

# **Jahresabschluss**

zum 31. Dezember 2020

## **Hypoport SE**

(vorher: Hypoport AG)

Hansestraße 14

23558 Lübeck

HYPOPORT SE, Lübeck (vorher: HYPOPORT AG, Lübeck)  
 Eingetragen beim Amtsgericht Lübeck im Handelsregister B unter der Nummer 19859  
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

Bilanz

A K T I V A	31.12.2020		Vorjahr TEUR	P A S S I V A	31.12.2020		Vorjahr TEUR
	EUR	EUR			EUR	EUR	
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>I. Ausgegebenes Kapital</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		486.460,50	493	1. Gezeichnetes Kapital	6.493.376,00		6.493
<b>II. Sachanlagen</b>				2. Eigene Anteile	193.896,00	6.299.480,00	241
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	59.842,00		0	<b>II. Kapitalrücklage</b>		65.773.387,84	51.111
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.183.969,00		681	<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	4.243.811,00	686	Gesetzliche Rücklage		7.102,36	7
<b>III. Finanzanlagen</b>				<b>IV. Bilanzgewinn</b>		111.026.857,89	93.301
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	108.767.231,51		107.147			183.106.828,09	150.671
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	126.323.461,06		98.738	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
3. Beteiligungen	3.975.932,91		5.580	1. Steuerrückstellungen	1.843.447,30		1.918
4. Genossenschaftsanteile	250,00		0	2. Sonstige Rückstellungen	2.346.005,14		1.858
5. Sonstige Ausleihungen	0,00	239.066.875,48	0			4.189.452,44	3.776
		243.797.146,98	213.325	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.008.332,00		90.869
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	459.824,92		606
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.387,62		0	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.459.424,36		17.842
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	63.347.585,57		51.525	4. Sonstige Verbindlichkeiten	865.054,38		195
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.280.464,13		1.238	- davon aus Steuern: EUR 858.505,27 (Vorjahr: TEUR 192) -			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	618.972,47	65.279.409,79	570	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0) -			
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		5.327.553,68	1.131			122.792.635,66	109.512
		70.606.963,47	54.464	<b>D. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>		4.619.288,55	4.012
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		304.094,29	182				
		314.708.204,74	267.971			314.708.204,74	267.971



HYPOPORT SE, Lübeck (vorher: HYPOPORT AG, Lübeck)  
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

Gewinn- und Verlustrechnung

	2020		Vorjahr TEUR
	EUR	EUR	
1. Umsatzerlöse	18.160.949,83		13.898
2. Sonstige betriebliche Erträge	824.084,20		378
3. Materialaufwand		18.985.034,03	14.276
4. Personalaufwand		6.748.873,69	5.000
a) Löhne und Gehälter	14.072.030,08		8.689
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung	1.721.516,20		1.149
- davon für Altersversorgung: EUR 63.128,41 (Vorjahr: TEUR 46) -		15.793.546,28	9.838
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.143.107,55	517
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		16.051.161,61	11.375
7. Erträge aus Beteiligungen		8.479.729,73	5.698
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 8.479.729,73 (Vorjahr: TEUR 5.698) -			
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		39.755.038,58	38.297
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.630.499,35	1.208
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.630.499,35 (Vorjahr: TEUR 1.208) -			
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		249.526,27	201
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 211.951,69 (Vorjahr: TEUR 159) -			
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme		4.898.195,77	10.965
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.956.769,12	1.645
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 159.278,56 (Vorjahr: TEUR 89) -			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.222.129,03	8.045
- davon latente Steuern: EUR 607.650,31 (Vorjahr: TEUR 2.726) -			
14. Ergebnis nach Steuern		17.286.044,91	12.295
15. Sonstige Steuern		6.384,33	5
16. Jahresüberschuss		17.279.660,58	12.290
17. Gewinnvortrag		93.301.000,07	80.967
18. Verrechnung Kauf eigener Aktien		446.197,24	44
19. Bilanzgewinn		111.026.857,89	93.301



## Hypoport SE, Lübeck (vorher: HYPOPORT AG, Lübeck)

### ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

#### 1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Hypoport SE mit Sitz in Lübeck ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck unter der Nummer HRB 19859 HL eingetragen.

Die Hypoport SE ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse (WKN 549336) notiert.

Der Jahresabschluss und Lagebericht der Hypoport SE werden nach handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften und den aktienrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

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

Der Jahres- und Konzernabschluss der Hypoport SE werden im Bundesanzeiger veröffentlicht und sind ferner über die Internetseite des Unternehmens zugänglich.

Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

#### 2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die nachstehend beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Entgeltlich erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Die Nutzungsdauern liegen zwischen 3 und 5 Jahren.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Nutzungsdauer der grundstücksgleichen Rechte beträgt 98 Jahre. Die Nutzungsdauer der anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung liegt zwischen 3 und 13 Jahren. Die Abschreibungen erfolgen auf Basis der linearen Methode.

Für immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden im Fall von voraussichtlich dauernden Wertminderungen außerplanmäßige Abschreibungen auf den am Abschlussstichtag beizulegenden Wert getätigt.

Selbstständig nutzbare, bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die der Abnutzung unterliegen, werden bei Anschaffungskosten zwischen 250,00 € und 800,00 € im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind mit ihren Anschaffungskosten gemindert um notwendige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bei dauerhafter Wertminderung bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind mit ihrem Nennwert abzüglich angemessener Abschläge für sämtliche erkennbare Risiken bewertet. Von dem Wahlrecht zur Verrechnung von gegenseitigen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen wurde Gebrauch gemacht.

Die liquiden Mittel werden mit dem Nennwert angesetzt.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre, der von der Deutschen Bundesbank ermittelt und bekannt gegeben wird, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen am Bilanzstichtag angesetzt.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Dabei werden bei der Hypoport SE nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzpositionen einbezogen, sondern auch solche, die bei steuerlichen Organgesellschaften bestehen, an denen die Hypoport SE als Gesellschafterin beteiligt ist. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes des steuerlichen Organkreises der Hypoport SE von aktuell 31,0 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung wird in der Bilanz als passive latente Steuer erfasst. Im Falle einer Steuerentlastung wird nicht vom Aktivierungswahlrecht Gebrauch gemacht. Sich ergebende Steuerbelastungen und –entlastungen werden in der Bilanz verrechnet angesetzt.

## **3 ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **3.1 Anlagevermögen**

Zur Darstellung der Entwicklung des Anlagevermögens wird auf das Anlagegitter (Anlage zum Anhang) verwiesen.

### **3.2 Finanzanlagen**

Am 16. September 2020 gründete die Hypoport SE die Hypoport hub SE, Berlin. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 120 T€ und ist in 120.000 Stückaktien eingeteilt. Gegenstand des Unternehmens ist die Übernahme von zentralen Verwaltungsdienstleistungen und die Erbringung von Beratungs- und Serviceleistungen für verbundenen Unternehmen der Hypoport-Gruppe oder für Dritte sowie von Rechts- und Steuerrechtsdienstleistungen, die nur für verbundene Unternehmen erbracht werden. Im Dezember 2020 wurden sämtliche Anteile an der Hypoport hub SE, Berlin, auf die Hypoport Holding GmbH, Berlin, übertragen.

Im Geschäftsjahr wurden sämtliche Anteile an der Hypoport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien, asseQ GmbH, Lübeck, GENOPACE GmbH, Berlin, und Baufinex GmbH, Schwäbisch Hall, auf die Hypoport Holding

GmbH, Berlin, übertragen. Zudem wurden sämtliche Anteile an der Fundingport Sofia EOOD, Sofia, auf die Fundingport GmbH, Hamburg übertragen.

### 3.3 Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen mit einem Anteil von mindestens 5 % der Anteile

Gemäß § 285 Nr. 11 und 11 b HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Firmenname	Anteils- höhe in %	Jahresergebnis 2020 [T€]	Eigenkapital zum 31.12.2020 [T€]
AmexPool AG, Buggingen	49,997	321	3.334
asseQ GmbH <sup>x)</sup> , Lübeck	100	0	25
Basler Service GmbH, Bayreuth	70	1	31
BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30	197	1.856
BAUFINEX Service GmbH <sup>x)</sup> , Berlin	50	0	25
Bayreuth Am Pfaffenleck 15 Objektgesellschaft mbH <sup>x)</sup> , Bayreuth (ehemals: ASC Objekt GmbH, Bayreuth)	100	0	620
1blick GmbH <sup>x)</sup> , Heidelberg	100	0	-4.969
Dr. Klein Finance S.L.U, Santa Ponca, Mallorca, Spanien	100	-60	-319
Dr. Klein Wowi Finanz AG <sup>x)</sup> , Lübeck (ehemals DR. KLEIN Firmenkunden AG, Lübeck)	100	0	3.282
Dr. Klein Privatkunden AG <sup>x)</sup> , Lübeck	100	0	3.781
Dr. Klein Ratenkredit GmbH <sup>x)</sup> , Lübeck	100	0	2.115
Dr. Klein Wowi Digital AG, Berlin <sup>x)</sup> (ehemals ICS Integra Computing Services GmbH, Berlin)	100	0	376
ePension GmbH & Co. KG, Hamburg	51	3.390	83
ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg	51	-5	20
ePension Holding GmbH, Berlin	51	158	183
E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg	51	462	510
Europace AG, Berlin <sup>x)</sup>	100	200	3.839
FINMAS GmbH, Berlin	50	17	432
finconomy AG, München <sup>xx)</sup>	25,1	213	12.812
FIO SYSTEMS AG, Leipzig <sup>x)</sup>	100	1.495	7.854
FIO Systems Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien	100	559	1.171
FM InsurTech GmbH, Berlin	100	0	25
FUNDINGPORT GmbH, Hamburg	100	26	749
Fundingport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	100	-489	-457
Hypoport Proprietary Ltd., Kapstadt <sup>xxx)</sup> , Südafrika	40	16	24
Growth Real Estate EOOD, Sofia, Bulgarien	100	-23	-25
helber innomaxx GmbH <sup>x)</sup> , Stuttgart	100	0	25
Hypoport B.V., Amsterdam	100	838	-4.001
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH <sup>x)</sup> , Berlin	100	0	22
Hypoport Holding <sup>x)</sup> , Berlin	100	0	-732
Hypoport hub SE <sup>x)</sup> , Berlin	100	-434	-376
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport, Irland	100	27.831	12.549
Hypoport on-geo GmbH i.L., Berlin	50	78	1.313



Hypoport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien <sup>x)</sup>	100	-62	48
Hypoport Systems GmbH <sup>x)</sup> , Berlin	100	-729	-671
IMMO CHECK Gesellschaft für Informationsservice mbH i.L. <sup>xx)</sup> , Bochum	33,33	-8	10
LBL Data Services B.V., Amsterdam, Niederlande	50	69	659
Maklaro GmbH, Hamburg	100	0	-382
Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Saarbrücken	100	1	61
Qualitypool GmbH <sup>x)</sup> , Lübeck	100	4.838	-2.956
REM CAPITAL AG <sup>x)</sup> , Stuttgart	100	0	2.780
Smart BancAssurance GmbH <sup>x)</sup> , Bonn (ehemals Kartenhaus GmbH, Berlin)	100	0	6
Smart InsurTech AG <sup>x)</sup> , Berlin	100	0	2.782
Smart InsurTech Versicherungsservice GmbH <sup>x)</sup> , Lübeck	100	0	4
Source.kitchen GmbH, Leipzig	100	0	25
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50	115	579
Value AG, Berlin	100	0	-3.944
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin <sup>x)</sup>	100	0	227
Vergleich.de Versicherungsservice GmbH <sup>x)</sup> , Lübeck	100	0	-11
VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth	100	129	44
Volz Vertriebsservice GmbH, i.L., Weingarten	100	247	-499
Winzer - Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin	100	34	86

<sup>x)</sup> Jahresergebnis nach Ergebnisabführung

<sup>xx)</sup> Jahresabschluss 31.12.2019

<sup>xxx)</sup> Jahresabschluss 28.02.2018

### 3.4 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Auf den Verrechnungskonten mit den Verbundunternehmen werden Forderungen und Verbindlichkeiten aus Kostenweiterberechnungen, der umsatzsteuerlichen Organschaft und erbrachten Dienstleistungen sowie Ansprüche aus phasengleich vereinnahmten Dividenden und Ergebnisabführungen saldiert ausgewiesen, da grundsätzlich eine Aufrechnungslage besteht. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich aus laufenden Verrechnungen mit 47.359 T€ (Vorjahr: 39.967 T€) und aus Darlehensforderungen mit 15.988 T€ (Vorjahr: 11.558 T€) zusammen. Es handelt sich wie im Vorjahr in voller Höhe um sonstige Vermögensgegenstände. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen wie im Vorjahr sonstige Vermögensgegenstände.

### 3.5 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten mit 284 T€ Steuerguthaben (Vorjahr: 33 T€). Vom Gesamtbetrag der sonstigen Vermögensgegenstände hat ein Betrag von 53 T€ (Vorjahr: 53 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

### 3.6 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 31. Dezember 2020 6.493.376,00 € (31.12.2019: 6.493.376,00 €) und ist aufgeteilt in 6.493.376 (31.12.2019: 6.493.376) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Der rechnerische Wert der Stückaktien beträgt 1 Euro.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport SE (Vorjahr: HYPOPORT AG, Lübeck) in Höhe von 93.301.000,07 € auf neue Rechnung vorgetragen.

### 3.7 Eigene Anteile

Die Entwicklung der eigenen Aktien ergibt sich aus nachfolgender Übersicht:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2020	Stückzahl	Betrag des	Anteil am	Anschaffungs-	Veräußerungs-	Veräußerungs-
	Aktien	Grundkapitals	Grundkapital	kosten	preis	ergebnis
		€	%	€	€	€
Anfangsbestand 01.01.2020	240.691		3,707	9.783.132,76		
Abgabe Januar 2020	30.722	30.722,00	0,473	301.863,37	9.777.090,36	9.475.226,99
Abgabe Februar 2020	15.127	15.127,00	0,233	179.785,33	5.032.771,20	4.852.985,87
Abgabe März 2020	0	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00
Abgabe April 2020	419	419,00	0,006	5.023,81	122.942,00	117.918,19
Abgabe Mai 2020	79	79,00	0,001	947,21	31.244,50	30.297,29
Abgabe Juni 2020	0	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00
Abgabe Juli 2020	114	114,00	0,002	1.366,86	39.861,00	38.494,14
Abgabe August 2020	0	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00
Abgabe September 2020	0	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00
Abgabe Oktober 2020	104	104,00	0,002	1.246,96	52.991,00	51.744,04
Abgabe November 2020	78	78,00	0,001	935,22	23.673,00	22.737,78
Abgabe Dezember 2020	152	152,00	0,002	1.823,48	74.868,00	73.044,52
Stand 31.12.2020	193.896	46.795,00	2,986	9.290.140,52	15.155.441,06	14.662.448,82

Die eigenen Aktien wurden zur Weitergabe an Mitarbeiter erworben. Eigene Aktien können zu allen in der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 genannten Zwecken verwendet werden. Mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 24. Januar 2020 wurden im Januar 30.000 Aktien und im Februar 15.000 Aktien zur Finanzierung von Unternehmensakquisitionen außerbörslich veräußert. Die am Bilanzstichtag im Bestand befindlichen 193.896 Aktien entsprechen 193.896,00 € bzw. 2,99% des gezeichneten Kapitals und werden offen vom Eigenkapital abgesetzt.

In den Vorjahren ergaben sich folgende Transaktionen (Dabei entspricht die Aktienanzahl dem jeweiligen anteiligen Betrag des Grundkapitals in EUR):

Stichtag/Zeitraum	Aktienanzahl	Grund der Veränderung
Q4 2010	12.920	Aktienrückkauf
Q1 2011	-10.250	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2011	-1.027	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2011	-248	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2011	-349	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2012	-5	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2012	37.490	Aktienrückkauf
Q3 2012	22.510	Aktienrückkauf
Q4 2012	-385	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2013	-20	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2013	-3.378	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2013	-258	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2013	-425	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2014	-10	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2014	-3.302	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2014	13.009	Aktienrückkauf
Q4 2014	-225	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2014	13.036	Aktienrückkauf
Q1 2015	-7.648	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2015	33.655	Aktienrückkauf
Q2 2015	-722	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2015	-190	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2015	44.019	Aktienrückkauf
Q4 2015	-845	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2015	8.448	Aktienrückkauf
Q1 2016	-350	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2016	16.626	Aktienrückkauf
Q2 2016	-2.697	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2016	15.736	Aktienrückkauf
Q3 2016	-178	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2016	-770	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2016	68.948	Aktienrückkauf
Q1 2017	-147	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2017	-1.976	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2017	-38	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2017	-2.382	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2018	-1.723	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2018	-94	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2018	298.418	Kapitalerhöhung
Q2 2018	-298.418	Unternehmenserwerb
Q3 2018	-458	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2018	-891	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
<b>31.12.2018</b>	<b>245.406</b>	
Q1 2019	-1.766	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2019	-2.419	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2019	-263	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2019	-267	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
<b>31.12.2019</b>	<b>240.691</b>	
Q1 2020	-849	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2020	-45.000	Aktienverkauf
Q2 2020	-498	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2020	-114	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2020	-334	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
<b>31.12.2020</b>	<b>193.896</b>	

### 3.8 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400.000,00 €), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 bis 2010 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (1.186.663,50 €), Beträge in Höhe des Nennwertes der im Jahr 2006 (98.886,00 €) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (246.848,00 €) eingezogenen eigenen Aktien, das Aufgeld aus der im Jahr 2018 erfolgten Ausgabe von neuen Aktien (46.911.309,60 €), Beträge aus dem Verkauf von Aktien (14.062.121,40 €, davon im Geschäftsjahr 2020 14.062.121,40 €) sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (2.867.559,34 €, davon im Geschäftsjahr 2020: 600.327,42 €).

### 3.9 Bilanzgewinn

Die Veränderung des Bilanzgewinns in Höhe von 446.197,24 € betrifft mit 427.878,60 € Zuführungen aus dem Verkauf von Aktien und mit 18.318,64 € Zuführungen aus der Weitergabe von eigenen Aktien an Mitarbeiter.

Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag in Höhe von 93.301.000,07 € (31.12.2019: 80.967 T€) enthalten.

### 3.10 Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 5. Mai 2017 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 8. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 2.799.061,00 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

### 3.11 Ergebnisverwendung

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn der Hypoport SE in Höhe von 111.026.857,89 € auf neue Rechnung vorzutragen.

### 3.12 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen mit 1.244 T€ (Vorjahr: 541 T€) und für sonstige Personalkosten mit 345 T€ (Vorjahr: 703 T€).

### 3.13 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 16.138 T€ resultiert aus den planmäßigen Tilgungen von fünfzehn Bankdarlehen in Höhe von 13.862 T€ und der Aufnahme von drei Darlehen in Höhe von 30.000 T€.

### 3.14 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus Darlehensverbindlichkeiten mit 11.760 T€ (Vorjahr: 8.702 T€) und aus den laufenden Verrechnungen mit 2.700 T€ (Vorjahr: 9.140 T€). Es handelt sich wie im Vorjahr in voller Höhe um sonstige Verbindlichkeiten.

### 3.15 Verbindlichkeiten

	31.12.2020 T€	Restlaufzeiten	
		bis zu 1 Jahr T€	über 1 Jahr T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	107.008 (90.869)	13.862 (11.361)	93.146 (79.508)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	460 (606)	460 (606)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	14.459 (17.842)	14.459 (17.842)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	866 (195)	866 (195)	0 (0)
	122.793	29.647	93.146
(Vorjahr)	(109.512)	(30.004)	(79.508)

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeit hat ein Betrag von 37.702 T€ (Vorjahr: 36.064 T€) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Davon entfallen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 37.702 T€ (Vorjahr: 36.064 T€).

### 3.16 Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern in Höhe von 4.619 T€ resultieren aus einer Gesamtbetrachtung der Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie unter Einbeziehung von berücksichtigungsfähigen Verlustvorträgen. Die sich insgesamt ergebenden aktiven latenten Steuern von 784 T€ betreffen im Wesentlichen sonstige temporäre Differenzen bei den sonstigen Rückstellungen. Passive latente Steuern von 5.403 T€ betreffen hauptsächlich aktivierte Entwicklungskosten. Die insgesamt sich im Vorjahr ergebenden aktiven latenten Steuern betragen 368 T€, die passiven latenten Steuern 4.380 T€. Bei der Bewertung der latenten Steuern wird ein Steuersatz von 31,0 % zugrunde gelegt.

### 3.17 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden im Wesentlichen mit Kunden mit Sitz in Deutschland erzielt.

### 3.18 Beteiligungserträge

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen mit 8.480 T€ verbundene Unternehmen und beinhalten im Wesentlichen die phasengleichen Vereinnahmungen der Dividenden der Hypoport Mortgage Market Ltd. mit 8.480 T€ (Vorjahr: 5.698 T€).

### 3.19 Erträge und Verluste aus Gewinnabführungsverträgen

Die Erträge und Verluste aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen resultieren aus den Ergebnisabführungsverträgen und freiwilligen Verlustübernahmen mit der Dr. Klein Privatkunden AG (Ertrag: 31.320 T€), der Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH (Ertrag: 908 T€), der Dr. Klein Wowi Finanz AG (Ertrag: 2.034 T€), der Dr. Klein Ratenkredit GmbH (Ertrag: 4.432 T€) und der Hypoport Holding GmbH (Ertrag: 1.061 T€) sowie mit der Value AG (Verlust: 4.623 T€), Hypoport Grundstücksmanagement GmbH (Verlust: 22 T€), der Maklaro GmbH (Verlust: 247 T€) und der Vergleich.de Versicherungsservice GmbH (Verlust: 8 T€).

### 3.20 Ertragsteuern

Als Ertragsteueraufwendungen werden die Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag, die Gewerbeertragsteuer und die gezahlte ausländische Quellensteuer ausgewiesen. Außerdem sind in dieser Position latente Steueraufwendungen beziehungsweise -erträge erfasst, die aus der Umkehrung von temporären Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen sowie der Aktivierung bzw. der Inanspruchnahme von Verlustvorträgen resultieren. Da sich im Berichtsjahr ein Passivüberhang bei den latenten Steuern ergeben hat, wird ein Steueraufwand von 608 T€ unter den Ertragsteuern ausgewiesen. Der Steueraufwand betrifft im Wesentlichen bei Organgesellschaften aktivierte Eigenleistungen. Wir verweisen auch auf unsere Erläuterungen unter Abschnitt 3.16. Die passiven latenten Steuern haben sich im Geschäftsjahr 2020 um 607.650,31 € erhöht.

### 3.21 Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltenen periodenfremden Erträge in Höhe von 506 T€ (Vorjahr: 79 T€) betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 445 T€ (Vorjahr: 76 T€) und sonstige Erlöse in Höhe von 61 T€ (Vorjahr: 3 T€).

Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen periodenfremden Aufwendungen in Höhe von 257 T€ (Vorjahr: 103 T€) betreffen im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 100 T€ (Vorjahr: 51 T€).

## 4 SONSTIGE ANGABEN

### 4.1 Dem Vorstand gehörten folgende Personen an

Ronald Slabke, Diplom-Betriebswirt, Berlin	Vorsitzender des Vorstands, verantwortlich für das Segment Kreditplattform und Immobilienplattform sowie die Themen Informationstechnologie, Neue Märkte und strategische Beteiligungen Mitglied des Aufsichtsrates der Dr. Klein Privatkunden AG, Dr. Klein Wowi Finanz AG, EUROPACE AG, FIO SYSTEMS AG, Dr. Klein Wowi Digital AG, REM CAPITAL AG und Value AG
Stephan Gawarecki, Diplom-Betriebswirt, Berlin	Verantwortlich für das Segmente Privatkunden und Versicherungsplattform sowie die Themen Personalwesen, Finanzen und Verwaltung, Mitglied des Aufsichtsrates der Klein Privatkunden AG, Dr. Klein Wowi Finanz AG und Smart InsurTech AG Mitglied des Verwaltungsrats der Hypoport Hub SE

### 4.2 Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an

Dieter Pfeiffenberger	Aufsichtsvorsitzender, Unternehmensberater, Barsbüttel
Roland Adams	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, Unternehmensberater, Düsseldorf. Mitglied des Aufsichtsrats der Kretschmar Familienstiftung, Berlin, stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats des Mind Institute SE, Berlin
Martin Krebs	Aufsichtsratsmitglied, Geschäftsführer Scalable Capital GmbH und Scalable Capital Vermögensverwaltung GmbH, Hofheim

### 4.3 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2020 1.337 T€ (Vorjahr: 1.287 T€); die der Mitglieder des Aufsichtsrats 185 T€ (Vorjahr: 152 T€).

Bezüglich der Bezüge der Gremien wird auf den Vergütungsbericht im Lagebericht (I.9) verwiesen.

### 4.4 Beteiligung nach § 33 Abs. 1 WpHG (ehemals § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a WpHG)

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs bestanden folgende uns bekannte Beteiligungen am Kapital der Hypoport SE, Lübeck (vorher: HYPOPORT AG, Berlin):

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

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

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

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

Herr Nicolas Schulmann, Leipzig, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 28. Mai 2018 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 22. Mai 2018 4,595% (298.418 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihm 4,299% Stimmrechtsanteile der Exformer GmbH (279.203 Stimmrechte) gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 23. April 2020 mitgeteilt, dass sie am 21. April 2020 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 4,58% (297.451 Stimmrechte) hält.

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

Die Sparta AG, Hamburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27. April 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 22. April 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,99% (das entspricht 185.000 Stimmrechten) betragen hat.

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

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

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

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

Die KBC Asset Management NV, Brüssel, Belgien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 31. Mai 2017 mitgeteilt, dass sie am 23. Mai 2017 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 3,06% (189.697 Stimmrechte) hält.

Die KBC Asset Management NV, Brüssel, Belgien, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 25. April 2018 mitgeteilt, dass sie am 20. April 2018 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 2,98% (184.670 Stimmrechte) hält.

Die Wasatch Advisors Holdings, Inc., Salt Lake City, Utah, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 16. Januar 2020 mitgeteilt, dass sie am 13. Januar 2020 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99% (194.089 Stimmrechte) hält.

Die Ameriprise Financial, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 1. April 2020 mitgeteilt, dass sie am 25. März 2020 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 3,26% (211.827 Stimmrechte) hält.

Die Ameriprise Financial, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 6. November 2020 mitgeteilt, dass sie am 2. November 2020 Stimmrechte in Höhe von 3,94% (255.601 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die Ameriprise Financial, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 7. November 2020 freiwillig mitgeteilt, dass sie am 3. November 2020 in Folge einer Änderung der Unternehmensstruktur Stimmrechte in Höhe von 3,94% (255.601 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die Gesellschaft entnommen. Sämtliche Veröffentlichungen durch die Gesellschaft über Mitteilungen von Beteiligten im Berichtsjahr und darüber hinaus stehen auf der Internetseite des Hypoport-Konzerns zur Verfügung <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/>. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten zwischenzeitlich überholt sein können.



### **4.5 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 178 Angestellte (Vorjahr: 126) beschäftigt. Davon enthalten 106 auf weibliche und 72 auf männliche Angestellte.

### **4.6 Konzernverhältnisse**

Die Hypoport SE, Lübeck, ist Mutterunternehmen für die im Anhang unter Nr. 3.3 aufgeführten Tochterunternehmen i. S. § 290 HGB, die damit auch verbundene Unternehmen i. S. § 271 Abs. 2 HGB sind, und erstellt nach § 315a Abs. 1 HGB einen Konzernabschluss auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie einen Konzernlagebericht. Der Konzernabschluss ist in Lübeck erhältlich und wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

### **4.7 Haftungsverhältnisse**

Zugunsten eines verbundenen Unternehmens wurden für die Geschäftsbeziehungen mit fünf Versicherungen fünf zeitlich und betragsmäßig unlimitierte Patronatserklärungen abgegeben. Von den Versicherungen erhielt das verbundene Unternehmen Courtagevorschüsse, die zum Bilanzstichtag noch 2 T€ betragen.

Gründe für eine Inanspruchnahme aus dem Haftungsobligo sind nicht ersichtlich, wir schließen dies aus dem jahrelang bestehenden Obligo ohne Inanspruchnahme unsererseits.

### **4.8 Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 40.946 T€. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 5.387 T€ innerhalb eines Jahres, im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren 19.703 T€ und 15.856 T€ nach mehr als 5 Jahren fällig.

### **4.9 Außerbilanzielle Geschäfte**

Im Berichtsjahr wurden keine Transaktionen getätigt, die von vorn herein dauerhaft keinen Eingang in die Handelsbilanz finden oder einen dauerhaften Abgang von Vermögensgegenständen oder Schulden aus der Handelsbilanz nach sich ziehen.

### **4.10 Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Nahestehende Unternehmen und Personen sind juristische oder natürliche Personen, die auf die Hypoport SE Einfluss nehmen können oder der Kontrolle oder einem maßgeblichen Einfluss durch die Hypoport SE unterliegen.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen werden insbesondere mit Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen abgeschlossen. Es handelt sich vor allem um Miet-, Dienstleistungs- und Finanzierungsgeschäfte. Sofern für derartige Geschäfte ein entsprechender Markt besteht, werden sie regelmäßig zu auf dem jeweiligen Markt üblichen Konditionen abgeschlossen. Mit den Aufsichtsräten und Vorständen liegen nur die Vergütungsvereinbarungen vor.

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgten keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die zu nicht marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind.

### **4.11 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers**

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2020 berechnete Honorare betrafen Abschlussprüfungsleistungen mit 122 T€ und andere Bestätigungsleistungen mit 21 T€.

### **4.12 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten. Die Corona-Pandemie wird voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf die Lage der Gesellschaft haben.

### **4.13 Erklärung zur Unternehmensführung**

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

Lübeck, 16. März 2021  
Der Vorstand

Ronald Slabke

Stephan Gawarecki



## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungskosten				Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 1.1.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2020 EUR	Stand 1.1.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2020 EUR	Stand 31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	841.097,83	197.824,01	101.626,79	0,00	937.295,05	348.110,69	197.749,01	95.025,15	0,00	450.834,55	486.460,50	492.987,14
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	60.408,89	0,00	0,00	60.408,89	0,00	566,89	0,00	0,00	566,89	59.842,00	0,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.733.632,33	2.406.140,22	1.239.069,70	2.077.362,93	4.978.065,78	1.052.409,33	944.791,65	1.203.104,20	0,00	794.096,78	4.183.969,00	681.223,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	686.002,94	1.391.359,99	0,00	-2.077.362,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	686.002,94
	2.419.635,27	3.857.909,10	1.239.069,70	0,00	5.038.474,67	1.052.409,33	945.358,54	1.203.104,20	0,00	794.663,67	4.243.811,00	1.367.225,94
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	107.147.100,77	443.468,47	127.000,00	1.303.662,27	108.767.231,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.767.231,51	107.147.100,77
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	98.737.904,38	27.635.556,68	50.000,00	0,00	126.323.461,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126.323.461,06	98.737.904,38
3. Beteiligungen	5.609.595,18	0,00	300.000,00	-1.303.662,27	4.005.932,91	30.000,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	3.975.932,91	5.579.595,18
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	33.300,00	0,00	33.000,00	0,00	300,00	33.300,00	0,00	33.000,00	0,00	300,00	0,00	0,00
5. Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
6. Sonstige Ausleihungen	180.427,26	0,00	0,00	0,00	180.427,26	180.427,26	0,00	0,00	0,00	180.427,26	0,00	0,00
	211.708.577,59	28.079.025,15	510.000,00	0,00	239.277.602,74	243.727,26	0,00	33.000,00	0,00	210.727,26	239.066.875,48	211.464.850,33
	214.969.310,69	32.134.758,26	1.850.696,49	0,00	245.253.372,46	1.644.247,28	1.143.107,55	1.331.129,35	0,00	1.456.225,48	243.797.146,98	213.325.063,41