

# **JAHRESABSCHLUSS**

zum 31. Dezember 2020

**Dr. Klein Privatkunden AG**  
**Finanzdienstleistungen**

Hansestraße 14

23558 Lübeck

**BILANZ**  
Dr. Klein Privatkunden AG Finanzdienstleistungen, Lübeck

PASSIVA

AKTIVA

31. Dezember 2020

zum

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	7.981,00		0,00		2.000.000,00	2.000.000,00
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	640.157,50	1.246.054,62	181.352,50	200.000,00	200.332,21	200.000,00
3. geleistete Anzahlungen	<u>597.916,12</u>		703.742,50	<u>332,21</u>	1.262.734,77	1.156.409,19
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	325.304,00	325.304,00	391.172,00	1.930.131,35	1.930.131,35	2.021.465,03
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung						
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.950.434,78		2.950.434,78			
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		3.580.000,00			
3. sonstige Ausleihungen	0,00		32.967,45			
4. Genossenschaftsanteile	<u>250,00</u>	2.950.684,78	250,00	24.842.061,84		22.611.846,50
<b>B. Umlaufvermögen</b>						
I. Vorräte						
1. fertige Erzeugnisse und Waren		76.539,50	100.278,58	1.119,48	27.125.743,71	1.046,78
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				<u>352.431,04</u>		398.807,63
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.662.186,54		11.063.454,42			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr						
EUR 2.899.712,15						
(EUR 2.755.697,21)						
Übertrag	<u>12.662.186,54</u>	4.598.582,90	19.003.653,23	<u>352.431,04</u>	34.087.361,84	31.514.136,51
			Übertrag			Handelsrecht

## BILANZ

Dr. Klein Privatkunden AG Finanzdienstleistungen, Lübeck

zum

31. Dezember 2020

## AKTIVA

## PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Übertrag	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	12.662.186,54	4.598.582,90	19.003.653,23			34.087.361,84	31.514.136,51
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	14.835.602,85		9.969.981,63				
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.052.240,01</u>	28.560.029,40	1.055.424,90				
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		733.253,87	1.406.636,24				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		214.395,67	129.790,51			19.900,00	51.350,00
		<u>34.106.261,84</u>	<u>31.565.486,51</u>			<u>34.106.261,84</u>	<u>31.565.486,51</u>

- davon mit einer Restlaufzeit  
bis zu einem Jahr  
EUR 711.401,82  
(EUR 388.285,62)  
- davon mit einer Restlaufzeit  
von mehr als einem Jahr  
EUR 10.540,90 (EUR 10.522,01)

**D. Rechnungsabgrenzungsposten**

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG** vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

**Dr. Klein Privatkunden AG Finanzdienstleistungen, Lübeck**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		121.029.695,60	101.497.618,25
2. andere aktivierte Eigenleistungen		418.963,83	381.417,88
3. sonstige betriebliche Erträge		1.257.302,24	829.409,93
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		93.860,45	99.401,67
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	14.403.845,28		14.384.924,40
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>2.516.944,27</u>	16.920.789,55	2.492.746,65
- davon für Altersversorgung EUR 48.953,55 (EUR 47.997,27)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		267.176,61	464.007,83
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		86.919.412,14	74.988.680,53
8. Erträge aus Beteiligungen		12.736.486,49	8.558.918,92
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 12.736.486,49 (EUR 8.558.918,92)			
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		351,63	2.077,67
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		102.213,94	314.755,80
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 13.635,83 (EUR 35.800,00)			
Übertrag		31.343.774,98	19.154.437,37

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG** vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

**Dr. Klein Privatkunden AG Finanzdienstleistungen, Lübeck**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		31.343.774,98	19.154.437,37
- davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 0,00 (EUR 1.314,00)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>6.855,23</u>	<u>8.941,25</u>
- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 5.275,77 (EUR 7.875,07)			
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		31.336.919,75	19.145.496,12
13. sonstige Steuern		16.523,00	14.545,00
14. auf Grund einer Gewinn- gemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		<u>31.320.396,75</u>	<u>17.974.541,93</u>
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<u>0,00</u>	<u>1.156.409,19</u>

## Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 - Handelsrecht

Dr. Klein Privatkunden AG  
Lübeck

Konto	Bezeichnung	AHK 01.01.2020 EUR	Zugänge Abgänge- EUR	Umbuchungen EUR	AHK 31.12.2020 EUR	Abschreibung 01.01.2020 EUR	Buchwert 01.01.2020 EUR	Zugänge Abgänge- EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR
0025 0	Ähnl. Rechte, Werte, entgeltl. erworben	233.277,39	20.230,00 124.449,90-		129.057,49	191.230,39	42.047,00	20.230,00 0,50-		27.024,00	35.252,50
0026 1	Beratermanagement			394.694,00	394.694,00		0,00		394.694,00	74.006,00	320.688,00
0026 2	Endkundenportal			224.948,00	224.948,00		0,00		224.948,00	42.179,00	182.769,00
0026 3	Miet-Kauf-Rechner			9.823,00	9.823,00		0,00		9.823,00	1.842,00	7.981,00
0027 0	EDV-Software, ent- geltl. erworben	56.516,48	5.828,43-		50.688,05	56.515,98	0,50	0,50-			0,00
0027 1	Software europace	310.300,00			310.300,00	310.300,00	0,00				0,00
0027 2	Software SMS	641.433,59			641.433,59	641.433,59	0,00				0,00
0027 3	Software Ratenkredit projekt	729.556,37			729.556,37	729.556,37	0,00				0,00
0028 1	Rechner für drklein. de	133.344,92			133.344,92	26.669,92	106.675,00			26.669,00	80.006,00
0039 0	Anzahlungen immate- rielle VermG	650.942,20	523.638,62	629.465,00-	545.115,82		650.942,20	523.638,62	629.465,00-		545.115,82
0039 5	Entwicklung Zinsrech- ner	52.800,30			52.800,30		52.800,30				52.800,30
0040 5	Software YOUniverse	33.563,18			33.563,18	933,18	32.630,00			11.188,00	21.442,00
0176 0	Außenanlagen (fremde Grst., Geschäftsfb.)	14.684,42	14.684,42-		0,00	14.683,42	1,00	1,00-			0,00
0400 0	BGA	592.239,98	4.230,52 45.815,46-		550.655,04	264.713,48	327.526,50	4.230,52 6.021,00-		45.481,02	280.255,00
0450 0	Einbauten in fremde Grundstücke	2.303.077,25	562.645,09-		1.740.432,16	2.239.431,75	63.645,50	4.544,50-		14.052,00	45.048,00
0480 0	GWG		24.735,59 24.735,59-		0,00		0,00	24.735,59		24.735,59	0,00

## Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 - Handelsrecht

Dr. Klein Privatkunden AG  
Lübeck

Konto	Bezeichnung	AHK		Umbuchungen		AHK		Abschreibung		Buchwert		Abschreibung		Buchwert			
		01.01.2020	31.12.2020	Zugänge	Abgänge	01.01.2020	31.12.2020	01.01.2020	31.12.2020	01.01.2020	31.12.2020	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	01.01.2020	31.12.2020
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
0498 0	Betriebs- u. Gesch.- ausstattung im Bau		0,00								0,00						0,00
0513 0	Beteilig. efina GmbH		0,00								0,00						0,00
0518 0	Beteiligung HMM Ltd.	2.950.434,78	2.950.434,78								2.950.434,78						2.950.434,78
0551 0	Arbeitnehmersparnisse	32.967,45	0,00	545,85	33.513,30-						32.967,45	545,85					0,00
0558 0	Darlehen Hypoport SE	3.580.000,00	0,00	3.580.000,00-							3.580.000,00	33.513,30-					0,00
0570 0	Genossenschaftsanteil le z. Ifr. Verbleib	250,00	250,00								250,00						250,00
<b>Summe</b>		<b>12.315.388,31</b>	<b>8.497.096,70</b>	<b>573.380,58</b>	<b>4.391.672,19-</b>	<b>629.465,00</b>	<b>629.465,00-</b>	<b>4.475.468,08</b>	<b>4.475.468,08</b>	<b>7.839.920,23</b>	<b>7.839.920,23</b>	<b>573.380,58</b>	<b>3.624.080,80-</b>	<b>629.465,00</b>	<b>629.465,00-</b>	<b>257.176,61</b>	<b>4.522.043,40</b>

**Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck**  
**ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020**

**1. ALLGEMEINE ANGABEN**

Die Dr. Klein Privatkunden AG hat ihren Sitz in Lübeck und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck unter der Nummer HRB 4731 HL eingetragen.

Der Jahresabschluss der Dr. Klein Privatkunden AG wird auf der Grundlage der Gliederungs-Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften werden die Regelungen des Aktiengesetz (AktG), des Bilanzmodernisierungsgesetzes, des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes sowie den einschlägigen Bestimmungen der Satzung berücksichtigt.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine große Kapitalgesellschaft.

Die Alleinaktionärin der Dr. Klein Privatkunden AG, die Hypoport SE, hat mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 16.12.2020 der Befreiung der Dr. Klein Privatkunden AG von der Anwendung der §§ 264-289f HGB (Jahresabschluss der Kapitalgesellschaft und Lagebericht), §§ 316-324a HGB (Prüfung) und §§ 325-329 HGB (Offenlegung) für das Geschäftsjahr 2020 gemäß § 264 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 HGB zugestimmt.

Der Jahresabschluss wird gemäß § 244 HGB in deutscher Sprache und in EUR aufgestellt.

Die Gesellschaft schloss das abgelaufene Geschäftsjahr mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 0,00 ab (Vorjahr EUR 1.156.409,19).

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.



## **2. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Entgeltlich erworbene immaterielle Anlagewerte werden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Aktivierungswahlrecht für selbst geschaffene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens gem. § 248 Abs.2 HGB werden in Anspruch genommen. Sie werden gem. § 255 Abs. 2a HGB mit den bei deren Entwicklung anfallenden Herstellungskosten bewertet. Die immateriellen Vermögensgegenstände werden linear zu einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige, lineare Abschreibungen anhand der voraussichtlichen Nutzungsdauer vermindert.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten im Einzelfall 800,00 € nicht übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen, Wertpapiere und sonstige Ausleihungen werden zu Anschaffungskosten angesetzt und bewertet und soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihren Anschaffungskosten abzüglich angemessener Abschläge für sämtliche Risiken bewertet.

Die liquiden Mittel werden zum Nennbetrag angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die 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 werden zum Erfüllungsbetrag passiviert.

### **Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

### 3. ANGABEN ZUR BILANZ

#### Betrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestanden per 31.12.2020 insgesamt EUR 3.308.919,19 (Vorjahr EUR 3.670.369,53) folgende sonstige, finanzielle Verpflichtungen:

Miete: EUR 2.659.618,78 (Vorjahr EUR 3.106.943,18).

Leasing: EUR 649.320,41 (Vorjahr EUR 563.426,35).

#### Sonstige bilanzielle Pflichtangaben

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr wurden Entwicklungskosten auf selbst geschaffene, immaterielle Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens in Höhe von EUR 418.963,83 aktiviert.

### 4. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr sind folgende Aufwendungen und Erträge von übergeordneter Größe oder Bedeutung zu verzeichnen:

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr von EUR 101.497.618,25 um rund 19,24% auf insgesamt EUR 121.029.695,60 gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr von EUR 74.988.680,53 um rund 15,91% auf EUR 86.919.412,14 gestiegen.

### 5. ANGABEN ZU MITARBEITERN UND ORGANEN

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr wurde der Aufsichtsrat von Stephan Gawarecki (Vorsitzender), Ronald Slabke (Stellvertreter) und Marco Kisperth gebildet.

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr wurden durchschnittlich 260 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr 257).

### 6. ANGABEN ÜBER DEN ANTEILSBESITZ AN ANDEREN UNTERNEHMEN VON MIND. 20% DER ANTEILE

Die Gesellschaft war per 31.12.2020 an folgenden Unternehmen gemäß § 271 Abs. 1 beteiligt:

Firmierung	Sitz	Eigenkapital (in Mio. EUR)	Anteil am EK (%)	Ergebnis per 31.12.2020 (in Mio. EUR)
Hypoport Mortgage Market Limited	Mulrannym Co. Mayo, Irland	37,60	50,946	27,83

## 7. SONSTIGE ANGABEN

Die Gesellschaft ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Hypoport SE mit Sitz in Lübeck. Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Hypoport SE einbezogen. Der Konzernabschluss der Hypoport SE wird im Bundesanzeiger veröffentlicht. Von den Erleichterungen des § 264 Abs. 3 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Mit der Hypoport SE besteht seit dem Geschäftsjahr 2016 ein Ergebnisabführungsvertrag. Die Dr. Klein Privatkunden AG verpflichtet sich, ihren gesamten Gewinn – vorbehaltlich der Bildung und Auflösung von Rücklagen - an die Hypoport SE abzuführen. Gleichzeitig verpflichtet sich die Hypoport SE im Gewinnabführungsvertrag einen entstandenen Verlust, entsprechend der Anwendung von § 302 AktG in der jeweils geltenden Fassung, auszugleichen.

### Namen der Vorstände

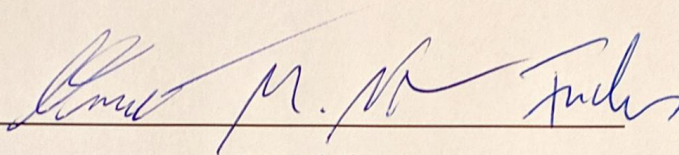
Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Vorstand:

- Tsuiking Yi Fuchs, Lübeck
- Reinhard Straub, Aystetten
- Michael Neumann, Nürnberg

Lübeck, 25. Februar 2021

Ort, Datum



Unterschrift