den Vorständen, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Dank und Anerkennung aus.

Kaltenkirchen, den 29.06.2020

gez. Eduard Schmidt, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Vorheriger Eintrag Zurück zum Suchergebnis Nächster Eintrag