

# Value Management & Research AG

## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021

(nach International Financial Reporting Standards)

	Erläuterungen Anhang	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>Konzern-Bilanz</b>			
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.1	4.213.720,34	480.336,19
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten	4.17	12.989.488,52	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.1	2.747.157,28	2.486.198,13
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	4.1	3.158.382,13	3.200.875,74
Laufende Steuerforderungen	4.2	6.234,40	27.563,87
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.3	679.623,39	8.065,18
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>23.794.606,06</b>	<b>6.203.039,11</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Geschäfts- oder Firmenwerte	4.4	17.313.420,30	13.899.570,87
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.5	971.180,07	948.522,22
Nutzungsrechte aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen	4.6	75.464,11	143.712,63
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	4.8	56.956.696,14	0,00
Sachanlagen	4.7	128.890,42	2.014.796,23
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.9	127.129,00	335.926,94
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>75.572.780,04</b>	<b>17.342.528,89</b>
<b>Summe der Vermögenswerte</b>		<b>99.367.386,10</b>	<b>23.545.568,00</b>
<b>Aktivseite</b>			
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige Finanzschulden	4.11	12.227.717,30	2.063.659,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.11.3	378.098,05	2.509.065,28
Laufende Steuerschulden	4.12	46.671,33	34.064,98
Kurzfristige Steuerrückstellungen	4.13	77.935,99	58.100,00
Kurzfristige sonstige Rückstellungen	4.14	652.068,71	896.181,75
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.11.4	3.182.917,08	460.454,80
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>16.565.408,46</b>	<b>6.021.526,31</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige Finanzschulden	4.11	63.838.677,64	8.542.344,96
Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen	4.15	78.769,12	147.017,64
Pensionsrückstellungen	4.16.1	550.669,00	595.260,00
Passive latente Steuern	4.18	8.138.448,99	780.183,98
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>72.606.564,75</b>	<b>10.064.806,58</b>
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>		<b>89.171.973,21</b>	<b>16.086.332,89</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	4.19.1	3.304.570,00	3.304.570,00
Kapitalrücklage VMR AG	4.19.2	4.776.545,15	2.104.430,46
Gewinnrücklagen ergebniswirksam	4.19.4	-1.364.058,99	-1.125.753,88
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	4.19.3	-381.781,31	-429.621,31
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	4.19.5	1.400.000,00	0,00
<b>Summe Eigenkapital der Aktionäre der VMR AG</b>		<b>7.735.274,85</b>	<b>3.853.625,27</b>
Nicht beherrschende Anteile (Fremdanteile an konsolidierten Tochtergesellschaften)	4.19.6	2.460.138,04	3.605.609,84
<b>Konzern-Eigenkapital</b>		<b>10.195.412,89</b>	<b>7.459.235,11</b>
<b>Passivseite</b>		<b>99.367.386,10</b>	<b>23.545.568,00</b>

# Value Management & Research AG

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Juli bis 31. Dezember 2021

(nach International Financial Reporting Standards)

	Erläuterungen Anhang	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
<b>Betriebsergebnis</b>			
Umsatzerlöse	3.1	17.919.348,35	12.122.001,53
Materialaufwand	3.2	-11.155.254,60	-7.996.213,93
Rohertrag		6.764.093,75	4.125.787,60
Sonstige betriebliche Erträge	3.3	656.070,47	403.574,65
Personalaufwand	3.4	-1.699.895,17	-1.377.060,96
Abschreibungen	3.5	-1.016.331,15	-530.369,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.6	-3.978.818,37	-2.403.750,98
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>725.119,53</b>	<b>218.180,70</b>
<b>Finanzergebnis</b>			
Zinsen und ähnliche Erträge	3.7	210.241,40	5.504,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.7	-1.868.445,61	-385.101,33
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-1.658.204,21</b>	<b>-379.597,10</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>-933.084,68</b>	<b>-161.416,40</b>
Ertragsteuern	3.8.4	149.070,30	80.788,34
<b>Konzern- Jahresfehlbetrag</b>		<b>-784.014,38</b>	<b>-80.628,06</b>
darin enthaltene Ergebnisanteile v. Fremdgesellschaftern in Tochterunternehmen (nicht beherrschende Anteile)	4.19.6	14.448,81	-907,52
<b>Konzern- Jahresfehlbetrag / -überschuss der Aktionäre der VMR AG</b>		<b>-769.565,57</b>	<b>-81.535,58</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>	6.2	<b>-0,23</b>	<b>-0,03</b>
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie			

# Value Management & Research AG

## Konzern-Kapitalflussrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2021

(nach International Financial Reporting Standards)

Kapitalflussrechnung (indirekte Ermittlung)	Erläuterung Anhang	1.1. bis 31.12.2021	1.1. bis 31.12.2020
<b>1. Cashflow aus operativer betrieblicher Tätigkeit</b>			
Ergebnis nach Steuern		-784.014,38 €	-80.628,06 €
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen im operativen Bereich (o. Buchgewinn Fremanteile)		-85.424,85 €	-40.152,50 €
Im Gewinn berücksichtigte Abschreibungen Anlagevermögen		1.016.331,15 €	530.369,61 €
Buchergebnis Abgänge übriges Anlagevermögen		57.899,00 €	2.055,00 €
Im Gewinn berücksichtigte Zinsen	3.7	1.658.204,21 €	386.677,10 €
Im operativen Bereich zahlungswirksame Veränderungen in den Bilanzpositionen			
- Veränderung der Rückstellungen (ohne Ertragsteuern)		-288.704,04 €	-840.311,21 €
- Veränderung der Forderungen L+L und übrigen Aktiva (ohne Steuern)		-678.225,81 €	-2.316.781,83 €
- Veränderung der Verbindlichkeiten L+L und übrigen Passiva (ohne Steuern)		561.717,82 €	1.149.142,32 €
- Veränderung der Bilanzposten Aktiva Passiva bzgl. sonstige u. latente Steuern		7.412.735,15 €	356.826,03 €
- davon auf den Zugang NSI Sachsen Portfolio 2020 entfallend		0,00 €	-480.251,75 €
- davon auf den Zugang NSI Sachsen Portfolio 2020 (i.Vj. mitNORM 2019) entfallend		0,00 €	2.012.000,79 €
Im Gewinn berücksichtigter Ertragsteueraufwand/-ertrag o. latente Steuern	3.8.1	146.341,79 €	19.852,48 €
Ertragsteuerzahlungen bzw. -steuererstattungen		-52.742,88 €	-20.550,81 €
<b>Cashflow operativer Bereich</b>		<b>8.964.117,16 €</b>	<b>678.247,17 €</b>
<b>2. Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>			
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis		-67.985.488,52 €	0,00 €
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		1.173.292,74 €	6.500,00 €
sonstige Investitionen in das Sachanlagevermögen		-157.452,24 €	-8.183,07 €
Investitionen in sonstige immaterielle Vermögensgegenstände		-226.557,39 €	-13.840,96 €
Investitionen in Nutzungsrechte Miet- und Leasingverhältnisse (IFRS 16) o. Stand 1.1.2019		-241,85 €	0,00 €
Investitionen in Sachanlagevermögen Übernahme NSI Sachsen Portfolio (i.Vj. mitNORM)		0,00 €	-1.968.250,96 €
- davon entfallend auf Zuführung zu passiven latenten Steuern		0,00 €	480.251,75 €
Investitionen in Sachanlagevermögen			
- davon entfallend auf Übernahme NSI Sachsen Portfolio (i.Vj. mitNORM)		-66.812.195,78 €	-1.481.499,21 €
- abzüglich damit übernommenes übriges Vermögen und Schulden mitNORM 2019		0,00 €	-12.000,79 €
Kaufpreis 100,00 % NSI Sachsen Portfolio (i.Vj. 50,001 % mitNORM)	4.4.5	0,00 €	-1.493.500,00 €
- abzüglich Kaufpreis gestundet	4.10	0,00 €	1.475.000,00 €
Zinserträge	3.7	210.241,40 €	5.504,23 €
<b>Cashflow Investitionsbereich</b>		<b>-66.986.205,86 €</b>	<b>-35.019,80 €</b>
<b>3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>			
Barkapitalerhöhungen	4.17.1	0,00 €	297.982,00 €
Bareinzahlung Kapitalrücklage	4.17.2	0,00 €	476.761,20 €
Kreditzugänge gezahlt	4.10.2	63.460.987,38 €	430.000,00 €
Kredittilgungen gezahlt	4.10.2	-2.552.801,96 €	-1.059.564,70 €
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	3.5 u. 4.14	-68.248,52 €	-186.062,86 €
Zinszahlungen	3.7 u. 4.10.2	-1.868.445,61 €	-392.181,33 €
<b>Cashflow Finanzierungsbereich</b>		<b>58.971.491,29 €</b>	<b>-433.065,69 €</b>
<b>4. Zahlungsmittelbestand</b>			
Anfangsbestand verfügbare Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Berichtszeitraums	4.1	480.336,19 €	219.889,03 €
Verpfändetes Guthaben		0,00 €	50.285,48 €
Liquide Mittel aus Veränderung des Konsolidierungskreises		2.834.267,04 €	0,00 €
Summe der Cashflows aus dem operativen, Investitions- und Finanzierungsbereich (1. + 2.+ 3.)		949.402,59 €	210.161,68 €
<b>Endbestand verfügbare Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende des Berichtszeitraums</b>		<b>4.264.005,82 €</b>	<b>480.336,19 €</b>

## Value Management & Research AG

### Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31.12.2021

(nach International Financial Reporting Standards)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderung			Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	Summe Eigenkapital der Aktionäre der VMR AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
				Neubewertung leistungsorientierter Pläne	Kosten für Kapitalerhöhung	Ergebnis Erwerb Fremddanteile				
<b>Stand am 31. Dezember 2019 / Vortrag 1. Januar 2020</b>	<b>3.006.588,00 €</b>	<b>3.270.900,91 €</b>	<b>-2.612.835,95 €</b>	<b>-419.239,31 €</b>	<b>-58.129,05 €</b>	<b>13.285,55 €</b>		<b>3.200.570,15 €</b>	<b>3.604.702,32 €</b>	<b>6.805.272,47 €</b>
Ergebnis nach Steuern			-81.535,58 €					-81.535,58 €	907,52 €	-80.628,06 €
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		-58.129,05 €	13.285,55 €	-10.382,00 €	58.129,05 €	-13.285,55 €		-10.382,00 €		-10.382,00 €
Kosten im Rahmen der Kapitalerhöhung der VMR AG		-29.770,50 €						-29.770,50 €		-29.770,50 €
Kapitalerhöhung der VMR AG	297.982,00 €							297.982,00 €		297.982,00 €
Aufgeld im Rahmen der Kapitalerhöhung der VMR AG		476.761,20 €						476.761,20 €		476.761,20 €
Entnahme aus der Kapitalrücklage der VMR AG		-1.555.332,10 €	1.555.332,10 €							
<b>Stand am 31. Dezember 2020 / Vortrag 1. Januar 2021</b>	<b>3.304.570,00 €</b>	<b>2.104.430,46 €</b>	<b>-1.125.753,88 €</b>	<b>-429.621,31 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>3.853.625,27 €</b>	<b>3.605.609,84 €</b>	<b>7.459.235,11 €</b>
Ergebnis nach Steuern			-769.565,57 €					-769.565,57 €	-14.448,81 €	-784.014,38 €
Sonstiges Ergebnis nach Steuern				47.840,00 €				47.840,00 €	0,00 €	47.840,00 €
Umgliederungen			-121.836,30 €					-121.836,30 €		-121.836,30 €
Kosten im Rahmen der Kapitalerhöhung der VMR AG		-11.428,55 €						-11.428,55 €		-11.428,55 €
Kapitalerhöhung der VMR AG	3.336.640,00 €						1.400.000,00 €	4.736.640,00 €		4.736.640,00 €
Abgang Nicht beherrschende Anteile aus Entkonsolidierung								0,00 €	-3.604.702,32 €	-3.604.702,32 €
Entnahme aus der Kapitalrücklage der VMR AG		-653.096,76 €	653.096,76 €					0,00 €		0,00 €
Zugang Fremddanteile aus Erweiterung Konsolidierungskreis								0,00 €	2.473.679,33 €	2.473.679,33 €
<b>Stand am 31. Dezember 2021</b>	<b>3.304.570,00 €</b>	<b>4.776.545,15 €</b>	<b>-1.364.058,99 €</b>	<b>-381.781,31 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>1.400.000,00 €</b>	<b>7.735.274,85 €</b>	<b>2.460.138,04 €</b>	<b>10.195.412,89 €</b>

# Value Management & Research AG

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2021

(nach International Financial Reporting Standards)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>-784.014,38 €</b>	<b>-80.628,06 €</b>
Ergebnisbestandteile, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	47.840,00 €	-10.382,00 €
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>47.840,00 €</b>	<b>-10.382,00 €</b>
<b>Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern</b>	<b>-736.174,38 €</b>	<b>-91.010,06 €</b>

Value Management & Research AG

Konzern-Anlagespiegel zum 31. Dezember 2021

(nach International Financial Reporting Standards)

Konzern-Anlagespiegel 2021	Historische Anschaffungs- oder Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibung					Buchwerte	
	Vortrag zum 01.01.2021	Zu-/Abgänge Unternehmens- zusammenschluß	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Stand am 31.12.2021	Stand am 01.01.2021	Zu-/Abgänge Unternehmens- zusammenschluß	Zugang (Abschreibung 2021)	Abgang	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2021
	I. Geschäfts- oder Firmenwert	13.899.570,87 €	3.607.651,63 €	179.838,29 €	0,00 €	-373.640,49 €	17.313.420,30 €	0,00 €	0,00 €	-726.733,16 €	726.733,16 €	0,00 €	13.899.570,87 €
II. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.779.095,19 €	-554.641,67 €	215.062,00 €	-6.543,00 €	0,00 €	4.432.972,52 €	-3.830.572,97 €	566.137,06 €	-197.356,54 €	0,00 €	-3.461.792,45 €	948.522,22 €	971.180,07 €
III. Nutzungsrechte aus Miet- und Leasingverträgen	509.944,65 €	0,00 €	241,85 €	0,00 €	0,00 €	510.186,50 €	-366.232,02 €	0,00 €	-68.490,37 €	0,00 €	-434.722,39 €	143.712,63 €	75.464,11 €
IV. Sachanlagen	2.074.649,25 €	54.995.683,80 €	157.452,24 €	-51.356,00 €	-7.238,62 €	57.169.190,67 €	-59.853,02 €	0,00 €	-23.751,09 €	0,00 €	-83.604,11 €	2.014.796,23 €	57.085.586,56 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>21.263.259,96 €</b>	<b>58.048.693,76 €</b>	<b>552.594,38 €</b>	<b>-57.899,00 €</b>	<b>-380.879,11 €</b>	<b>79.425.769,99 €</b>	<b>-4.256.658,01 €</b>	<b>566.137,06 €</b>	<b>-1.016.331,16 €</b>	<b>726.733,16 €</b>	<b>-3.980.118,95 €</b>	<b>17.006.601,95 €</b>	<b>75.445.651,03 €</b>

# Value Management & Research AG

## Konzernanhang für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2021

(nach International Financial Reporting Standards)

### Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss .....	5
1.1	Berichtspflichtiges Unternehmen Value Management & Research AG .....	5
1.2	Gegenstand der VMR AG und des Konzerns .....	5
2	Grundlegende Informationen zur Erstellung des Abschlusses, wesentliche angewendete Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	5
2.1	Grundlagen der Rechnungslegung und Darstellung .....	5
2.2	Erstmals angewandte und neue Rechnungslegungsvorschriften .....	7
2.2.1	Erstmals angewandte Rechnungslegungsvorschriften .....	7
2.2.2	Neue noch nicht angewendete Rechnungslegungsvorschriften .....	7
2.3	Konsolidierung .....	8
2.3.1	Konsolidierungsgrundsätze – Tochterunternehmen .....	8
2.3.2	Unternehmenserwerbe/-verkäufe .....	8
2.3.3	Konsolidierungskreis zum Bilanzstichtag .....	11
2.4	Fremdwährungsumrechnung .....	12
2.4.1	Funktionale Währung und Berichtswährung .....	12
2.4.2	Transaktionen und Salden .....	12
2.5	Schätz- und prämissenintensive Bilanzierungsgrundsätze .....	12
2.5.1	Schätzungen und Annahmen.....	12
2.5.2	Wertminderungsprüfungen .....	14
2.6	Finanzinstrumente, finanzielle Vermögenswerte und Verpflichtungen.....	14
2.6.1	Kredite und Forderungen .....	15
2.6.2	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.....	16
2.6.3	Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden .....	16
2.7	Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten.....	17
2.8	Laufende Steuerforderungen und laufende Steuerschulden .....	17
2.9	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte .....	17
2.10	Geschäfts- oder Firmenwerte .....	17
2.11	Sonstige immaterielle Vermögenswerte .....	17
2.12	Sachanlagen.....	18
2.13	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	18
2.14	Latente Steuern .....	18
2.15	Kurzfristige Steuerrückstellungen .....	19
2.16	Kurzfristige sonstige Rückstellungen .....	19
2.17	Pensionsrückstellungen.....	19
2.18	Geschäftsspezifische Aufwands- sowie Ertragsrealisierung im Sinne von IFRS 15 .....	20
2.19	Leasingverhältnisse .....	21
3	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	23

3.1	Umsatzerlöse.....	23
3.1.1	Provisionserlöse .....	23
3.1.2	Immobilienlöse.....	24
3.2	Materialaufwand .....	25
3.2.1	Provisionsaufwendungen.....	25
3.2.2	Immobilienaufwendungen (bezogene Leistungen) .....	25
3.3	Sonstige betriebliche Erträge.....	26
3.4	Personalaufwand.....	26
3.5	Abschreibungen.....	27
3.6	Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	28
3.7	Finanzergebnis .....	28
3.8	Steuern vom Einkommen.....	28
3.8.1	Steuern vom Einkommen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst worden sind.....	28
3.8.2	Steuern vom Einkommen, die im sonstigen Ergebnis erfasst worden sind.....	29
3.8.3	Steuern vom Einkommen, die direkt im Eigenkapital erfasst worden sind.....	29
3.8.4	Überleitung der effektiven Steuerquote.....	29
3.8.5	Unsicherheiten in Bezug auf ertragsteuerliche Sachverhalte.....	30
3.9	Konzern-Jahresergebnis.....	30
4	Erläuterungen zur Bilanz .....	31
4.1	Kredite und Forderungen.....	31
4.2	Laufende Steuerforderungen.....	32
4.3	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte .....	32
4.4	Geschäfts- oder Firmenwerte .....	32
4.4.1	Goodwill 4 Free-Gruppe.....	32
4.4.2	Goodwill DDAG.....	33
4.4.3	Goodwill Duwensee .....	33
4.4.4	Goodwill mitNORM .....	33
4.4.5	Goodwill NSI Sachsen-Teilkonzern (NSI Sachsen, WZL und StJ).....	33
4.4.6	Goodwill NSI Netfonds-Teilkonzern (NSI Netfonds, PF I, PF II, PF III, Rungholt).....	33
4.4.7	Impairment-Test.....	34
4.5	Sonstige immaterielle Vermögenswerte .....	35
4.6	Nutzungsrechte aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen .....	36
4.7	Sachanlagen.....	36
4.8	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	36
4.9	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.....	37
4.10	Aktive latente Steuern.....	37
4.10.1	Aktive latente Steuern auf steuerrechtliche Verlustvorträge .....	37
4.10.2	Weitere nicht ansetzbare latente Steueransprüche .....	38
4.11	Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden .....	38
4.11.1	Konditionen und Rückzahlungspläne Finanzschulden.....	39
4.11.2	Entwicklung der Finanzschulden.....	40
4.11.3	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	40

4.11.4	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten .....	41
4.12	Laufende Steuerschulden .....	41
4.13	Kurzfristige Steuerrückstellungen .....	42
4.14	Kurzfristige sonstige Rückstellungen .....	42
4.15	Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen .....	43
4.16	Pensionsrückstellungen .....	43
4.16.1	Veränderung der Pensionsrückstellung .....	44
4.16.2	Versicherungsmathematische Annahmen .....	44
4.16.3	Sensitivität bei Veränderungen der Parameter .....	44
4.17	Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten.....	45
4.18	Passive latente Steuern .....	45
4.19	Eigenkapital .....	46
4.19.1	Grundkapital und Grundkapitalveränderungen .....	46
4.19.2	Kapitalrücklage .....	48
4.19.3	Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen (insbesondere Neubewertungsrücklagen).....	48
4.19.4	Gewinnrücklagen .....	48
4.19.5	Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen.....	49
4.19.6	Nicht beherrschende Anteile .....	49
5	Finanzrisikomanagement .....	51
5.1	Liquiditätsrisiko .....	51
5.2	Kreditrisiko .....	52
5.3	Marktrisiko .....	54
5.3.1	Kursrisiko .....	54
5.3.2	Zinsrisiko.....	54
5.3.3	Währungsrisiko .....	55
5.4	Kapitalsteuerung.....	55
6	Sonstige Angaben nach IFRS .....	56
6.1	Geschäftssegmente .....	56
6.1.1	Aufteilung.....	56
6.1.2	Basis des Segmentreportings .....	57
6.1.3	Geographische Informationen und wesentliche Kunden.....	57
6.1.4	Ertragszahlen der Geschäftssegmente für das laufende Geschäftsjahr 2021 .....	57
6.1.5	Ertragszahlen der Geschäftssegmente für das vorangegangene Geschäftsjahr 2020 .....	58
6.2	Ergebnis je Aktie.....	59
6.3	Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen .....	59
6.4	Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen gemäß IAS 24.....	59
6.4.1	Nahestehende Unternehmen und Personen.....	59
6.4.2	Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen .....	59
6.4.3	Geschäfte mit Personen in Schlüsselpositionen .....	60
6.5	Auswirkungen der Corona-Krise (Covid-19-Pandemie) auf den Konzern .....	61
6.6	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag .....	61
7	Weitere Anhangangaben nach § 315e Abs. 1 HGB .....	62

7.1	Honorare des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses.....	62
7.2	Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates der VMR AG.....	62
7.3	Organbezüge und Organkredite .....	63
7.4	Erklärung zum Corporate Governance Codex gemäß § 161 AktG .....	63
7.5	Versicherung der gesetzlichen Vertreter.....	63
7.6	Freigabe zur Veröffentlichung.....	63

## **1 Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss**

### **1.1 Berichtspflichtiges Unternehmen Value Management & Research AG**

Die Value Management & Research AG („VMR“ oder die „Gesellschaft“) hat ihren Firmensitz im Heidenkampsweg 75, 20097 Hamburg, Deutschland (bis August 2020 in der Süderstraße 77, 20097 Hamburg). Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 159278 eingetragen. Seit dem 26. Oktober 1998 ist die Gesellschaft an der Frankfurter Börse unter ISIN DE000A1RFHN7 am regulierten Markt notiert und damit als kapitalmarktorientiertes Unternehmen zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach den International Financial Reporting Standards („IFRS“) und eines Konzernlageberichtes nach HGB verpflichtet.

### **1.2 Gegenstand der VMR AG und des Konzerns**

Gegenstand der VMR AG ist der direkte oder indirekte Erwerb, das Halten und die Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen, insbesondere an Unternehmen, die in der Vermögensberatung, der Finanzportfolioverwaltung, der Anlagevermittlung, der Abschlussvermittlung und/oder dem Eigengeschäft tätig sind. Die Gesellschaft ist nur als Holding tätig und erbringt selbst keine Finanzdienstleistungen und tätig bzw. erbringt auch sonst keine erlaubnispflichtigen Geschäfte oder Dienstleistungen.

Zum Abschlussstichtag verfügt die VMR über dreizehn (31. Dezember 2020: acht) Tochterunternehmen, die im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der VMR einbezogen werden. Davon sind fünf Tochterunternehmen (31. Dezember 2020: sechs) als Finanzdienstleister tätig. Im Segment Finanzdienstleistung erfolgt die Beratung im Zusammenhang mit der Vermittlung von Investmentfonds über die Netfonds AG sowie die Vermittlung von Finanzanlagen und Finanzinstrumenten auf Execution-Only-Basis als gebundene Agenten der NFS Netfonds Financial Service GmbH. Zusätzlich erfolgt in diesem Bereich die Vermittlung von AIFs (geschlossene Beteiligungen). Das Segment Immobilien-Beteiligungen konnte im Geschäftsjahr 2021 stark vergrößert werden. Zu diesem Bereich zählen zum 31. Dezember 2021 insgesamt acht Tochterunternehmen (31. Dezember 2020: ein Tochterunternehmen). Hier werden Erlöse aus der Vermietung und Verwaltung von Wohnimmobilien sowie aus dem Verkauf von Immobilien erzielt. Das Segment Versicherungsvermittlung wurde im Geschäftsjahr 2021 hingegen verkleinert. 25% der Anteile an der mitNorm GmbH, welche in diesem Bereich ansässig ist, wurden zum Ende des Geschäftsjahres veräußert. VMR hält zum 31. Dezember 2021 noch 25,001% an der mitNorm GmbH. Die verbliebenen Anteile werden zum Stichtag als zur Veräußerung gehalten bilanziert (31. Dezember 2020: Vollkonsolidierung). Neben den aufgeführten Gesellschaften hält die VMR zudem 90% der Anteile der PG Lüneburg 1 GmbH i.L., welche sich seit dem 31. Dezember 2020 in Liquidation befindet. Diese Gesellschaft wird als unwesentliches Tochterunternehmen im Einklang mit den Vorgaben der IAS 1.29 – 31 und IAS 8.8 aus dem Konsolidierungskreis ausgeschlossen.

## **2 Grundlegende Informationen zur Erstellung des Abschlusses, wesentliche angewendete Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### **2.1 Grundlagen der Rechnungslegung und Darstellung**

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 und der Konzernabschluss des Vorjahres wurden gemäß Art. 4 der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 und § 117 WPHG nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU gelten, aufgestellt. Darüber hinaus regelt § 315e Abs. 1 HGB die Anwendung der dort genannten Vorschriften des HGB, z.B. zum Konzernanhang, die auch auf den IFRS-Konzernabschluss anzuwenden sind und zum Konzernlagebericht, der zusätzlich nach den Vorschriften des HGB aufzustellen ist.

Bei der Erstellung des vorliegenden Konzernabschlusses wurden hinsichtlich Bilanzierung und Bewertung alle gültigen IFRS Standards angewandt. Die weitreichenden Veränderungen des Konsolidierungskreises in den Geschäftsjahren 2021 und 2020, welche unter 2.3 ausführlich beschrieben werden, führen dazu, dass die Zahlen zum 31. Dezember 2021 nur eingeschränkt mit den Zahlen des Vorjahres zum 31. Dezember 2020 vergleichbar sind.

Das Geschäftsjahr der VMR und der konsolidierten Unternehmen entspricht dem Kalenderjahr.

Neben der Konzernbilanz, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung beinhaltet der jährliche Konzernabschluss als weitere Komponenten die Entwicklung des Konzerneigenkapitals, eine Konzern-Kapitalflussrechnung und den Konzernanhang. Ebenso hat die Gesellschaft jährlich einen Konzernlagebericht einschließlich eines Berichts über die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung erstellt. Dieser ist im Zusammenhang mit den Angaben zum Finanzrisikomanagement (siehe 5) zu sehen. Der Konzern macht somit Gebrauch von der Regelung des IFRS 7.B6, welcher die Möglichkeit bietet, sämtliche oder einzelne risikobezogenen Angaben aus IFRS 7.31-42 außerhalb des Konzernabschlusses zu veröffentlichen, in einem Abschnitt über das Risikomanagement im Konzernlagebericht.

Die Darstellung und Gliederung der Bilanz und GuV erfolgte bis zum Geschäftsjahr 2021 aufgrund des Tätigkeitsbereiches Finanzanlagen- und Versicherungsvermittlung mit Priorisierung der Provisionsforderungen und Provisionsverbindlichkeiten als Forderungen / Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie den Provisionserlösen und Provisionsaufwendungen als entsprechend benannte GuV-Posten. Durch den neuen Tätigkeitsbereich Immobilien-Beteiligungen wurden in 2021 erstmalig Erlöse und Aufwendungen aus der Vermietung und Verwaltung von Wohnungen sowie dem Kauf und Verkauf von Immobilien generiert. Aufgrund des neuen Ertragsfeldes werden die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Provisionserlöse und Provisionsaufwendungen zukünftig als Umsatzerlöse und Materialaufwand des Konzerns bezeichnet und enthalten neben den Provisionserlösen und Provisionsaufwendungen auch die Immobilienerlöse und Immobilienaufwendungen (bezogenen Leistungen) des Tätigkeitsbereiches Immobilien-Beteiligungen. Eine Aufgliederung der Umsatzerlöse in Provisionserlöse und Immobilienerlöse sowie des Materialaufwands in Provisionsaufwendungen und Immobilienaufwendungen (bezogene Leistungen) erfolgt unter 3.1 ff. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten seit 2021 zudem Forderungen aus Vermietung und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen umfassen Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten. Die Vermögenswerte und Schulden sind in der Bilanz gemäß IAS 1.60 ff. entsprechend ihrer (Rest-)Laufzeiten in kurzfristig (bis 12 Monate) und langfristig (über 12 Monate) aufgeteilt.

Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Anhangangaben beinhalten gemäß IAS 1.31 bestimmte Angabeverpflichtungen einiger IFRS nicht, wenn die anzugebende Information zum Verständnis des Abschlusses nicht wesentlich ist. Dies erfolgt im Einklang mit IAS 1.31 selbst dann, wenn der IFRS bestimmte Anforderungen oder Mindestanforderungen vorgibt. Dies wird insbesondere bei Detailangaben im Anhang bzgl. der Vergleichsinformationen des Vorjahres genutzt, die nach IAS 1.38 anzugeben wären. Daneben werden zusätzliche Angaben erteilt, um es den Adressaten des Abschlusses zu ermöglichen, die Auswirkungen einzelner Geschäftsvorfälle sowie sonstiger Ereignisse und Bedingungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu verstehen.

Die im Folgenden aufgeführten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden basieren (bis auf die pflichtmäßig angewendeten neuen Rechnungslegungsvorschriften siehe 2.2) grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch den Konzernabschlüssen 2015 bis 2020 zugrunde lagen und wurden einheitlich und stetig auf alle im Abschluss dargestellten Geschäftsjahre angewandt. Die Bewertung der durch den Erwerb der Tochterunternehmen der NSI Sachsen Portfolio GmbH (WZL und StJ) sowie der durch den Erwerb der Tochterunternehmen der NSI Netfonds Structured Investments GmbH (NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH, NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH und Rungholt 1 GmbH) neu hinzugekommenen Immobilien erfolgt gemäß IAS 40.30 ff. nach dem Fair-Value-Modell (siehe 2.13). Lediglich ein Teil der von der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH sowie der WZL gehaltenen Immobilien wird am Stichtag als zur Veräußerung gehalten eingestuft und somit im kurzfristigen Vermögen des Konzerns ausgewiesen (siehe 2.7).

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Nachdem in den Geschäftsjahren 2015 bis 2020 durch die Implementierung der neuen Tochtergesellschaften Konzernjahresfehlbeträge ausgewiesen worden sind, wurde auch im Geschäftsjahr 2021 im Konzern ein Jahresfehlbetrag (der Aktionäre der VMR AG) in Höhe von 770 T€ generiert. Dieses Ergebnis wurde aufgrund weiterer wesentlicher Umstrukturierungen im Konzern erzielt. 25% der Anteile an der mitNorm GmbH, Hannover, wurden Ende 2021 veräußert. Durch die zunehmende Fokussierung und Ausweitung des Immobilien-Bereichs (Erwerb der NSI Sachsen Portfolio GmbH im November 2020 sowie der NSI Netfonds Structured Investments GmbH im Dezember 2021), wird zukünftig eine signifikante Verbesserung der Erträge erwartet, so dass von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen wird.

## 2.2 Erstmals angewandte und neue Rechnungslegungsvorschriften

### 2.2.1 Erstmals angewandte Rechnungslegungsvorschriften

Gem. IAS 8.28 sind diejenigen neuen oder geänderten Rechnungslegungsvorschriften aufzuführen und zu erläutern, die bei der Erstellung dieses Konzernabschlusses (bzw. des Vorjahresabschlusses) erstmalig zur Anwendung kamen und für den Konzern von besonderer Bedeutung sind oder zukünftig sein können. Im Geschäftsjahr 2020 bzw. 2021 waren keine neuen Standards erstmalig anzuwenden oder Änderungen an bestehenden Standards umzusetzen, die einen wesentlichen Einfluss auf den VMR-Konzernabschluss besitzen.

Die angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen somit grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden.

Keine Auswirkungen ergaben sich in 2020 aus den ab 1. Januar 2020 anzuwendenden

- **Änderungen an den bestehenden Standards**
  - Änderung IFRS 3 (Definition eines Geschäftsbetriebes)
  - Änderung IAS 1, IAS 8 (Definition von Wesentlichkeit)
  - Änderung IAS 39, IFRS 7, IFRS 9 (Reform der Referenzzinssätze)
  - Änderung diverse IFRS (Verweise auf das Rahmenkonzept für Finanzberichterstattung)

Sowie aus der ab 1. Juni 2020 freiwillig anwendbaren

- Änderung IFRS 16 (Bilanzierung von COVID-19 bedingten Zugeständnissen an Leasingnehmer)

Eine vorzeitige Anwendung in Vorjahren erfolgte nicht.

Keine Auswirkungen ergeben sich in 2021 aus den ab 1. Januar 2021 anzuwendenden

- **Änderungen an den bestehenden Standards**
  - Änderungen IFRS 4 (Versicherungsverträge – Verlängerung der vorübergehenden Befreiung von der Anwendung von IFRS 9)
  - Änderungen IFRS 9, IAS 39, IFRS 4, IFRS 7 und IFRS 16 im Rahmen der Reform der Referenzzinssätze – Phase 2

Auch hier erfolgte keine vorzeitige Anwendung in Vorjahren.

### 2.2.2 Neue noch nicht angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Die nachfolgenden neuen Standards bzw. Änderungen sind frühestens für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2022 verpflichtend anzuwenden:

- **Änderungen an bestehenden Standards**
  - Änderung IFRS 3 (Unternehmenszusammenschlüsse – Verweis auf das Rahmenkonzept) anzuwenden ab 1. Januar 2022
  - Änderung IAS 16 (Sachanlagen - Einnahmen vor Erreichen der beabsichtigten Nutzung) anzuwenden ab 1. Januar 2022
  - Änderung IAS 37 (Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen – Kosten der Vertragserfüllung) anzuwenden ab 1. Januar 2022
  - Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2018 bis 2020) anzuwenden ab 1. Januar 2022
  - Änderung IAS 1 (Darstellung des Abschlusses - Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz – oder langfristig) anzuwenden geplant ab 1. Januar 2023 (EU Übernahme ausstehend)
  - Änderung IAS 1 (Darstellung des Abschlusses - Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) anzuwenden geplant ab 1. Januar 2023 (EU Übernahme ausstehend)
  - Änderung IAS 8 (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler – Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen) anzuwenden geplant ab 1. Januar 2023 (EU Übernahme ausstehend)
  - Änderung IAS 12 (Ertragsteuern – Aktive und passive latente Steuern aus derselben Transaktion) anzuwenden geplant ab 1. Januar 2023 (EU Übernahme ausstehend)
- neuer Standard IFRS 17 (Versicherungsverträge) anzuwenden ab 1. Januar 2023

Eine vorzeitige Anwendung ist nicht geplant. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden aus der Anwendung der neuen Vorschriften nicht erwartet. Auf weitere Erläuterungen wird nach IAS 8.30-31 verzichtet.

## **2.3 Konsolidierung**

### **2.3.1 Konsolidierungsgrundsätze – Tochterunternehmen**

Die in die Konsolidierung einbezogenen Abschlüsse werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), an dem die Kontrolle/Beherrschungsmöglichkeit auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, an dem die Kontrolle endet.

Tochterunternehmen sind Unternehmen, bei denen das Mutterunternehmen die Kontrolle insbesondere aufgrund eines Stimmrechtsanteils von mehr als 50 % über die Finanz- und Geschäftspolitik innehat.

Die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs bemessen sich nach den hingegebenen Zahlungsmitteln, Zahlungsmitteläquivalenten sowie den beizulegenden Zeitwerten hingegebener Vermögenswerte, z.B. ausgegebener Anteile und/oder übernommener Schulden. Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Kosten werden, sofern es sich nicht um Kosten für die Emission von Schuldtiteln handelt, als Aufwand erfasst. Die erworbenen identifizierbaren materiellen und immateriellen Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden zum Erwerbszeitpunkt mit ihren gemäß IFRS 3 beizulegenden Zeitwerten, unabhängig von ggf. vorhandenen Minderheitenanteilen, angesetzt. Die den erworbenen Anteilen an dem zu Zeitwerten bewerteten Nettovermögen des Tochterunternehmens übersteigenden Anschaffungskosten werden als Geschäfts- oder Firmenwert bilanziert. Sofern die Anschaffungskosten niedriger sind als der Anteil an dem zu Zeitwerten bewerteten Nettovermögen des Tochterunternehmens, wird die Differenz direkt erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge und Zwischengewinne werden gegeneinander aufgerechnet und eliminiert.

### **2.3.2 Unternehmenserwerbe/-verkäufe**

#### **2.3.2.1 Konzernausweitung seit 2015**

Der Konzern wird seit 2015 kontinuierlich erweitert. Bis 2015 verfügte die VMR mit der Interinvest S.A., Luxemburg, nur über eine Tochtergesellschaft. 2015 wurde die 4 Free AG inklusive deren Töchter Fondsvermittlung24.de GmbH, Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH und DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH eingebracht. Die defizitäre Tochter Interinvest S.A. wurde in 2016 veräußert. Hinzugekommen sind zum 1. Dezember 2016 die DDAG Deutsche Direktanlage AG, (damals) Berlin, sowie Ende Dezember 2017 die G.O. Duwensee & Partner GmbH, Karlsruhe, beide zu 100%. Der Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung (50,001 %) an der mitNorm GmbH, Hannover, wurde im Frühjahr 2019 realisiert, sodass die mitNORM ab dem 1. März 2019 vollkonsolidiert wurde.

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 26. November 2021 wurde der Verkauf der Anteile an der mitNorm GmbH vereinbart. Danach sind zum 30. Dezember 2021 zunächst 25% der Anteile veräußert worden. Die verbliebenen 25,001% werden im Geschäftsjahr 2022 verkauft. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 erfolgt demnach eine Bilanzierung der verbliebenen Anteile als zur Veräußerung gehalten unter den sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten.

Der im Dezember 2021 erfolgte Verkauf der DDAG führte dazu, dass das Segment Finanzanlagenvermittlung zukünftig aus fünf Tochterunternehmen besteht.

Seit dem Ende des Geschäftsjahres 2020 ist der Immobilienbereich Bestandteil des VMR Konzerns. So wurde im November 2020 die NSI Sachsen Portfolio GmbH, Hamburg, zu 100% erworben, welche seit dem 1. März 2021 89,5% der Anteile an der Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH, Zwickau, und der St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH, Zwickau, hält. Durch den Erwerb der NSI Netfonds Structured Investments GmbH, Hamburg, mit ihren Tochterunternehmen NSI Immobilienportfolio Erste GmbH, Hamburg, NSI Immobilienportfolio Zweite GmbH, Hamburg, NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH, Hamburg, PG Lüneburg 1 GmbH i.L., Hamburg, und Rungholt 1 GmbH, Hamburg, im Dezember 2021, wurde der Immobilienbereich noch einmal deutlich ausgeweitet und soll zukünftig weiter in den Fokus des Konzerns rücken.

Es liegen nunmehr dreizehn Konzerntöchter vor.

### **2.3.2.2 Einführung und Ausbau des Immobilien-Segments**

Mit Kaufvertrag vom 9. November 2020 hat die VMR AG 100% der Anteile an der NSI Sachsen Portfolio GmbH erworben. Diese Gesellschaft wurde am 27. Oktober 2020 in das Handelsregister (Amtsgericht Hamburg) eingetragen (zu diesem Zeitpunkt firmierend als fentus 150. GmbH). Mit Gesellschafterbeschluss vom 4. November 2020 erfolgte eine Änderung des Gesellschaftsvertrages. Die Gesellschaft tritt seither als NSI Sachsen Portfolio GmbH auf. Gegenstand des Unternehmens ist seitdem die Beteiligung sowie der An- und Abverkauf von Geschäftsanteilen an anderen Unternehmen oder eigenen Unternehmungen im In- und Ausland. Die Gesellschaft wurde zum 31. Dezember 2020 erstmalig im Konzernabschluss sowie dem Konzernlagebericht der VMR AG berücksichtigt.

Die NSI Sachsen Portfolio GmbH erwarb im Geschäftsjahr 2021 erstmalig Anteile an Gesellschaften mit Immobilienportfolios. Zum 31. Dezember 2021 hält die NSI jeweils 89,5% der Anteile an der Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH (WZL) sowie der St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH (StJ). Die WZL wurde am 9. Oktober 2003 in das Handelsregister B des Amtsgerichts Chemnitz eingetragen. Gegenstand des Unternehmens sind der Erwerb und Bau sowie die Verwaltung und Betreuung von Wohnungen und Immobilien und die Vermittlung von Immobilien und Versicherungen aller Art. Die Gesellschaft ist darüber hinaus berechtigt, sämtliche damit in Verbindung stehende Geschäfte, soweit dazu keine besonderen behördlichen Erlaubnisse erforderlich sind, durchzuführen. Die StJ ist am 10. August 2006 in das Handelsregister B des Amtsgerichts Chemnitz eingetragen worden. Diese Gesellschaft hat den Kauf, Verkauf und die Verwaltung eigenen Vermögens sowie Beteiligungen an anderen Unternehmen und Gesellschaften zum Gegenstand. Die Erstkonsolidierung der Gesellschaften erfolgte zum 1. März 2021.

Im Dezember 2021 kam es zu einer erneuten Ausweitung des Immobilien-Segments. Mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2021 wurde der Erwerb der NSI Netfonds Structured Investments GmbH (88,72%) mit ihren Tochterunternehmen vereinbart. Gegenstand der NSI Netfonds ist das Halten und Verwalten von Beteiligungen, im eigenen Namen und für eigene Rechnung, die Erbringung von Konzeptionsleistungen unter Ausschluss von Finanzierungsinstrumenten, das Beraten von anderen Unternehmen sowie die Erbringung von Verwaltungs- und Managementdienstleistungen für andere Gesellschaften. Ferner erbringt die Gesellschaft Tätigkeiten nach § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GewO. Die Gesellschaft ist zu allen Handlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Weiterer Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten und Verwalten von Grundbesitz. Die NSI Netfonds hält zum 31. Dezember 2021 jeweils 100% der Anteile an der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH (PF I), der NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH (PF II), der NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH (PF III) sowie 90% der Anteile an der PG Lüneburg 1 GmbH i.L. und 89,1% der Anteile an der Rungholt 1 GmbH (Rungholt). Die NSI Netfonds und ihre Tochterunternehmen (mit Ausnahme der PG Lüneburg 1 GmbH i.L.) wurden zum 16. Dezember 2021 erstkonsolidiert.

### **2.3.2.3 Erwerb und Veräußerung der mitNORM GmbH**

Die 2015 gegründete mitNORM ist ein Start-Up-Unternehmen im Bereich der Versicherungsvermittlung mit starken Wachstumsraten und verfügt als Strukturvertrieb zum 31. Dezember 2021 über einem Bestand von ca. 140 exklusiv gebundenen Vermittlern. Die VMR AG erhoffte sich durch die Akquisition der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 eine erhebliche Steigerung im Konzern-Geschäftsvolumen und einen entsprechenden Durchbruch in der Konzern-Ertragslage sowie eine hohe Kapitalrentabilität der Investition.

Die gesetzten Ziele konnten in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 durch die mitNORM leider nicht erreicht werden. Dies war in den Geschäftsjahren 2020/21 u.a. durch die Corona-Pandemie und eine damit verbundene erhöhte Fluktuation bedingt. Aufgrund der Fokussierung auf das Segment der Finanzanlagenvermittlung sowie der zunehmenden Ausweitung des Immobilien-Segments hat sich die VMR AG im Geschäftsjahr 2021 dazu entschlossen, die Anteile an der mitNorm wieder zu veräußern. Gemäß dem notariell beurkundeten Vertrag vom 26. November 2021 erfolgte zunächst der Verkauf von 25% der gehaltenen Anteile (50,001%). Zum Stichtag 31. Dezember 2021 verbleiben somit 25,001% der Anteile an der mitNorm bei der VMR, welche als zur Veräußerung gehalten bilanziert werden. Die verbleibenden 25,001% werden im Geschäftsjahr 2022 veräußert.

### **2.3.2.4 Veräußerung der DDAG**

Die 4 Free AG hat im Dezember 2021 ihre Anteile an der DDAG Deutsche Direktanlage AG veräußert. Die Gesellschaft ist somit zum 31. Dezember 2021 nicht mehr Bestandteil des Konzerns der VMR AG. Die Geschäftstätigkeit der DDAG wird zukünftig durch die 4 Free AG übernommen. Die DDAG firmiert nach der Veräußerung als EAMD European AeroMarine Drones AG, Berlin, und ist in das Handelsregister B beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen.

### 2.3.3 Konsolidierungskreis zum Bilanzstichtag

Name und Sitz der Gesellschaft	Haupttätigkeit	Anteile am Kapital	Eigenkapital	Umsatzerlöse/ Provisionserlöse	Ergebnis
4 Free AG, Hamburg	Finanzdienstleister / Vermittler als gebundener Agent der Netfonds Financial Service GmbH, Hamburg	100,00 %	1.089	526	Ergebnisabführung an VMR
Fondsvermittlung24.de GmbH, Hamburg	Investmentfondsvermittler als gebundener Agent der Netfonds Financial Service GmbH, Hamburg	100,00 %	1.273	1.271	Ergebnisabführung an 4 Free AG
Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH, Hamburg	Vermittlung von Alternativen Investmentfonds (insbesondere KG-Beteiligungen)	100,00 %	25	189	Ergebnisabführung an Fondsvermittlung24.de GmbH
DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH, Hamburg	Vermittlungsleistungen gegenüber der Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH	100,00 %	166	236	Ergebnisabführung an VMR AG
G.O. Duwensee & Partner GmbH, Karlsruhe	Vermittlung von Investmentfonds	100,00 %	26	201	Ergebnisabführung an DGF GmbH
NSI Sachsen Portfolio GmbH, Hamburg	Beteiligung, An- und Abverkauf von Geschäftsanteilen	100,00%	12	1.394	Ergebnisabführung an VMR AG
Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH, Zwickau	Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien	89,50%	4.566	3.432	413
St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH, Zwickau	Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien	89,50%	112	204	6
NSI Netfonds Structured Investments GmbH, Hamburg	Beteiligung, An- und Abverkauf von Geschäftsanteilen	88,72%	1.649	4.969	916 (in 2021 Ergebnisabführung an ehemaligen Gesellschafter)
NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, Hamburg	Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien	100,00%	-682	4.629	-157 (in 2021 Ergebnisabführung an ehemaligen Gesellschafter)
NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH, Hamburg	Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien	100,00%	-325	33	-86 (in 2021 Ergebnisabführung an ehemaligen Gesellschafter)
NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH, Hamburg	Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien	100,00%	-76	1	-223 (in 2021 Ergebnisabführung an ehemaligen Gesellschafter)
Runholt 1 GmbH, Hamburg	Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien	89,10%	15	6.259	-6 (in 2021 Ergebnisabführung an ehemaligen Gesellschafter)
mitNORM GmbH, Hannover	Vermittlung von Versicherungen	25,001 %	0	12.349	156

Mit der Ausnahme der mitNorm GmbH werden sämtliche aufgeführte Tochterunternehmen im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

Von den oben genannten Unternehmen nehmen die nachfolgenden Unternehmen grundsätzlich die Befreiungsmöglichkeiten nach § 264 Abs. 3 HGB in Bezug auf die Befreiung von der Veröffentlichung ihrer Jahresabschlüsse in Anspruch:

- 4 Free AG, Hamburg
- Fondsvermittlung24.de GmbH, Hamburg
- Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH, Hamburg
- DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH, Hamburg
- G.O. Duwensee & Partner GmbH, Karlsruhe
- NSI Sachsen Portfolio GmbH, Hamburg

## **2.4 Fremdwährungsumrechnung**

### **2.4.1 Funktionale Währung und Berichtswährung**

Der Konzernabschluss ist in Euro aufgestellt, der die funktionale Währung und die Berichtswährung der Konzernunternehmen darstellt.

### **2.4.2 Transaktionen und Salden**

Die Konzernunternehmen stellen ihre Jahresabschlüsse auf Basis ihrer jeweiligen funktionalen Währung auf. Die funktionale Währung aller Konzernunternehmen entspricht dem EURO. Umrechnungsdifferenzen, die in einem separaten Posten im Eigenkapital auszuweisen wären, entstehen insoweit nicht.

Fremdwährungsgeschäfte der einbezogenen Unternehmen werden mit dem Wechselkurs zum Transaktionszeitpunkt in die funktionale Währung umgerechnet. Monetäre Vermögenswerte werden zu jedem Bilanzstichtag an den geltenden Wechselkurs angepasst. Die dabei entstehenden Währungsgewinne und -verluste aus diesen Posten werden grundsätzlich ergebniswirksam unter den sonstigen Erträgen bzw. Aufwendungen ausgewiesen.

Für die im VMR-Konzern auftretenden Währungen werden grundsätzlich die Euro-Referenzkurse der Europäischen Zentralbank zu den jeweiligen Stichtagen verwendet.

Zu den letzten beiden Abschlussstichtagen bestanden jedoch keine nennenswerten Fremdwährungsgeschäfte oder Vermögenswerte oder Schulden in Fremdwährung. Der Konzern ist ausschließlich in Deutschland tätig.

## **2.5 Schätz- und prämissenintensive Bilanzierungsgrundsätze**

### **2.5.1 Schätzungen und Annahmen**

Sämtliche Schätzungen und Beurteilungen werden fortlaufend neu bewertet und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen. Im Folgenden werden die für den vorliegenden Jahresabschluss wesentlichen Schätzungen und Annahmen erläutert.

Im Rahmen des Unternehmenserwerbs der 4 Free AG (4 Free-Gruppe) in 2015 waren Annahmen und Schätzungen bzgl. der Zugangsbewertung (Kaufpreis) der Anteile erforderlich, da der Erwerb der Anteile nur zum Teil gegen Barzahlung erfolgte. Zum anderen Teil erhielten die Aktionäre der 4 Free AG als Gegenleistung Aktien der VMR AG, die im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage der 4 Free Aktien ausgegeben wurden. In diesem Zusammenhang wurde angenommen, dass der Wert der eingebrachten 4 Free-Aktien den Wert der Veränderung (Erhöhung) der Marktkapitalisierung aufgrund des erhöhten Börsenkurses der VMR-Aktien unmittelbar nach Vertragsschluss und Bekanntgabe der Transaktion darstellt (zuzüglich Barzahlung). Dieser Bewertung liegt die Annahme zugrunde, dass nach dem System der IFRS der sich an der Börse erge-

bende Marktpreis den objektiven Wert repräsentiert. Kriterien zur ggf. erforderlichen Einordnung des Unternehmenszusammenschlusses als Reverse Acquisition gemäß IFRS 3 B15 lagen aus Sicht der Unternehmen nicht vor.

Des Weiteren waren im Rahmen der Erstkonsolidierung der in 2015 und 2017 neu hinzugekommenen Tochtergesellschaften umfassende Schätzungen zur Kaufpreisallokation auf identifizierbare Vermögenswerte erforderlich. Hierzu wurden insbesondere entsprechende separierbare immaterielle Vermögenswerte identifiziert, die zu einem zukünftigen Nutzenzufluss führen. Die Bewertung der so identifizierten immateriellen Vermögenswerte erfolgte zum Barwert der zukünftigen generierbaren Cashflows. Hierbei waren Schätzungen bzgl. der zukünftigen Erträge und Aufwendungen, der als sicher anzunehmenden Ertragslaufzeiten, der Risikoabschläge und Abzinsungszinssätze sowie der mit der späteren Realisierung der Erträge verbundenen latenten Ertragsteuern erforderlich. Ein Tax-Amortisation-Benefit wurde aufgrund der Verwendung eines Vergleichs-Abzinsungssatzes vor Ertragsteuern, des Erwerbs als Share-Deal und des gleichzeitigen Ansatzes passiver latenter Steuern aus bewertungslogischen Erwägungen nicht vorgenommen. Die Abzinsung erfolgte für die Erwerbe in 2015 inkl. Risikozuschlag zu 6,63 % p.a. und für den Erwerb der Duwensee Ende 2017 mit 6,41 %.

Schätzungen ergaben sich ebenfalls im Rahmen der Erstkonsolidierung der NSI Sachsen Portfolio im Geschäftsjahr 2020. Mit der Hilfe eines Wertermittlungsgutachtens konnte der Kaufpreis über die erwarteten Ertragswerte auf die in den zukünftigen Beteiligungen der NSI enthaltenen Grundstücke und Gebäude allokiert werden. Zum 31. Dezember 2020 erfolgte ein Ausweis als geleistete Anzahlungen auf Grundstücke und Bauten. Mit Erfüllung der Kaufvertragsvoraussetzungen wurden die geleisteten Anzahlungen im ersten Halbjahr 2021 in das Sachanlagevermögen in die Grundstücke und Bauten umgebucht. Zum 31. Dezember 2021 erfolgt ein Ausweis unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Bei der Erstkonsolidierung der WZL sowie der StJ ergaben sich Schätzungen bei der Allokation der Anschaffungskosten auf die gehaltenen Grundstücke und Bauten. Grundlage für die Allokation war ebenfalls ein Wertermittlungsgutachten.

Im Rahmen des Unternehmenserwerbs der NSI Netfonds Structured Investments mit ihren Tochterunternehmen (NSI Netfonds-Teilkonzern) ergaben sich Schätzungen und Annahmen im Zusammenhang mit der Verteilung des Kaufpreises auf die Gesellschaften bzw. auf die in den Gesellschaften gehaltenen Grundstücke und Bauten sowie die mit dem Erwerb des Teilkonzerns generierten Potentiale. Die Verteilung erfolgte gemäß den Einschätzungen der Geschäftsführung der NSI Netfonds bzgl. der geplanten Verkaufspreisen der gehaltenen Grundstücke und Bauten. Grundlage für die Einschätzungen waren ein Bewertungsgutachten und die diesem Gutachten zugrundeliegenden Planungsrechnungen.

In Bezug auf die Werthaltigkeitsprüfung von Geschäfts- und Firmenwerten, immateriellen Vermögenswerten sowie der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind umfangreiche Schätzungen zum Barwert der zukünftigen generierbaren Cashflows erforderlich. Falls vorhanden, wird sich dabei neben internen Berechnungen, Ertrags- und Finanzplanungen auch auf externe Unternehmensbewertungsgutachten gestützt.

Der Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen werden durch die getroffenen Annahmen über die Eintrittswahrscheinlichkeit, die zeitliche Verteilung sowie die absolute Höhe des Risikos beeinflusst.

Der Abschnitt der Pensionsrückstellungen 2.17 enthält Informationen über die Annahmen und Änderungen bezüglich der Bewertungsparameter, die für die versicherungsmathematischen Berechnungen und Schätzungen zugrunde gelegt wurden.

Weitere Schätzungen betreffen die Bestimmung der Nutzungsdauern für immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen (siehe 2.11 und 2.12), die Einschätzung der Einbringlichkeit von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten (siehe 5.2).

Darüber hinaus ergeben sich keine weiteren wesentlichen Schätzunsicherheiten hinsichtlich der Bewertung von Vermögenswerten oder Schulden in der Konzernbilanz. Aktuell ist kein wesentliches Risiko ersichtlich, in folgenden Geschäftsjahren Vermögenswerte oder Schulden aufgrund falscher Annahmen aus den bisherigen Geschäftsjahren anpassen zu müssen.

Der Konzern trifft Einschätzungen und Annahmen, welche die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Zukunftsbezogene Annahmen, betreffend die künftige Entwicklung des Konzerns, ergeben sich aus dem Lagebericht.

## 2.5.2 Wertminderungsprüfungen

Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern unterliegen einem jährlichen Wertminderungstest (Impairment-Test).

Planmäßig abzuschreibende Vermögenswerte werden im Gegensatz dazu nur dann einem Wertminderungstest unterzogen, wenn Ereignisse bzw. Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise nicht mehr erzielbar ist.

Ein Wertminderungsaufwand wird in Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Betrag aus Zeitwert des Vermögenswerts abzgl. Veräußerungskosten und seinem Nutzungswert. Zur Beurteilung der Wertminderung anhand des Nutzungswertes werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene gruppiert, für die sich Cashflows separat identifizieren lassen (sogenannte Cash Generating Units, im Folgenden auch CGUs). Die künftigen Cashflows der Zahlungsmittel generierenden Einheiten werden aufgrund von Annahmen über Vertragsbestandsentwicklungen, Umsatzerlöse und Kosten in der Regel über einen Zeitraum von fünf Jahren geschätzt und mit einem angemessenen Abzinsungssatz diskontiert.

## 2.6 Finanzinstrumente, finanzielle Vermögenswerte und Verpflichtungen

Nach IFRS 7.6 ist eine Klassifizierung von Finanzinstrumenten gefordert. Die Klassifikation ergibt sich aus der Zuordnung der Kategorien von Finanzinstrumenten nach IFRS 9 in Verbindung mit den entsprechenden Bilanzposten und wird wie folgt umgesetzt:

Kategorie IFRS 9 Bewertung	Gruppe	Bilanzposten	Buchwerte in €	
			31.12.2021	31.12.2020
IFRS 9.4.1.2 (Halteabsicht) Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten, GuV-wirksam	Kredite und Forderungen (siehe 2.6.1)	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.213.720,34	480.336,19
		Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.747.157,28	2.486.198,13
		Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	3.158.382,13	3.200.875,74
IFRS 9.4.1.4 (Sonstige) Finanzielle Vermögenswerte bewertet zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value), GuV-wirksam	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Siehe 2.6.2)	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	127.129,00	335.926,94
IFRS 9 4.2.1 Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten, GuV-wirksam	Finanzielle Verbindlichkeiten (Siehe 2.6.3)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-378.098,05	-2.509.065,28
		Kurzfristige Finanzschulden	-12.227.717,30	-2.063.659,50
		Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-3.182.917,08	-460.454,80
		Langfristige Finanzschulden	-63.838.677,64	-8.542.344,96
		Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen	-78.769,12	-147.017,64

Gemäß IFRS 9 sind alle finanziellen Vermögenswerte und Verpflichtungen, zu denen auch derivative Finanzinstrumente zählen, grundsätzlich in der Bilanz zu erfassen und in Abhängigkeit von der ihnen zugewiesenen Kategorie zu bewerten. Vermögenswerte, die nicht auf einer vertraglichen Vereinbarung basieren, gelten nicht als finanzielle Vermögenswerte. Ebenso sind Vermögenswerte, bei denen der Zufluss künftigen wirtschaftlichen Nutzens nicht in flüssigen Mitteln oder anderen finanziellen Vermögenswerten besteht, keine finanziellen Vermögenswerte. Steuerforderungen oder Rechnungsabgrenzungsposten gehören insoweit nicht zu den finanziellen Vermögenswerten.

Die Klassifizierung der Finanziellen Vermögenswerte erfolgt auf a) Grundlage des Geschäftsmodells des Unternehmens zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte und b) der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswerts. Hiernach wird in drei Kategorien unterschieden:

- IFRS 9.4.1.2 Halteabsicht mit dem Ziel die vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen => Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten, GuV-wirksam
- IFRS 9.4.1.2A Halte- und Verkaufsabsicht mit dem Ziel sowohl die vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen als auch zu verkaufen => Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, GuV-unwirksam
- IFRS 9.4.1.4 Sonstige, die nicht unter die obigen Kategorien fallen. => Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, GuV-wirksam

Die Klassifizierung der Finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt gemäß IFRS 9.4.2.1 grundsätzlich als zu fortgeführten Anschaffungskosten GuV-wirksam bewertet. Hiervon ausgenommen sind Finanzielle Verbindlichkeiten, die gemäß IFRS 9.4.2.2 als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert wurden z.B. bei Derivaten sowie den weiteren Ausnahmen nach IFRS 9.4.2.1 b) bis e) für Gegenposten bei nicht ausgebuchten aber übertragenen Vermögenswerten, für finanzielle Garantien, Kreditzusagen und bedingte Gegenleistungen. Diese werden zum beizulegenden Zeitwert GuV-wirksam bewertet.

Die folgenden Erläuterungen geben einen Überblick über die bei der Gesellschaft vorhandenen Finanzinstrumente und wie diese nach IFRS 7.6 klassifiziert und nach IFRS 9 erfasst und bewertet werden.

### 2.6.1 Kredite und Forderungen

Sämtliche Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (Geldbestände, kurzfristig liquidierbare Bankguthaben) sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Forderungen aus Vorschüssen, Verrechnungen und Darlehen sind der Kategorie Kredite und Forderungen zugeordnet und werden zu fortgeführten Anschaffungskosten (i.d.R. der Nominalwert) bilanziert.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich dabei im Wesentlichen aus dem Vermittlungsgeschäft von Fremdoobjekten im Immobilien-Bereich sowie aus Provisionsforderungen gegenüber Fondsemitenten, Finanzdienstleistungsinstituten und Depotbanken zusammen.

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten insbesondere die verbliebenen Anteile an der mitNorm GmbH (25,001%), welche gemäß notariell beurkundetem Vertrag im Dezember 2022 veräußert werden. Im Vorjahr waren im Wesentlichen Umfang Darlehensforderungen der NSI Sachsen enthalten.

Den besonderen Risiken aus der Kategorie Kredite und Forderungen trägt die VMR Rechnung durch die Bildung von ertragswirksamen Einzelwertberichtigungen in Höhe der **erwarteten Kreditverluste**. Da die Vergabe von Krediten kein Geschäftszweig der VMR ist und die kurzfristig fälligen Provisionsforderungen i.d.R. nicht ausfallbehaftet sind und i.d.R. keine Überfälligkeiten bestehen, besteht kein Kreditrating- oder Kreditrisikomodel, insofern stehen keine statistischen Kreditrisikoparameter oder historische Kreditausfallraten für die Ermittlung der erwarteten Kreditverluste zur Verfügung. Die Wertberichtigung eines Kredites oder einer Forderung ist angezeigt, wenn aufgrund beobachtbarer Kriterien wahrscheinlich ist, dass nicht alle Forderungen, Zins- und Tilgungsverpflichtungen geleistet werden können.

Indiz für die individuelle Prüfung auf Wertberichtigungsbedarf ist bei den **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**, wenn die Zahlungen deutlich überfällig (über 30 Tage) sind oder der Schuldner seine laufenden Zahlungen eingestellt hat oder eine beeinträchtigte Bonität erkennbar wird.

Die Prüfung obliegt dem jeweiligen Debitoren-Management der jeweiligen Konzernunternehmen. Es ist für die operative Kontrolle der Kreditrisiken und der Veranlassung von diesbezüglichen Maßnahmen verantwortlich.

Die Höhe der Wertberichtigungen entspricht der Differenz zwischen dem Buchwert und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows. Für die bestehenden Forderungen wurde der Barwert im Rahmen der Schätzung des Ausfallrisikos berücksichtigt. Der Buchwert des Kredites oder der Forderung wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert und der Wertminderungsverlust erfolgswirksam erfasst. Forderungen werden einschließlich der damit verbundenen Wertberichtigung ausgebucht, wenn sie als uneinbringlich

eingestuft werden und sämtliche Sicherheiten in Anspruch genommen und verwertet wurden. Erhöht oder verringert sich die Höhe eines geschätzten Wertminderungsaufwands in einer folgenden Berichtsperiode aufgrund eines Ereignisses, das nach der Erfassung der Wertminderung eintrat, wird der früher erfasste Wertminderungsaufwand durch Anpassung des Wertberichtigungskontos erfolgswirksam erhöht oder verringert. Wird eine ausgebuchte Forderung aufgrund eines Ereignisses, das nach der Ausbuchung eintrat, später wieder als einbringlich eingestuft, wird der entsprechende Betrag unmittelbar als Ertrag erfasst. Der Wertberichtigungsbedarf wird laufend, mindestens zum Abschlussstichtag überprüft.

### **2.6.2 Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte**

Die von dem VMR-Konzern gehaltenen börsennotierten und nicht börsennotierten Eigenkapitalinstrumente und Schuldtitel sowie andere Kapitalanlagen und Finanzinstrumente werden als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte gruppiert und entsprechend in der Bilanz ausgewiesen und gemäß Ihrer Klassifizierung gemäß IFRS 9.4.1.4 (Sonstige) zum beizulegenden Zeitwert (IFRS 13) GuV wirksam bewertet. Die Einordnung gemäß IFRS 9.4.1.4 (Sonstige) erfolgte, weil diese Vermögenswerte, auch wenn kein Eigenhandel betrieben wird und sie nur zur Geldanlage dienen sollen, bereits bei Erwerb wieder zur Veräußerung bestimmt waren oder hierfür kurz- oder langfristig zur Verfügung stehen sollen. Die Zugangsbewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, der in der Regel den Anschaffungskosten entspricht. Die Folgebewertung erfolgt ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value, Marktwert). Ist der aktuelle Marktwert / Fair Value nicht verlässlich ermittelbar, erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten.

Die zum Fair Value bilanzierten Finanzinstrumente werden folgendermaßen in die Fair Value- Bewertungshierarchien des IFRS 13 eingeordnet:

Stufe 1 – mittels notierter Preise von in aktiven Märkten bewerteten Finanzinstrumenten

Für die Bewertung des Fair Value werden die regelmäßig und rechtzeitig von einer Börse, einem Händler, einem Broker, einer Industriegruppe oder einer Preisagentur zur Verfügung gestellten Preise herangezogen, vorausgesetzt der Preis spiegelt aktuelle und reguläre Markttransaktionen wider.

Stufe 2 - mittels notierter Preise für vergleichbare Finanzinstrumente oder Bewertungsverfahren auf Basis beobachtbarer Marktdaten bewerteter Finanzinstrumente

Finanzinstrumente werden dem Level 2 zugeordnet, sofern für sie keine beobachtbaren Marktpreise verfügbar sind. Die Bewertung zum Fair Value wird anhand notierter Preise für vergleichbare Finanzinstrumente und anerkannter und marktüblicher Bewertungsmethoden durchgeführt. Sämtliche Input-Faktoren, die sich wesentlich auf den Fair Value auswirken, sind dabei entweder direkt oder indirekt beobachtbar.

Stufe 3 - mittels Bewertungsverfahren auf Basis nicht beobachtbarer Parameter

Finanzinstrumente werden dem Level 3 zugeordnet, sofern bei der Fair Value Ermittlung Bewertungsverfahren herangezogen werden, deren Inputparameter sich wesentlich auf den Fair Value auswirken und nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

### **2.6.3 Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden**

Zu diesen finanziellen Verpflichtungen zählen alle originären vertraglich begründeten finanziellen Verbindlichkeiten, insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, sonstigen Darlehensgebern sowie Lieferanten und sonstigen Vertragspartnern. Finanzielle Verbindlichkeiten (oder einen Teil derselben) werden nur dann aus der Bilanz entfernt, wenn diese getilgt sind, d. h. die im Vertrag genannten Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind. Hierzu zählen auch die gemäß IFRS 16 zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverhältnissen.

## **2.7 Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten**

Unter den zum Verkauf gehaltenen Grundstücken und Bauten werden sämtliche Immobilien (Grundstücke und Gebäude) bilanziert, welche innerhalb von 12 Monaten nach dem Abschlussstichtag veräußert werden sollen. Dies betrifft zum 31. Dezember 2021 einen Teil der gehaltenen Immobilien der WZL sowie der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH. Der Ansatz erfolgt im Sinne des IAS 16 bzw. IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value).

## **2.8 Laufende Steuerforderungen und laufende Steuerschulden**

Laufende Steuerforderungen werden entweder mit den aktuell gültigen Steuersätzen berechnet, in deren Höhe die Erstattung von den Steuerbehörden geleistet wird, oder in Höhe der bereits durch die Finanzbehörden unstrittig durch Steuerbescheide festgesetzten Beträge für Ertrag- und sonstige Steuern ausgewiesen.

Die laufenden Steuerschulden werden in Höhe der den Finanzbehörden gemeldeten bzw. durch die Finanzbehörden unstrittig festgesetzten Beträge für Ertrags- und sonstige Steuern angesetzt.

## **2.9 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte**

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Hier werden insbesondere aktive Rechnungsabgrenzungsposten (Ausgaben, die anteilig Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen), bewertet zu den entsprechend zeitanteilig/verursachungsge- recht abgegrenzten Kosten, ausgewiesen.

## **2.10 Geschäfts- oder Firmenwerte**

Geschäfts- oder Firmenwerte unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung, sondern werden einmal jährlich auf Wertminderung überprüft. Eine Überprüfung erfolgt auch, wenn Ereignisse oder Umstände eintreten, die darauf hindeuten, dass der Buchwert möglicherweise nicht wiedererlangt werden kann. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden zu Anschaffungskosten, abzüglich kumulierter Wertminderungen, angesetzt. Ausgewiesen werden hier sowohl originär erworbene Geschäfts- und Firmenwerte als auch der im Rahmen der Erstkonsolidierung und Kaufpreisallokation eines Unternehmenszusammenschlusses sich ergebende Goodwill, der nach der Full-Goodwill-Methode (IFRS 3.19a) berechnet wird.

## **2.11 Sonstige immaterielle Vermögenswerte**

Unter den sonstigen immateriellen Vermögenswerten werden die im Rahmen der Erstkonsolidierung und Kaufpreisallokation eines Unternehmenszusammenschlusses sich ergebenden und bewertbaren identifizierbaren Intangibles (Markenrechte, Kundenverträge etc.) ausgewiesen. Die Bewertung der identifizierten immateriellen Vermögenswerte erfolgt zum Barwert der zukünftigen hierdurch generierbaren Cashflows, (anteilig) gedeckelt durch die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs im Rahmen der Kaufpreisallokation auf die erworbenen identifizierbaren materiellen und immateriellen Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten. Die Intangibles werden entsprechend ihrer jeweils geschätzten Nutzungsdauer (Fähigkeit, ausreichende Erträge zu generieren) linear abgeschrieben. Es wurden Nutzungsdauern zwischen 2 bis 7 Jahren (Datenbanken), 3 bis 7 Jahren (Softwareplattformen), 4 Jahren (Kundendepotverträge), 10 Jahren (Markennamen und Domains) bis 15 Jahren (Provisionsansprüche aus langfristigen Kundensparverträgen) angenommen.

Des Weiteren werden unter den sonstigen immateriellen Vermögenswerten Software-Lizenzen und erworbene Rechte an Internet-Domains ausgewiesen. Die Software wird zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßigen linearen Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, angesetzt. Die voraussichtliche Nutzungsdauer liegt für EDV-Software bei drei Jahren.

## 2.12 Sachanlagen

Die im Sachanlagevermögen ausgewiesene Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßigen linearen Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, angesetzt. Die voraussichtliche Nutzungsdauer liegt für EDV-Anlagen zwischen 3 und 6 Jahren und für andere Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 3 und 13 Jahren.

Gewinne aus der Veräußerung von Sachanlagen werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen vereinnahmt, Verluste in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

## 2.13 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Durch den Erwerb der WZL, der StJ, sowie der Tochterunternehmen der NSI Netfonds werden im Konzern der VMR AG im Geschäftsjahr 2021 erstmalig Immobilien (Grundstücke und Gebäude) ausgewiesen. Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zur Wertsteigerung gehalten werden, sind gemäß IAS 40 als „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zu bilanzieren, wenn es wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen der künftige wirtschaftliche Nutzen, der mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verbunden ist, zufließt und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilien verlässlich geschätzt werden können. Für die Folgebewertung räumt IAS 40.30 ein Bewertungswahlrecht ein. Demnach kann die Folgebewertung nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts („Fair-Value-Model“) oder nach dem Anschaffungskostenmodell („Cost-Model“) erfolgen.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden bei ihrem Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Transaktionskosten sind in die erstmalige Bewertung einzubeziehen. Für die neuen Tochterunternehmen der NSI-Teilkonzerne ergeben sich die Zugangswerte aus den im Rahmen der Kaufpreisallokationen ermittelten Kaufpreisen für die Grundstücke und Gebäude der Gesellschaften. Für die Folgebewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wendet die VMR AG das Fair-Value-Model an. Der Fair Value ist gemäß IAS 40.5 der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt würde. Bewertungserfolge, die aufgrund von Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auftreten, müssen nach IAS 40.35 in der Periode, in der sie entstehen, erfolgswirksam erfasst werden.

## 2.14 Latente Steuern

Langfristige Steuerguthaben werden in Höhe der bereits durch die Finanzbehörden unstrittig durch Steuerbescheide festgesetzten Beträge für Ertrag- und sonstige Steuern abgezinst auf ihren Barwert ausgewiesen, soweit rechtlich zeitliche langfristige Auszahlungsbeschränkungen bestehen (z.B. früher KSt.-Guthaben).

Latente Steueransprüche und -verpflichtungen gemäß IAS 12.15 berechnen sich aus unterschiedlichen Wertansätzen eines bilanzierten Vermögenswerts oder einer Verpflichtung und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz. Hieraus resultieren in der Zukunft voraussichtliche Ertragsteuerbelastungs- oder -entlastungseffekte (temporäre Unterschiede).

Ein latenter Steueranspruch für den Vortrag noch nicht genutzter steuerlicher Verluste und noch nicht genutzter Steuergutschriften ist gemäß IAS 12.24 (nur) in dem Umfang zu bilanzieren, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis auf der jeweiligen Ebene des Steuersubjekts zur Verfügung stehen wird, gegen das die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste und noch nicht genutzten Steuergutschriften verwendet werden können. Dies gilt entsprechend bei latenten Steueransprüchen aus Bewertungsunterschieden (IAS 12.34).

Aufgrund der Kaufpreisallokation des Erwerbs der 4 Free Gruppe und der Duwensee ergeben sich durch die Aktivierung von Intangibles im Vermögen dieser Gruppe nach IAS 12.18a passive latente Ertragsteuern auf Basis der jeweiligen Besteuerungsgrundlagen im Konzernabschluss. Die Aktivierung des im Rahmen der Kaufpreisallokation residualen Goodwills der 4 Free Gruppe und der Duwensee führt gemäß IAS 12.15 nicht zum Ansatz passiver latenter Steuern.

Passive latente Ertragssteuern ergeben sich zudem aufgrund der Kaufpreisallokation des Erwerbs der NSI Sachsen Portfolio durch die Aktivierung von geleisteten Anzahlungen auf Grundstücke und Bauten aus den zukünftigen Beteiligungen der Gesellschaft. Mit Erfüllung der Kaufvertragsvoraussetzungen wurden die geleisteten Anzahlungen im ersten Halbjahr 2021 in das Sachanlagevermögen in Grundstücke und Bauten umgebucht. Zum 31. Dezember 2021 erfolgt ein Ausweis unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Ein Goodwill ergab sich im Rahmen der Kaufpreisallokation der NSI Sachsen Portfolio nicht.

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der WZL und StJ sowie der NSI Netfonds mit ihren Tochterunternehmen im Geschäftsjahr 2021 ergab sich ebenfalls ein Ansatz passiver latenter Steuern auf die aufgedeckten stillen Reserven in den Grundstücken und Gebäuden. Zudem ergab sich in der Erstkonsolidierung der NSI Netfonds ein Goodwill aus dem verbleibenden Unterschiedsbetrag nach Aufdeckung der stillen Reserven.

## 2.15 Kurzfristige Steuerrückstellungen

Die kurzfristigen Steuerrückstellungen werden aufgrund der berechneten voraussichtlichen steuerrechtlichen Ergebnisse der einzelnen Konzernunternehmen als Steuersubjekte unter Beachtung von Ergebnisabführungsverträgen ermittelt und abzüglich etwaiger Vorauszahlungen in Höhe der berechneten Steuerschuld zurückgestellt. Etwaigen bekannten steuerrechtlichen Risiken (Betriebsprüfungen etc.), deren Inanspruchnahme überwiegend wahrscheinlich erscheint, wird ebenfalls durch Bildung von Rückstellungen in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme Rechnung getragen.

## 2.16 Kurzfristige sonstige Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt nach IAS 37. Sonstige Rückstellungen werden für ungewisse Verbindlichkeiten gegenüber Dritten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe der zu erwartenden Inanspruchnahmen angesetzt. Rückstellungen für Aufwendungen, die sich nicht auf eine Außenverpflichtung beziehen, dürfen nach IFRS nicht gebildet werden.

## 2.17 Pensionsrückstellungen

Die Bewertung der Rückstellung für Pensionen erfolgt nach dem in IAS 19 vorgeschriebenen versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method). Hiernach werden die in den einzelnen Jahren erdienten Teile der Versorgung als Bausteine angesehen, die insgesamt die Pensionsverpflichtung ergeben.

Bei der bestehenden Pensionsverpflichtung handelt es sich um eine Leistungszusage. Die Gesellschaft hat dem Versorgungsberechtigten eine Rente in fester Höhe zugesagt. Als Rechnungsgrundlage wurden die Sterbetafeln von Heubeck RT2018G mit einem Pensionsalter von 65 verwendet. Im Rahmen der Berechnung wurden insbesondere die nachfolgenden Bewertungsannahmen getroffen. Der Rechnungszins wurde gemäß pauschaler Annahme einer Restlaufzeit von 15 Jahren berücksichtigt. Als Rententrend wurden eine Altersrente von 2 % (i.Vj. 2 %) sowie eine Hinterbliebenenrente von 2 % (i.Vj. 2 %) verwendet.

Die so berechnete Pensionsverpflichtung wird mit an den Pensionsberechtigten verpfändeten zum Zeitwert bewerteten Kapitalguthaben aus Rückdeckungsversicherungen (Kapitallebensversicherungen) als Planvermögen verrechnet.

Es besteht im Konzern nur eine Pensionszusage gegenüber einem in 2007 ausgeschiedenen Vorstandsmitglied. Da diese Verpflichtung bereits vollständig erdient wurde, wird lediglich der jährliche Zinsanteil und die erwartete Entwicklung des Kapitalguthabens der Rückdeckungsversicherung ergebniswirksam erfasst. Die sonstigen Bewertungsänderungen aufgrund geänderter Abzinsungssätze etc. und unerwartete Entwicklungen des Planvermögens werden ergebnisneutral erfasst.

**2.18 Geschäftsspezifische Aufwands- sowie Ertragsrealisierung im Sinne von IFRS 15**

Der Konzern erhält für seine geschäftsspezifischen Leistungen in der Finanzanlagenvermittlung und Versicherungsvermittlung Provisionserlöse der Vertrags-/Produktpartner. Im Sinne von IFRS 15 B34 ff werden daher die erhaltenen Vergütungen brutto in voller Höhe in der GuV als Umsatzerlöse (Provisionserlöse) ausgewiesen. An für den Konzern insbesondere im Segment Versicherungsvermittlung tätige Untervermittler oder Dritte sind für deren Tätigkeit im Auftrag des Konzerns hiervon in der Regel anteilige Provisionen als Tätigkeitsvergütung zu zahlen. Diese werden als Materialaufwand (Provisionsaufwand) ausgewiesen. Eine Saldierung erfolgt insoweit nicht. Die Umsatzrealisierung im Sinne von IFRS 15 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Dienstleistung	Art und Zeit der Erfüllung der Leistungsverpflichtung sowie Zahlungsbedingungen	Umsatzrealisierung
<p><b>Vermittlung im Segment Finanzanlagen</b></p>	<p>VMR (4 Free, FV24) vermittelt im Wesentlichen als „gebundener Agent“ des Finanzdienstleistungsinstitutes NFS Netfonds Financial Service GmbH bzw. als Untervermittler der Netfonds AG (Duwensee) Finanzinstrumente an potentielle Anleger und erhält dafür seitens Netfonds eine Abschlussprovision. Der Netfonds-Konzern dient den potentiellen Anlagewunsch ihrerseits den entsprechenden Depotbanken oder Emittenten der Anlageprodukte an. Im Bereich der FV24GB erfolgt i.d.R. die Vermittlung von Kunden-Investitionswünschen in alternative Investmentfonds über die DGF an entsprechende Emissionshäuser.</p> <p>Die Vermittlungsleistung gilt dabei für die VMR als dann erbracht, wenn auch tatsächlich ein Finanzinstrument (Fondsanteile, Aktien, etc.) z.B. über die Depotbank durch den Anleger rechtswirksam erworben wurde. Die Höhe der Abschlussprovision hängt dabei von Art und der Höhe der jeweiligen Anlage ab.</p> <p>Für die Folgejahre erhält VMR mit Ablauf des jeweiligen Vergütungsstichtages (i.d.R. monatlich) eine Vertriebsfolgeprovision (Bestandsprovision). Diese wird auf das VMR als Vermittler am Vergütungsstichtag zugeschlüsselte Depotvolumen des Endkunden als nachträgliche Abschlussvermittlungsvergütung berechnet.</p>	<p>Die Provisionserträge für Abschlussprovisionen werden als zeitpunktbezogene Vergütungen realisiert. Dies ist der Zeitpunkt indem alle Voraussetzungen für eine vollständige Erbringung der Vermittlungsleistung erfüllt sind (z.B. tatsächlicher Erwerb des vermittelten Finanzproduktes durch Gutschrift im Kundendepot). Deswegen – und auch aus Gründen der Praktikabilität - wird der Provisionsertrag erst dann realisiert, wenn der Auftrag durch die Depotbank / den Emittenten abgerechnet worden ist.</p> <p>Die Erfassung der Vertriebsfolgeprovisionen (Bestandsprovision) als Bestandteil der Abschlussprovision setzt eine hochwahrscheinliche Schätzung des Erwartungswertes aus diesen Provisionen im Sinne von IFRS 15.53 voraus. Allerdings unterliegen die Vertriebsfolgeprovisionen hohen Unwägbarkeiten in Bezug auf den zukünftigen Depotwert und der Halte-dauer der Depots. Deswegen werden die Vertriebsfolgeprovisionen in dem Zeitpunkt realisiert, wenn sie von der Depotbank abgerechnet werden.</p>
<p><b>Vermittlung im Segment Versicherungen (in der Zeit vom 1. Januar – 30. Dezember 2021)</b></p>	<p>VMR (mitNORM) vermittelt über seine externen Vermittler potentielle Versicherungswünsche von Endkunden entweder direkt oder überwiegend als Untervermittler der Netfonds AG an diverse Versicherungen und erhält dafür eine Abschlussprovision.</p> <p>Die Vermittlungsleistung gilt dabei als dann erbracht, wenn auch der Versicherungsvertrag rechtswirksam zustande gekommen ist. Hierfür erhält VMR eine Abschlussprovision und für Folgejahre eine Bestandspflegeprovision. Die Abschlussprovision wird jedoch durch die Mehrzahl der Versicherungen nicht vollständig ausgezahlt, weil bei Versicherungsvertragsstornierungen (z.B. durch Kündigung oder Tod des Versicherungsnehmers) nach den Courtageabreden mit den Versicherern Provisionen anteilig zurückzahlen wären. VMR haftet hierfür bis zu 60 Monate (in Einzelfällen bis zu 8 Jahren).</p> <p>Mit Abschluss der Versicherung erhält VMR auch Anspruch auf Provisionen aus der Dynamisierung und Erhöhung der Versicherung. Die diesbezügliche Auszahlung erfolgt jedoch erst bei Eintritt der Beitragserhöhung.</p> <p>Darüber hinaus erhält VMR eine Bestandspflegeprovision solange der Vertrag/Endkunde im Auftrag der</p>	<p>Die Provisionserträge für Abschlussprovisionen werden als zeitpunktbezogene Vergütungen realisiert. Dies ist der Zeitpunkt indem alle Voraussetzungen für einen rechtswirksamen Versicherungsvertrag erfüllt sind (insbesondere die Policierung und erste Beitragszahlung). Deswegen – und auch aus Gründen der Praktikabilität - wird der Provisionsertrag erst dann realisiert, wenn der Vertrag durch die Versicherung abgerechnet worden ist.</p> <p>Zur Abschlussprovision gehören auch Provisionen aus bei Vertragsabschluss bereits vereinbarten Dynamisierungen und Erhöhungen, weil die diesbezügliche Vermittlungsleistung bei Vertragsabschluss bereits erbracht wurde. Sie sind damit kein gesondertes Entgelt, sondern ein variabler Vergütungsbestandteil. Variable Vergütungen sind nach IFRS 15.53 nur dann zu berücksichtigen, wenn sie hoch wahrscheinlich geschätzt werden können. Da VMR keine ausreichenden historischen Erfahrungswerte oder externe Informationen für die Schätzung der gesamten zukünftigen Realisierung besitzt, werden diese Provisionen nicht bei Vertragsabschluss erfasst, sondern zeitpunktbezogen mit der Abrechnung durch die Versicherung realisiert.</p>

	Versicherung durch die VMR betreut wird. Diese Provision ist i.d.R eine monatliche zeitraumbezogene Vergütung für die laufende Kundenbetreuung, anlassbezogene Kundenberatung sowie Sorge für den Erhalt der Versicherungsverträge im Sinne der Versicherung.	Um das Rückrechnungsrisiko von Provisionen z.B. bei Kündigung der Versicherung durch den Versicherungsnehmer im Vertragszeitraum abzubilden, werden die Umsatzerlöse in Höhe der im Haftungszeitraum erwarteten Stornierungen durch Bildung einer Stornorückstellung gekürzt. Die Schätzung der Höhe der Storno-Quoten und damit die Dotierung der Rückstellungen basiert auf internen Erfahrungswerten.  Die Bestandspflegeprovisionen werden zeitraumbezogen entsprechend der Abrechnungen der Versicherungen realisiert. Diesbezüglich bestehen keine Stornorisiken.
--	---	---

## 2.19 Leasingverhältnisse

Bis zum Erwerb der Tochterunternehmen der NSI Sachsen Portfolio GmbH und der NSI Netfonds Structured Investments GmbH traten die Konzernunternehmen nur als Leasingnehmer am Markt in Erscheinung, insbesondere als Mieter für Büroräume, Immobilien, Bürogeräte und -einrichtungen und betriebliche Fahrzeuge. Durch den Erwerb der Tochterunternehmen im Geschäftsjahr 2021 hält der Konzern fortan Grundstücke und Bauten und generiert Umsatzerlöse aus der Vermietung, Verwaltung sowie aus dem Verkauf von Wohnimmobilien. Die Tochterunternehmen treten somit als Leasinggeber in Erscheinung, wobei es sich bei den bestehenden Leasingverhältnissen zum 31. Dezember 2021 um Operating-Leasingverhältnisse handelt.

Leasingverhältnisse, bei denen ein wesentlicher Anteil der Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasingobjekt verbunden sind, beim Leasinggeber verbleiben, werden als Operating Leasing klassifiziert. In der Vergangenheit vor 2019 waren diese Leasingverhältnisse gemäß IAS 17 nicht in der Bilanz des Leasingnehmers zu erfassen, die Leasingraten wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Miet-/Leasingaufwendungen erfasst.

Fortan wird die Summe der im Zusammenhang mit Operating Leasing in der unkündbaren Grundmietzeit zu leistenden Zahlungen des Leasingnehmers mit ihrem Barwert (abgezinst um den dem Leasingverhältnis zuzuordnenden Zinssatz) sowohl als Vermögensposition (Nutzungsrecht) als auch als Verbindlichkeit (Leasingverbindlichkeit) bilanziert. Das Nutzungsrecht wird über die Vertragslaufzeit linear abgeschrieben. Vertragsverlängerungsoptionen werden in der Laufzeit berücksichtigt, wenn die Inanspruchnahme hinreichend sicher ist. Die monatlichen Leasingzahlungen werden aufgeteilt in Zins- und Tilgung mit der Leasingverbindlichkeit verrechnet. Gemäß Inanspruchnahme des Wahlrechtes nach IFRS 16.5a) werden hiervon die bei Vertragsbeginn kurzfristigen Miet-/Leasingverhältnisse bis zu 12 Monaten Laufzeit oder geringwertige Leasinggegenstände ausgenommen. Zur Klarstellung, dass nur die langfristigen Leasingverhältnisse als Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten erfasst werden, erfolgt der Ausweis in der Bilanz unter den langfristigen Vermögenswerten und korrespondierend unter den langfristigen Schulden als „Nutzungsrechte aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen“ sowie „Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen“ unabhängig von der Restlaufzeit der einzelnen Miet-/Leasingverträge am Bilanzstichtag oder der Fälligkeit der einzelnen Miet-Leasingraten.

Der Leasinggeber bilanziert bei einem Operating Leasingverhältnis unverändert zum ehemaligen IAS 17 den Leasing-Vermögenswert. Die Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen sind vom Leasinggeber entweder linear oder auf einer anderen systematischen Basis (dem tatsächlichen Nutzen besser entsprechende Verteilung) als Ertrag zu erfassen

Demgegenüber gelten als Finanzierungsleasing solche Vertragsverhältnisse, die im Wesentlichen alle Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen. Hier erfolgte auch bereits nach den bisherigen Standards die Bilanzierung des Leasing-Vermögenswertes und der Leasing-Verpflichtung beim Leasingnehmer, was in der Folge ebenso zu Abschreibungen, Tilgungen und Zinsen führt.

Vertragliche Vereinbarungen, die als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind, bestanden in den Geschäftsjahren 2021 und 2020 nicht. Die vorliegenden Leasingverhältnisse werden vollständig als Operating Leases nach IFRS16 bilanziert.

Im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 16 wurde die Option der Übergangsvorschrift IFRS 16 C8 gewählt und die Leasingverhältnisse zum 1. Januar 2019 erfasst, indem ohne Anpassung der Vorjahreszahlen der Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen als Leasingverpflichtung passiviert und in gleicher Höhe das verbleibende Nutzungsrecht am Leasinggegenstand aktiviert wurde. Als Grenzfremdkapitalzinssatz wurde für die Barwertberechnung ein Zinssatz von einheitlich ca. 4 % p.a. aufgrund von VMR vorliegenden vergleichbaren Finanzierungsangeboten angenommen.

### 3 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Ertragszahlen (Erträge und Aufwendungen) der NSI Sachsen Portfolio GmbH, welche Ende 2020 gegründet und erworben worden ist (Jahresfehlbetrag in 2020 von 13 T€), wurden vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung erwirtschaftet und sind daher nicht in das Konzernergebnis 2020 eingeflossen. Die NSI Sachsen berührt die Konzern-GuV somit erstmalig im Geschäftsjahr 2021. Nach der Erstkonsolidierung zum 1. März 2021 gehen die Ertragszahlen der WZL und StJ lediglich für die Monate März bis Dezember in das Konzernergebnis zum 31. Dezember 2021 ein.

Die NSI Netfonds und ihre Tochterunternehmen wurden zum 16. Dezember 2021 erstkonsolidiert. Die Aufwendungen und Erträge der Gesellschaften gehen deshalb lediglich für die Zeit vom 16. Dezember bis zum 31. Dezember 2021 in den VMR-Konzern ein. Das Ergebnis in diesem Zeitraum steht gemäß der geschlossenen Kaufvereinbarung dem Veräußerer zu, weshalb zum 31. Dezember 2021 eine Abführung stattfindet.

Die Ertragszahlen der mitNorm GmbH gehen aufgrund des Anteilsverkaufs von 25% und dem damit verbundenen Kontrollverlust lediglich für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Dezember 2021 in das Konzernergebnis ein.

#### 3.1 Umsatzerlöse

Durch den neuen Tätigkeitsbereich Immobilien-Beteiligungen werden in 2021 erstmalig Erlöse aus der Vermietung und Verwaltung von Wohnungen sowie dem Verkauf von Immobilien generiert. Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich zum 31. Dezember 2021 aus den Provisionserlösen der Geschäftssegmente Versicherungsvermittlung und Finanzanlagenvermittlung (3.1.1) sowie den Immobilienerlösen des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen (3.1.2) zusammen.

<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2021</b> €	<b>2020</b> €
Provisionserlöse (Versicherungsvermittlung u. Finanzanlagenvermittlung)	14.624.139,50	12.122.001,53
Immobilienerlöse (Immobilien-Beteiligungen)	3.295.208,85	0,00
	<b>17.919.348,35</b>	<b>12.122.001,53</b>

##### 3.1.1 Provisionserlöse

Die Provisionserlöse werden nur in Deutschland erzielt und beinhalten Vermittlungsprovisionen (zeitpunktbezogen realisierte Abschluss- und Bestandsprovisionen sowie zeitraumbezogen realisierte Bestandspflegeprovisionen).

<b>Provisionserlöse</b>	<b>2021</b> €	<b>2020</b> €
Provisionen mitNORM (i.W. Versicherungsvermittlung) (bis 30. Dezember 2021)	12.348.772,77	10.315.527,90
Provisionen 4 Free u. FV24 (i.W. Finanzanlagenvermittlung, Finanzinstrumente)	1.797.153,36	1.470.884,18
Provisionen DGF u. FV24GB (i.W. Finanzanlagenvermittlung, Altern. Investmentfonds)	276.832,61	164.306,96
Provisionen Duwensee (i.W. Finanzanlagenvermittlung, nur Investmentfonds)	201.380,76	171.282,49
	<b>14.624.139,50</b>	<b>12.122.001,53</b>

Die ausgewiesenen Provisionen der mitNORM beinhalten, neben den Abschlussprovisionen aus Versicherungsvermittlung, zeitraumbezogene Bestandspflegeprovisionen in Höhe von 864 T€ (i.Vj. 660 T€) sowie Provisionen aus Immobilienvermittlungen und anderen Leistungen in Höhe von 457 T€ (i.Vj. 591 T€). Die Abschlussprovisionserlöse aus Versicherungsvermittlung sind in Höhe von 17 T€ (i.Vj. 46 T€) gekürzt um die Bruttuzuführungen zu den Storno-Rückstellungen gemäß IFRS 15.55 u. B20 ff.

Die Provisionen der 4 Free-Gruppe und der Duwensee beinhalten, neben den Abschluss- und Bestandsprovisionen aus Finanzanlagenvermittlung, Provisionen aus Versicherungsvermittlung (Riester-Renten) in Höhe von 730 T€ (i.Vj. 242 T€), davon 663 T€ (i.Vj. 149 T€) aus zeitraumbezogenen Bestandspflegeprovisionen.

### 3.1.2 Immobilienerlöse

Die Immobilienerlöse werden in Deutschland erzielt und beinhalten neben Mieterlösen aus der Vermietung im gewerblichen Bereich sowie von Wohnimmobilien auch Erlöse aus der Verwaltung und dem Verkauf von Immobilien. Bzgl. den Mieterlösen siehe 2.19 zum Auftritt des Konzerns als Leasinggeber.

<b>Immobilienerlöse</b>	<b>2021</b> <b>€</b>	<b>2020</b> <b>€</b>
Immobilienerlöse WZL (Erlöse aus Miete und WB Nebenkosten sowie dem Verkauf von Immobilien) (seit 1. März 2021)	2.186.156,74	0,00
Immobilienerlöse NSI Sachsen (Erlöse aus Vermietung u. Verpachtung sowie Fees)	276.660,77	0,00
Immobilienerlöse StJ (Erlöse aus Miete und WB Nebenkosten) (seit 1. März 2021)	170.268,87	0,00
Immobilienerlöse NSI Netfonds (Erlöse aus Vermittlung und Verwaltung) (seit 16. Dezember 2021)	207.022,30	0,00
Immobilienerlöse PF I (Erlöse aus Miete und WB Nebenkosten sowie dem Verkauf von Immobilien) (seit 16. Dezember 2021)	192.865,16	0,00
Immobilienerlöse PF II (Erlöse aus Miete und WB Nebenkosten) (seit 16. Dezember 2021)	1.387,04	0,00
Immobilienerlöse PF III (Erlöse aus Miete und WB Nebenkosten) (seit 16. Dezember 2021)	60,00	0,00
Immobilienerlöse Rungholdt (Erlöse aus Miete und WB Nebenkosten sowie dem Verkauf von Immobilien) (seit 16. Dezember 2021)	260.787,98	0,00
	<b>3.295.208,85</b>	<b>0,00</b>

Die ausgewiesenen Immobilienerlöse der WZL setzen sich aus 2.095 T€ Erlösen aus der Vermietung von Wohnimmobilien und der Weiterbelastung von Nebenkosten sowie 766 T€ Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien zusammen. Die StJ erzielt ihre Erlöse vollständig aus der Vermietung von Wohnimmobilien und der Weiterbelastung von Nebenkosten. Die ausgewiesenen Erlöse der NSI Sachsen in Höhe von 277 T€ wurden vollständig im Bereich der gewerblichen Miete sowie durch Fees aus der Zeit vor der Erstkonsolidierung der WZL und StJ erzielt.

Die für den Zeitraum 16. Dezember bis 31. Dezember 2021 angefallenen Immobilienerlöse aus der NSI Netfonds und ihren Tochterunternehmen in Höhe von 662 T€ resultieren im Wesentlichen aus dem Vermittlungsgeschäft von Fremdobjekten (NSI Netfonds) sowie der Vermietung und Verwaltung der gehaltenen Immobilien (PF I und Rungholdt).

Im Geschäftsjahr 2021 bestanden in den aufgeführten Gesellschaften keine indexierten Mietverträge.

Die geschlossenen Mietverträge sind gemäß den allgemeinen gesetzlichen Regelungen grundsätzlich kurzfristig kündbar.

### 3.2 Materialaufwand

Im Materialaufwand werden in 2021 erstmalig Aufwendungen aus dem Geschäftssegment Immobilien-Beteiligungen ausgewiesen. Die Materialaufwendungen des Konzerns setzen sich zum 31. Dezember 2021 aus den Provisionsaufwendungen der Geschäftssegmente Versicherungsvermittlung und Finanzanlagenvermittlung (3.2.1) sowie den Immobilienaufwendungen (bezogenen Leistungen) des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen (3.2.2) zusammen.

<b>Materialaufwand</b>	<b>2021</b> €	<b>2020</b> €
Provisionsaufwendungen (Versicherungsvermittlung u. Finanzanlagenvermittlung)	-9.646.132,30	-7.996.213,93
Immobilienaufwendungen – bezogene Leistungen (Immobilien-Beteiligungen)	-1.509.122,30	0,00
	-11.155.254,60	-7.996.213,93

#### 3.2.1 Provisionsaufwendungen

Die Provisionsaufwendungen beinhalten neben Provisionsaufwendungen für Leistungen Dritter (Vermittler) auch Abschluss-Provisionserstattungen und –weiterleitungen und Gebührenerstattungen an Kunden (Geschäftsmodell 4 Free/FV24).

<b>Provisionsaufwendungen</b>	<b>2021</b> €	<b>2020</b> €
Provisionen Dritte (Vermittler)	-9.456.353,07	-7.847.211,34
Provisionsweiterleitungen an Kunden	-189.779,23	-149.002,59
	-9.646.132,30	-7.996.213,93

Sämtliche Vergütungen an Vermittler der mitNORM werden im Provisionsaufwand ausgewiesen, auch Zahlungen an Vermittler für Bestandsgarantie, Starthilfe, Garantievorschüsse, Bonus und Bürokostenzuschüsse etc. Die Abschlussprovisionsaufwendungen gegenüber Vermittlern sind in Höhe von 0 T€ (i. Vj. 740 T€) erhöht um den Regressanteil an den Bruttozuführungen zu den Storno-Rückstellungen gemäß IFRS 15.55 u. B20 ff.

VMR unterstützt die neu rekrutierten Vermittler der mitNORM während der On-Boarding-Phase, damit diese in der Anfangsphase ein ausreichendes Einkommen erzielen. Hier gewährt VMR sogenannte Starthilfen oder Garantievorschüsse. Erfüllt der neue Vermittler die in ihn gesetzten Erwartungen, werden ihm die gezahlten Beträge nach Ablauf der Startphase erlassen (Starthilfe) oder die Garantievorschüsse mit den erwirtschafteten Provisionen verrechnet. Wird das Vermittlerverhältnis in der Startphase gekündigt, sind (nur) anteilige Starthilfe-Beträge durch den Vermittler oder seine Führungskraft zu erstatten. Bei Garantieprovisionen haften die jeweiligen Führungskräfte anteilig für ein Unterschreiten der erwirtschafteten Provisionen des Vermittlers, der Vermittler wird im Falle des Unterschreitens nicht belastet. In diesem Zusammenhang wurden 611 T€ (i.Vj. 425 T€) als Aufwand erfasst.

Alle geschäftsmodellbezüglichen (4 Free-Gruppe) Vergütungen und Erstattungen an Kunden werden unter den Provisionsaufwendungen ausgewiesen.

#### 3.2.2 Immobilienaufwendungen (bezogene Leistungen)

Die Immobilienaufwendungen enthalten Aufwendungen aus bezogenen Leistungen (Instandhaltung, Heizung/Warmwasser, Hausmeisterkosten, Grünlandpflege, etc.) für die vermieteten Immobilien. In der Zeit vom 1. März bis zum 31. Dezember 2021 sind in der WZL und StJ Aufwendungen in Höhe von insgesamt 952 T€ angefallen, davon u.a. 171 T€ für die Instandhaltung der Wohnimmobilien, 180 T€ für Heizung und Warmwasser sowie 132 T€ für Hausmeisterdienstleistungen. In der NSI Sachsen sind im Geschäftsjahr 2021 Aufwendungen für Fremdleistungen und Fremdarbeiten in Höhe von 553 T€ angefallen. Für die NSI Netfonds und ihre Tochterunternehmen ergaben sich in der Zeit vom 16. Dezember bis zum 31. Dezember 2021 Immobilienaufwendungen in Höhe von 4 T€.

### 3.3 Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge	2021 €	2020 €
Auflösung von Rückstellungen	115.926,64	311.085,54
Periodenfremd	61.612,69	10.322,69
Sachbezüge Arbeitnehmer	36.076,65	32.958,92
Kurzfristige Mieterträge	16.140,00	0,00
Erträge aus der Herabsetzung der EWB auf Forderungen	31.373,02	0,00
Erlöse aus Produktgesellschaften	7.462,51	23.005,86
Mantelprämie aus der Veräußerung der DDAG	300.000,00	0,00
Übrige	87.478,97	26.201,64
	656.070,47	403.574,65

Die erhöhten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen im Vorjahr betrafen in Höhe von 188 T€ die ertragswirksame Auflösung der Stornorückstellungen (mitNORM) zum 1. Januar 2020 (siehe 4.4.4).

Die Mieterträge im Geschäftsjahr 2021 resultieren aus der kurzfristigen Vermietung einer Immobilie auf Mallorca an verschiedene Mitarbeiter oder externe Vermittler für Urlaubszwecke (im Geschäftsjahr 2020 bedingt durch die Covid-19-Pandemie 0 €).

Bei den Kostenweiterbelastungen im Versicherungsgeschäft handelt es sich im Wesentlichen um Zuschüsse von Kunden (Versicherungen, Krankenversicherungen und Netfonds) zu internen und externen Aktionen der VMR.

Im Rahmen der Veräußerung der DDAG gemäß Aktienkauf- und -übertragungsvertrag aus Dezember 2021 wurde neben dem Kaufpreis für den Erwerb der Aktien (460 T€) eine Mantelprämie über 300 T€ für die Zulassung zum Freiverkehr an der Börse Düsseldorf vereinbart.

### 3.4 Personalaufwand

Personalaufwand	2021 €	2020 €
Personalaufwand VMR	-35.601,68	-28.561,60
Personalaufwand 4 Free	-326.849,69	-364.398,97
Personalaufwand FV24	-137.515,25	-118.857,67
Personalaufwand FV24GB	-145.132,43	-120.535,02
Personalaufwand Duwensee	-62.156,68	-61.922,25
Personalaufwand NSI Sachsen	-197.793,83	0,00
Personalaufwand WZL (ab 1. März 2021)	-19.136,22	0,00
Personalaufwand NSI Netfonds (ab 16. Dezember 2021)	-25.299,71	0,00
Personalaufwand mitNORM (bis 30. Dezember 2021)	-750.409,68	-682.785,45
	-1.699.895,17	-1.377.060,96
davon Löhne und Gehälter	-1.421.628,69	-1.158.182,95
davon Sozialversicherung	-235.043,06	-191.251,01
davon Altersversorgung	-43.223,43	-27.627,00
	-1.699.895,17	-1.377.060,96

Die durchschnittlichen Mitarbeiterzahlen nach Köpfen ergeben sich inkl. Vorstände und Geschäftsleiter wie folgt:

Mitarbeiter- anzahlen	2021				2020			
	Geschäfts- leitung	Fachliche Mitarbeiter	Verwaltung	Summe	Geschäfts- leitung	Fachliche Mitarbeiter	Verwaltung	Summe
VMR	1	0	0	1	1	0	0	1
4 Free	1	1	4	6	1	2	5	8
FV24	1	2	0	3	1	2	0	3
FV24GB	1	1	0	2	1	1	0	2
Duwensee	1	3	1	5	1	3	1	5
mitNORM	1	8	6	15	1	7	6	14
NSI Sachsen	2	3	2	7	2	0	0	0
NSI Netfonds	3	3	4	10	0	0	0	0
	11	21	17	49	8	15	12	35

Die Geschäftsleitungen der 4 Free, FV24 sowie der FV24GB und DGF erfolgen jeweils in Personalunion. Weitere operative Tätigkeiten und Verwaltungstätigkeiten werden ebenfalls innerhalb der 4 Free-Gruppe in Büro- und Personalunion abgewickelt. Die DGF hat kein eigenes Personal.

Die Geschäftsführung der NSI, WZL und StJ erfolgt ebenfalls in Personalunion. Neben den Geschäftsführern haben die WZL und StJ kein eigenes Personal. Die NSI Sachsen hat ihren Personalbestand im Geschäftsjahr 2021 kontinuierlich erhöht. Die angestellten Mitarbeiter sind auch für die Tochterunternehmen tätig.

Die NSI Netfonds verfügt zum Stichtag über einen umfangreichen Personalbestand, welcher auch für die Tochterunternehmen der Gesellschaft zuständig ist. Die Geschäftsführung erfolgt für die NSI Netfonds, die PF I, die PF II, die PF III und die Rungholt in Personalunion. Zu den strukturellen Veränderungen im Personalbestand der NSI Netfonds verweisen wir auf die Angaben im Nachtragsbericht innerhalb des zusammengefassten Konzernlageberichts und Lagebericht der VMR AG.

Die Zahlen nach Köpfen beinhalten auch Teilzeitmitarbeiter und geringfügig Beschäftigte.

Die Verpflichtungen an Arbeitnehmer setzen sich wie folgt zusammen:

Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern	Note	2021 €	31.12.2020 €
Rückdeckungsversicherung	4.16	-109.659,00	-105.903,00
Planvermögen	4.16	-109.115,00	-105.358,00
Pensionsverpflichtungen	4.16	659.784,00	700.618,00
Verbindlichkeiten aus Sozialversicherung		0,00	7,14
Rückstellungen für Urlaub und Überstunden	4.14	31.106,00	7.260,57
Rückstellungen für GF-Tantieme	4.14	5.500,00	34.100,00
Rückstellungen für Boni	4.14	72.880,00	28.395,00
Summe Verpflichtungen ggü. Arbeitnehmer		550.496,00	559.119,71

### 3.5 Abschreibungen

Abschreibungen	2021 €	2020 €
Abschreibung auf Intangibles, Grundstücke und Bauten aus Erstkonsolidierung	-241.074,74	-320.126,32
Abschreibung Software	-6.969,95	-12.862,39
Abschreibung BGA	-23.751,09	-13.668,80
Abschreibung Nutzungsrechte Miet-/Leasingverträge IFRS16	-68.490,37	-183.712,10
Abschreibungen auf das Finanzanlagevermögen (Entkonsolidierung DDAG, Übergangskonsolidierung mitNorm)	-676.045,00	0,00
	-1.016.331,15	-530.369,61

### 3.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2021 €	2020 €
Raumkosten	-416.840,83	-52.856,91
Beiträge und Versicherungen	-116.131,16	-58.262,77
Kfz-Kosten, inkl. Leasing und Garage	-50.230,49	-31.351,27
Reise-, Werbe- und Bewirtungskosten	-303.880,59	-219.879,21
EDV, Software, Lizenz, Informationsdienste, Fremdleistungen, Fortbildung, Literatur	-876.085,96	-748.379,92
Büroverwaltungskosten,	-48.004,22	-35.665,55
Rechts-, Beratungs-, Prüfungs-, Buchführungs- und AR-Kosten	-994.565,40	-608.801,77
Geldverkehr, Finanzierung	-43.116,72	-5.325,44
Nicht abziehbare Vorsteuer	-346.205,55	-240.726,62
Sonstige Steuern	-26.441,42	-773,07
Forderungsverluste, Wertberichtigungen auf Forderungen	-291.643,55	-43.825,99
Periodenfremde Aufwendungen	-39.596,00	-20.545,96
Provisionsaufwendungen Immobilien-Bereich	-331.318,27	0,00
Übrige	-94.758,21	-337.356,50
	-3.978.818,37	-2.403.750,98

Zu den Forderungsverlusten verweisen wir auf die Abschnitte zum Kreditrisiko unter 2.6.1 und 4.1. sowie 5.2.

Die angefallenen Rechts- und Beratungskosten sind aufgrund der in Anspruch genommenen Beratungsleistungen im Zusammenhang mit den Umstrukturierungen des Konzerns gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. In den Beratungsaufwendungen befinden sich zudem Aufwendungen in Höhe von 46 T€ aus Personalberatung (Recruiting) im Segment der Versicherungsvermittlung.

Die übrigen Aufwendungen des Vorjahres beinhalten einen Bußgeldbescheid der BaFin vom 2. Juli 2020 über 208 T€ wg. Verstößen gegen WPHG-Veröffentlichungspflichten.

### 3.7 Finanzergebnis

Finanzergebnis	2021 €	2020 €
Zins- und Dividenderträge	53.249,58	5.504,23
Beteiligungserträge NSI Sachsen aus WZL und StJ vor Erwerb	156.985,74	0,00
Zinsaufwendungen Kredite	-1.691.509,68	-368.056,81
Sonstige Aufwendungen aus Teilabführungen	-164.596,63	0,00
Zinsaufwand Aufzinsung Pensionsrückstellungen	-7.006,00	-7.080,00
Zinsaufwendungen für Steuern und Sonstiges	-916,69	-52,33
Zinsaufwendungen Leasing (IFRS16)	-4.410,53	-9.912,19
	-1.658.204,21	-379.597,10

### 3.8 Steuern vom Einkommen

#### 3.8.1 Steuern vom Einkommen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst worden sind

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2021 €	2020 €
Körperschaftsteuer, Solz	-28.511,45	-17.092,48
Gewerbesteuer	-13.167,29	-2.760,00
Kapitalertragsteuer, Solz	-104.663,05	0,00
Auflösung/Zuführung aktive latente Steuern	0,00	-2.695,96
Auflösung passive latente Steuern auf Intangibles, Grund und Boden sowie Gebäude	295.412,09	103.336,78
	149.070,30	80.788,34

Die ertragswirksamen Veränderungen der latenten Steuern betreffen in Höhe von insgesamt 295.412,09 € (i.Vj. 103.336,78 €) die Auflösung der passiven latenten Steuern auf Intangibles, Grund und Boden sowie Gebäude aus den Kaufpreisallokationen der Unternehmenserwerbe der Jahre 2015 bis 2021 (siehe 4.4 und 4.18).

### 3.8.2 Steuern vom Einkommen, die im sonstigen Ergebnis erfasst worden sind

Latente Steuern, die erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen wären, resultieren grundsätzlich aus den Bewertungsunterschieden der Pensionsrückstellung zwischen ihrem Wertansatz nach IFRS (660 T€) und EStG (261 T€). Da es sich insoweit um einen temporären Bewertungsunterschied handelt, wären latente Steueransprüche zu bilden. Latente Steueransprüche sind nach IAS 12.24 nur dann anzusetzen, wenn es wahrscheinlich ist, dass diese in der Zukunft steuermindernd angesetzt werden können. Der damit verbundene latente Steueranspruch ist jedoch nicht zu erfassen, da VMR davon ausgeht, dass es in einem überschaubaren Zeitraum diesen Steueranspruch nicht steuerlich realisieren wird (siehe 4.10.1 und 4.10.2). Es bestehen daher keine über das sonstige Ergebnis erfassten latenten Steuern.

### 3.8.3 Steuern vom Einkommen, die direkt im Eigenkapital erfasst worden sind

Im Vorjahr (2020) sind im Rahmen einer Kapitalerhöhung 30 T€ Kosten der Eigenkapitalbeschaffung angefallen, die nach IAS 32.35 erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen waren. Der damit verbundene latente Steueranspruch war jedoch nicht zu erfassen, da VMR davon ausgeht, dass dieser Steueranspruch nicht in einem überschaubaren Zeitraum steuerlich realisiert wird (siehe 4.10.1 und 4.10.2). Für Aufwendungen/Kosten die erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurden, waren insofern keine aktiven latenten Steuern (erfolgsneutral) zu erfassen. Es bestehen daher keine erfolgsneutral im Eigenkapital erfassten latenten Steuern. Im Geschäftsjahr 2021 ergaben sich keine entsprechenden Sachverhalte.

### 3.8.4 Überleitung der effektiven Steuerquote

Überleitungsrechnung Ertragsteuern	2021 €	2020 €
Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern	-933.084,68	-161.416,40
Steuersatz (15% KSt + 5,5% Solz, 3,5%*470% GewSt)	32,28%	32,28%
Steuersatz WZL u. StJ (15% KSt + 5,5% Solz, 3,5%*450% GewSt)	31,58%	
Zu vermutender Ertragsteueraufwand	0,00	0,00
IFRS Anpassungen, Steuern für Vorjahre, n. abz. BA, n. verrechnb. Gewinne, Sonstiges	-146.341,60	-19.852,48
Änderung latente Steuern lt. GuV	295.412,09	100.640,82
	149.070,30	80.788,34

Der als Basis für die Überleitungsrechnung gewählte anzuwendende Ertragssteuersatz setzt sich zusammen aus dem in Deutschland geltenden Körperschaftsteuersatz von 15,0 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % und einem Gewerbesteuersatz von 3,5 % multipliziert mit dem Hebesatz der Gemeinde. Der Sitz der VMR befindet sich seit 2019 in Hamburg (Hebesatz 470 %).

In 2017 wurden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge zwischen der VMR und der 4 Free sowie der DGF geschlossen, zudem zwischen der Duwensee und der DGF. Seit dem 1. Januar 2021 werden die Ergebnisse der NSI Sachsen Portfolio an die VMR abgeführt. Zum Stichtag werden demnach alle Ergebnisse der Tochterunternehmen (bis auf die Ergebnisse der WZL und StJ sowie der neu hinzugekommenen NSI Netfonds und ihrer Tochterunternehmen) zur Konzernmutter abgeführt. Die WZL und StJ haben ihren Sitz in Zwickau (Hebesatz 450 %). Die NSI Netfonds und ihre Tochterunternehmen haben ihren Sitz ebenfalls in Hamburg.

### **3.8.5 Unsicherheiten in Bezug auf ertragsteuerliche Sachverhalte**

Ertragssteuerrechtliche Unsicherheiten im Sinne von IFRIC 23 bestehen nicht.

### **3.9 Konzern-Jahresergebnis**

Zum 31. Dezember 2021 beträgt (ohne IFRS-Effekte) der Ergebnisbeitrag (nach HGB) der operativen Tochtergesellschaften zum Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern +1.722 T€. Zum 31. Dezember 2020 betrug (ohne IFRS-Effekte) der Ergebnisbeitrag (nach HGB) der operativen Tochtergesellschaften zum Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern +713 T€.

Für Erläuterungen zu den Ertragszahlen der Geschäftssegmente verweisen wir auf 6.1.4.

#### 4 Erläuterungen zur Bilanz

Im Folgenden werden nur die wesentlichen Bilanzpositionen insoweit erläutert, wie sie nicht bereits in den vorangehenden Berichtsteilen ausreichend dargestellt wurden. Für die Darstellung der Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

##### 4.1 Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen	31.12.2021 €	31.12.2020 €
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		
Giroguthaben und Tagesgelder Banken (= Finanzmittelfonds verfügbar)	4.213.720,34	430.050,71
Guthaben bei Banken an Versicherungen als Stornosicherheit verpfändet	0,00	50.285,48
	4.213.720,34	480.336,19
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Provisionsforderungen etc. kurzfristig fällig	858.373,91	983.001,84
Forderungen aus dem Vermittlungsgeschäft von Fremdoobjekten und Miete im Immobilien-Bereich	1.888.783,37	0,00
Stornoreserveforderungen (Sicherheitseinbehalte Versicherungen) Laufzeit unbestimmt	0,00	1.503.196,29
	2.747.157,28	2.486.198,13
<b>Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte</b>		
Sonstige Forderungen, Verrechnungen und Darlehen	3.158.382,13	3.200.875,74

Innerhalb der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind zum Ende des Geschäftsjahres durch die Umstrukturierungen des Konzerns im Verhältnis zum Vorjahr wesentliche erhöhte liquide Mittel ausgewiesen.

Der Posten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wies im Vorjahr zum Großteil Stornoreserveforderungen aus dem Versicherungsvermittlungssegment aus. Durch die Entkonsolidierung der mitNORM zum Ende des Geschäftsjahres 2021 sind in den Forderungen nun ausschließlich Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus dem neu hinzugekommenen Immobiliensegment in Höhe von 1.889 T€ (Vorjahr: 0 €), sowie aus dem Segment Finanzanlagenvermittlung in Höhe von 858 T€, davon 178 T€ (Vorjahr: 71 T€) aus Provisionsabgrenzung enthalten.

Die verbliebenen Anteile an der mitNorm GmbH (25,001%) werden zum 31. Dezember 2021 als zur Veräußerung gehalten bilanziert und unter den sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Gemäß dem am 26. November 2021 abgeschlossenen Kaufvertrag zur Veräußerung der mitNorm wurde der Übergang dieser Anteile zum 15. Dezember 2022 für einen Kaufpreis von 1,9 Mio. € und einen variablen Kaufpreis von maximal 300 T€ vereinbart und notariell beurkundet. Der variable Kaufpreis errechnet sich in Abhängigkeit zum kumulierten EBIT der mitNorm in den Geschäftsjahren 2022 sowie 2023. Der fest vereinbarte Kaufpreis entspricht dem bilanziellen Ansatz der verbliebenen Beteiligung am 31. Dezember 2021.

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte betrafen im Vorjahr nahezu ausnahmslos Forderungen der mitNORM an die externen Vermittler und Geschäftspartner aus der Gewährung von Provisionsvorschüssen, Darlehen sowie Starthilfen und Garantievorschüssen. Im Geschäftsjahr 2021 sind neben den verbliebenen Anteilen an der mitNorm unter dieser Position insbesondere Forderungen aus dem Immobiliensegment aus Verrechnungen und Verwaltungstätigkeiten in Höhe von 310 T€ (Vorjahr: 0 €) enthalten.

Für Erläuterungen insbesondere zu den diesbezüglichen Kreditrisiken verweisen wir auf 5.2.

## 4.2 Laufende Steuerforderungen

Laufende Steuerforderungen	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Ertragsteuerüberzahlungen	3.078,86	6.161,09
Umsatzsteuerüberzahlungen, sonstige Steuern	3.155,54	21.402,78
	6.234,40	27.563,87

## 4.3 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	679.623,39	8.065,18
	679.623,39	8.065,18

## 4.4 Geschäfts- oder Firmenwerte

Geschäfts- oder Firmenwerte	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Goodwill 4 Free-Gruppe (inkl. FV24, FV24 GB, DGF)	5.427.953,05	5.363.176,66
Goodwill DDAG	0,00	606.248,14
Goodwill Duwensee	369.518,76	369.518,76
CGU - Finanzanlagenvermittlung	5.797.471,81	6.338.943,56
Goodwill mitNORM (CGU – Versicherungsvermittlung)	0,00	7.560.627,31
Goodwill NSI Sachsen-Teilkonzern (WZL u. StJ)	4.331.626,55	0,00
Goodwill NSI Structured Investments (inkl. PF I, PF II, PF III, Rungholt)	7.184.321,94	0,00
CGU - Immobilienbeteiligungen	11.515.948,49	0,00
<b>Summe Goodwill insgesamt</b>	<b>17.313.420,30</b>	<b>13.899.570,87</b>

Die Geschäfts- und Firmenwerte beinhalten nur die im Konzernabschluss aufgrund der Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3 auszuweisenden Goodwills und beinhalten keine steuerrechtlich zukünftig abzugsfähigen Geschäfts- und Firmenwerte der einzelnen Unternehmen. Für die Entwicklung der Goodwills wird auch auf den Anlagenspiegel verwiesen.

### 4.4.1 Goodwill 4 Free-Gruppe

Die Anschaffungskosten der Anteile der 4 Free AG im Rahmen des Aktientausches (Kapitalerhöhung durch Sacheinlage und Ausgabe der neuen Aktien an die bisherigen 4 Free-Aktionäre) zuzüglich Barzahlung wurden nach der Full-Goodwill-Methode gemäß IFRS 3.19a mit 3.244 T€ bewertet. Im Rahmen der Kaufpreisallokation auf die identifizierbaren Vermögensgegenstände und Schulden der 4 Free-Gruppe wurde zu den Teilkonzernzahlen der 4 Free-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung (7.887 T€) festgestellt, von dem 3.727 T€ auf identifizierbare immaterielle Vermögensgegenstände (Markennamen, Kundenverträge etc.) und darauf entfallende passive Latente Steuern (-1.203 T€) verteilt werden konnten. Der anzusetzende verbleibende Goodwill für den 4 Free-Teilkonzern beträgt damit 5.363 T€. Wesentlicher Faktor für die Erfassung eines Goodwills für die 4 Free-Gruppe waren die zukünftigen Geschäftsvolumens- und Ertragserwartungen der 4 Free-Gruppe und damit positiven Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns.

#### 4.4.2 Goodwill DDAG

Im Geschäftsjahr 2021 fand die Entkonsolidierung der Gesellschaft unter vollständigem Abverkauf der Anteile statt. Im Zuge dessen wurde auch der bestehende Goodwill entkonsolidiert. Aus diesem Vorgang entstand ein positives Ergebnis von 173 T€.

#### 4.4.3 Goodwill Duwensee

Die Duwensee wurde Ende 2017 zu Anschaffungskosten von 715 T€ erworben. Im Rahmen der Kaufpreisallokation wurde ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 625 T€ festgestellt, von dem 377 T€ auf identifizierbare immaterielle Vermögensgegenstände (Markennamen/Domain und Kundenbestände) und darauf entfallende passive latente Steuern (-122 T€) verteilt werden konnten. Der anzusetzende verbleibende Goodwill für die Duwensee beträgt damit 370 T€. Wesentlicher Faktor für die Erfassung eines Goodwills für die Duwensee waren die zukünftigen Geschäftsvolumens- und Ertragsersparungen der Duwensee und damit positiven Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns.

#### 4.4.4 Goodwill mitNORM

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 25% der Anteile (50,001%) an der mitNorm GmbH veräußert. Daraus resultierte die Entkonsolidierung des zuvor ausgewiesenen Goodwills von 7.561 T€. Aus dem Vorgang entstand ein negativer Ergebnisbeitrag von 128 T€.

#### 4.4.5 Goodwill NSI Sachsen-Teilkonzern (NSI Sachsen, WZL und StJ)

Die NSI Sachsen wurde im November 2020 zu Anschaffungskosten von 1.500 T€ erworben. Im Rahmen der Kaufpreisallokation wurde ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 1.488 T€ festgestellt, der vollständig auf Anzahlungen auf Grundstücke und Bauten der zukünftigen Beteiligungen der Gesellschaft und darauf entfallende passive Latente Steuern (480 T€) verteilt werden konnte. Ein Goodwill ergab sich somit nicht. Mit Erfüllung der Kaufvertragsvoraussetzungen wurden die geleisteten Anzahlungen im ersten Halbjahr 2021 in das Sachanlagevermögen in die Grundstücke und Bauten umgebucht. Zum 31. Dezember 2021 erfolgt ein Ausweis unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 30. Juni 2021 wurde der Unterschiedsbetrag der NSI durch Teilverkäufe des Immobilienportfolios in Höhe von 51 T€ aufgelöst, damit verbunden war die Auflösung von latenten Steuern in Höhe von 16 T€.

Die NSI Sachsen hat im Februar 2021 jeweils 89,5% der Anteile an der WZL und der StJ erworben. Dabei sind für die WZL Anschaffungskosten in Höhe von 17,2 Mio. € und für die StJ Anschaffungskosten in Höhe von 1,2 Mio. € angefallen. Im Rahmen der Kaufpreisallokation auf die identifizierbaren Vermögensgegenstände und Schulden der WZL wurde zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 1. März 2021 ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 13,4 Mio. € festgestellt, der in Höhe von 2,0 Mio. € auf Grund und Boden, in Höhe von 11,9 Mio. € auf Gebäude und in Höhe von 4,5 Mio. € auf darauf entfallende passive latente Steuern verteilt werden konnte. Der anzusetzende verbleibende Goodwill für die WZL beträgt damit 4,0 Mio. €. Für die StJ wurde im Rahmen der Kaufpreisallokation zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 1. März 2021 ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 1,1 Mio. € festgestellt. Dieser wurde in Höhe von 59 T€ auf Grund und Boden, in Höhe von 685 T€ auf Gebäude und in Höhe von 240 T€ auf darauf entfallende passive latente Steuern verteilt. Der anzusetzende verbleibende Goodwill für die StJ beträgt entsprechend 594 T€. Durch Teilverkäufe des Immobilienportfolios der WZL wurden zum 30. Juni 2021 aktivierte stille Reserven in Grundstücken und Bauten in Höhe von 674 T€ aufgelöst, damit verbunden war die Auflösung von latenten Steuern in Höhe von 218 T€.

#### 4.4.6 Goodwill NSI Netfonds-Teilkonzern (NSI Netfonds, PF I, PF II, PF III, Rungholt)

Die Anteile an der NSI Netfonds (88,72%) und ihren Tochterunternehmen (PF I 100%, PF II 100%, PF III 100%, Rungholt 89,1%) wurden im Dezember 2021 zu Anschaffungskosten von 9.937 T€ erworben. Die Gegenleistung zum Kaufpreis wurde durch VRM durch die Ausgabe von 1.400.000 neuen Aktien im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital sowie der Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung im Volumen von 5,2 Mio.€ mit Wandlungsrechten auf bis zu 1.600.000 neue Aktien aus genehmigtem und

bedingten Kapital erbracht („Wandelanleihe“). Für die Sachkapitalerhöhung wurde der Ausgabebetrag je Aktie auf 1,00 € und der Bezugspreis auf 3,00 € festgelegt. Hieraus ergibt sich ein Wert von 4,2 Mio.€ für die 1.400.000 neuen Aktien, die als Gegenleistung auf die Sacheinlage gewährt wurden. Auf den damit in Verbindung stehenden Geschäftsanteil der NSI Netfonds entfällt nach Maßgabe des Kaufpreises anteilig ein Wert von 4,48 Mio.€. Für die Wandelanleihe wurde der Ausgabebetrag je Aktie auf 1,00 € und der Wandlungspreis auf 3,25 € festgelegt. Hieraus ergibt sich ein Wert in Höhe von bis zu 5,2 Mio.€ für die bis zu 1.600.000 neuen Aktien, die aufgrund des Wandlungsrechts anstelle der Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung als Gegenleistung auf die Sacheinlage gewährt werden können. Auf die damit in Verbindung stehenden Geschäftsanteile der NSI Netfonds entfällt nach Maßgabe des Kaufpreises anteilig ein Wert von 5,46 Mio.€. Die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung ist vom 20. Dezember 2021 bis zum 30. Dezember 2025. Der Zinscoupon beträgt 3,5% jährlich und ist jeweils zum 31. Dezember zu zahlen. Der Verkäufer hat ein Wandlungsrecht ab dem 20. Dezember 2023 zum Nominalbetrag und Wandlungspreis von 3,25 €. Anstelle der Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung zu 120% des Nennbetrags kann VMR ab dem 1. Juli 2024 Aktien liefern (Wandlungspflicht).

Im Rahmen der Kaufpreisallokation des Kaufpreises von 9.9 Mio. € auf die identifizierbaren Vermögensgegenstände und Schulden der Unternehmen wurde zum Erstkonsolidierungszeitpunkt am 16. Dezember 2021 ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 5,6 Mio. € festgestellt. Zum Erwerbszeitpunkt wurden die Vermögensgegenstände und Schulden, d.h. insbesondere Immobilien sowie damit im Zusammenhang stehenden Finanzierungsverbindlichkeiten, im Teilkonzern der NSI Netfonds per 16. Dezember 2021 zu Zeitwerten angesetzt. Daher wurde der Unterschiedsbetrag in voller Höhe dem Goodwill zugeordnet.

#### 4.4.7 Impairment-Test

Im Rahmen des jährlichen Impairment-Tests gemäß IAS 36.10 wurden zuletzt zum 31. Dezember 2021 die oben aufgeführten Goodwills der 4 Free-Gruppe, der Duwensee, der NSI Sachsen, der WZL und der StJ sowie der NSI Netfonds, der PF I, der PF II, der PF III und der Rungholt auf ihre Werthaltigkeit überprüft.

Dabei wurde als (kleinste) zahlungsmittelgenerierende Einheit (Cash Generating Unit, CGU) gemäß IAS 36.68 zum einen wie bisher die 4 Free Gruppe (4 Free, FV24, FV24GB, DGF) und Duwensee angenommen, da diese im selben Geschäftssegment tätig sind und aufgrund der untereinander bestehenden und zukünftig geplanten Abhängigkeiten wie z.B. Büro- und Personalunion sowie gemeinsamer Nutzung von Abwicklungs-Software und Webpräsenzen nicht sinnvoll einzeln betrachtet werden können. Zum anderen stellen die neu hinzugekommenen NSI-Teilkonzerne jeweils eine eigenständige CGU dar, da diese vom Geschäftsmodell sowie organisatorisch und strukturell völlig unabhängig von den Unternehmen der Finanzanlagenvermittlung sind.

Für den zum 31. Dezember 2021 vorgenommenen Impairment-Test für die vorgenannten CGUs im Bereich Finanzanlagenvermittlung wurden anhand der damals aktuellen Cash-Flow-Planungen auf Basis des EBITDA der oben genannten Unternehmen für die nächsten 5 Jahre entsprechende Nutzungswerte als Barwerte nach dem DCF-Verfahren für die oben genannten CGUs unter Verwendung eines Kapitalisierungszinssatzes nach den gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC) von 8,25 % p.a. berechnet. Eine Wachstumsrate des Endwertes für die ewige Rente wurde in Höhe von 0,5 % angesetzt.

Die zum 31. Dezember 2021 berechneten Nutzungswerte der vorgenannten CGU haben die zugehörigen bilanzierten Vermögenswerte deutlich überschritten, so dass keine Impairment-Abwertung erforderlich wurde.

Im Bereich Immobilien-Beteiligung stellen die in 2021 neu hinzugekommenen Teilkonzerne NSI Sachsen und NSI Netfonds jeweils eigenständige Bereiche der VMR AG dar. Beide Teilkonzerne sind hinsichtlich des jeweiligen Geschäftsmodells sowie organisatorisch und strukturell unabhängig von den Unternehmen der Finanzanlagenvermittlung. Da die Geschäftstätigkeit von NSI Sachsen und NSI Netfonds im Rahmen des Jahresabschlusses im Wesentlichen nach den Grundsätzen von IAS 40 angesetzt und ausgewiesen wird, entfällt nach IAS 36.2 ein eigenständiger Impairment-Test für die Immobilienbestände in der Bilanzposition „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

Für die in der Bilanzposition „Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten“ enthaltenen Immobilien sind jeweils aktuelle Zeitwerte zum Bilanzstichtag anhand von vorliegenden Unternehmensbewer-

tungen bzw. Immobilienbewertungen zum Einbringungszeitpunkt ermittelt bzw. durch aktuelle Marktinformationen fortgeschrieben worden. Die entsprechenden Zeitwerte wurden in Anwendung von IAS 36 mit den entsprechenden Anschaffungswerten verglichen. Eine Notwendigkeit zur Abwertung der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Grundstücke und Bauten wurde nicht festgestellt.

Aufgrund der teilweisen Veräußerung in 2021 sowie der vertraglich vereinbarten Veräußerung der verbleibenden Geschäftsanteile an der mitNorm in 2022 wurde kein Impairment-Test für die am 31. Dezember 2021 noch im Konzern enthaltenen Anteile an der mitNorm im Bereich Versicherungsvermittlung vorgenommen. Die verbliebenen Anteile werden mit dem vereinbarten Verkaufspreis in Höhe von 1,9 Mio. € angesetzt.

#### 4.5 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Die sonstigen immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten übliche EDV-Software sowie die bereits angesprochene Kaufpreisallokation des Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung bei der Erstkonsolidierung der 4 Free-Gruppe zum 1. September 2015 und der Duwensee zum 31. Dezember 2017.

Sonstige immaterielle Vermögenswerte		31.12.2021 €	31.12.2020 €
Aus Kaufpreisallokation 4 Free-Gruppe	<b>Erstkonsolidierung in €</b>		
Markennamen / Internetdomains	566.683,52	207.783,96	264.452,31
Softwareplattformen	357.668,31	0,00	0,00
Datenbanken	72.924,44	0,00	0,00
Kundendepotbestände, Kundenverträge	2.029.084,94	115.062,00	0,00
Langfristige Kundenspar- und Renteneinzahlungspläne	816.042,68	471.491,32	525.894,17
	<b>3.842.403,89</b>	<b>794.337,28</b>	<b>790.346,48</b>
Aus Kaufpreisallokation Duwensee	<b>Erstkonsolidierung in €</b>		
Markennamen / Internetdomains	99.160,38	59.496,23	69.412,27
Kundendepotbestände, Kundenverträge	277.597,38	0,00	69.399,34
	<b>376.757,76</b>	<b>59.496,23</b>	<b>138.811,61</b>
EDV-Software, Neben-Domains (entgeltlich erworben)		117.346,56	19.364,13
		<b>971.180,07</b>	<b>948.522,22</b>

Im Rahmen des Impairment-Tests der Goodwills der Tochtergesellschaften wurde auch die Werthaltigkeit der Intangibles aus der Kaufpreisallokation der Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2021 überprüft. Da die ermittelten Nutzungswerte die Buchwerte der CGUs überstiegen, bestand auch kein Abwertungsbedarf für die Intangibles. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu 4.4.7.

Für die Entwicklung der sonstigen immateriellen Vermögenswerte wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

#### 4.6 Nutzungsrechte aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen

Nutzungsrechte aus Miet-/Leasingverträgen IFRS16	Erstansatz	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Büroräume	344.835,65	67.195,59	125.119,05
PKW	31.625,52	8.268,52	18.593,58
Summe	376.461,17	75.464,11	143.712,63

Weitere Ausführungen zu den Leasingverhältnissen siehe 4.15.

#### 4.7 Sachanlagen

Die Sachanlagen beinhalten lediglich übliche Büroausstattung (EDV, Möbel und Einbauten) in insgesamt unwesentlichem Umfang. Wir verweisen auf den Anlagespiegel.

#### 4.8 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31.12.2021 €	31.12.2020 €
<b>NSI Sachsen Portfolio GmbH – Teilkonzern</b>		
NSI Sachsen Portfolio GmbH	2.742.075,19	0,00
Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH	29.048.156,90	0,00
St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH	1.712.722,95	0,00
	33.502.955,04	0,00
<b>NSI Netfonds Structured Investments - Teilkonzern</b>		
NSI Netfonds Structured Investments GmbH	0,00	0,00
NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH	13.129.735,27	0,00
NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH	1.135.000,00	0,00
NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH	5.105.000,00	0,00
Rungholt 1 GmbH	4.084.005,83	0,00
	23.453.741,10	0,00
<b>Gesamtsumme:</b>	56.956.696,14	0,00

VMR weist zum 31. Dezember 2021 erstmalig als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aus. Diese Immobilien wurden im Rahmen der Unternehmenserwerbe der WZL und StJ sowie der NSI Netfonds mit ihren Tochterunternehmen erworben. Zu den Mieteinnahmen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird auf 3.1.2 sowie zu den damit in Verbindung stehenden Immobilienaufwendungen auf 3.2.2 verwiesen. Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergaben sich im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2021 nicht.

Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien oder der Überweisung von Erträgen und Veräußerungserlösen sowie vertragliche Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln bzw. für Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen, bestanden zum Stichtag nicht.

#### 4.9 Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Bewertungs- Hierarchie IFRS 13	31.12.2021 €	31.12.2020 €
<b>Zur Veräußerung kurzfristig verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>			
Verzinsliche börsennotierte Wertpapiere	Stufe 1	0,00	0,00
KG-Beteiligungen (AIF)	Stufe 3	0,00	0,00
		0,00	0,00
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>			
Kapitalguthaben Rückdeckungsversicherung (nicht verpfändet)	Stufe 3	109.115,00	105.903,00
Anteile (15%) an nicht börsennotierten Aktiengesellschaften Youvestor AG sowie andere Beteiligungen	Stufe 3	17.964,00	17.962,00
Nebenkosten Beteiligungen (WZL / St. Jacobus)	Stufe 3	0,00	211.861,94
Genossenschaftsanteile	Stufe 3	50,00	200,00
		127.129,00	335.926,94

Börsennotierte Wertpapiere oder Beteiligungen an Investmentfonds oder AIFs werden nicht gehalten. Eine Umgruppierung der einzelnen Vermögenswerte zwischen den Bewertungsstufen erfolgte im Zeitablauf nicht. Die Bewertung der Rückdeckungsversicherung erfolgte zum von der Versicherung berechneten „Rückkaufswert“ (Deckungskapital zuzüglich Überschussbeteiligung). Die Bewertung der Youvestor-Anteile, erfolgt aufgrund des in den letzten Bilanzen relativ unveränderten Eigenkapitals weiterhin in Höhe der bisherigen Anschaffungskosten. Zum 31. Dezember 2020 waren 212 T€ Nebenkosten bzgl. des Erwerbs von Beteiligungen an Unternehmen mit Immobilienportfolio durch die NSI Sachsen enthalten.

#### 4.10 Aktive latente Steuern

Bereits im Geschäftsjahr 2020 wurden die in der EAMD AG (vormals: DDAG) verbliebenen aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von 2.695,96 € verbraucht. Zum 31. Dezember 2021 betragen die aktiven latenten Steuern somit 0 €.

##### 4.10.1 Aktive latente Steuern auf steuerrechtliche Verlustvorträge

Auf Ebene der VMR AG bestehen erhebliche steuerrechtliche Verlustvorträge in Höhe von ca. 28,7 Mio. €.

Es bestehen Ergebnisabführungsverträge im Konzern. So leiten die NSI Sachsen, die Duwensee, die DGF, die FV24GB, die FV24 und die 4 Free ihre Ergebnisse an die VMR weiter (steuerlicher Organkreis). Mit der WZL, StJ und den Unternehmen des Teilkonzerns der NSI Netfonds bestehen zum Stichtag 31. Dezember 2021 keine Ergebnisabführungsverträge. Die fehlenden Ergebnisabführungsverträge sollen im Geschäftsjahr 2022 geschlossen werden.

Die steuerrechtlichen Verlustvorträge der VMR AG könnten grundsätzlich durch die Ergebnisabführungsverträge im Konzern genutzt werden. Zum Stand 31. Dezember 2021 ist jedoch zu erwarten, dass die Verlustvorträge der VMR AG steuerrechtlich tatsächlich vorerst nicht verbraucht werden können. Entsprechend der aktuellen Ertragsprognosen wird für die nächsten fünf Jahre davon ausgegangen, dass nach Verrechnung der Ergebnisabführungen mit dem eigenen negativen steuerrechtlichen Ergebnis der VMR von ca. -300 T€ p.a. keine steuerrechtlichen Gewinne mehr verbleiben, die aufgrund der Verlustvorträge nicht versteuert werden müssten. Die über fünf Jahre hinausgehende Nutzung der Verlustvorträge auf Ebene der VMR AG ist aus heutiger Sicht nicht mit Sicherheit zu beziffern und kann daher nach IAS 12.34 nicht bewertet werden. Die in Vorjahren (insbesondere aufgrund einer damals geringeren Kostensituation bei der VMR AG) aktivierten latenten Steuern auf Verlustvorträge der VMR AG wurden entsprechend bereits in Vorjahren aufgelöst.

#### 4.10.2 Weitere nicht ansetzbare latente Steueransprüche

Mangels weiterer Ertragsteuervolumina bei der VMR AG in den nächsten 5 Jahren (siehe 4.10.1) können auf Ebene der VMR AG auch keine aktiven latenten Steuern zum Stand 31. Dezember 2021 für dortige temporäre IFRS-Bewertungsunterschiede (Pensionsrückstellungen) angesetzt werden (IAS 12.24), ebenso keine für direkt im Eigenkapital verrechnete Kosten der Kapitalerhöhung.

#### 4.11 Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden

Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	31.12.2021 €	31.12.2020 €
<b>Kurzfristige Finanzschulden</b>		
Restkaufpreis mit Norm (fällige Raten innerhalb 1 Jahr)	0,00	600.000,00
Anleihen NSI Netfonds (Immobilien Dtl. 1 u. 2)	4.477.526,22	0,00
Diverse Darlehen (4 Stück)	475.000,00	487.287,67
Anleihen (unverbrieft, nicht kapitalmarktfähig)	1.050.000,00	0,00
Darlehen SUXXESS	0,00	150.427,78
Darlehen Volkswohl-Bund	0,00	126.024,34
Darlehen PrismaLife (fällige Raten innerhalb 1 Jahr)	0,00	100.000,00
Vorschuss Netfonds, Laufzeit unbestimmt	0,00	86.400,00
Restkaufpreis NSI (aufschiebend bedingter Kaufpreis)	0,00	421.686,37
Kaufpreisverbindlichkeit Duwensee (Restdarlehen)	315.000,00	0,00
Zinsen Hanse Merkur	82.500,00	82.500,00
Bankdarlehen Wiesbadener Volksbank	35.801,71	0,00
Zinsen Anleihen	106.620,53	0,00
Darlehen FTD.de	105.000,00	0,00
Sonstige Bank- und Privatdarlehen (Immobilien-Segment)	3.570.935,50	0,00
Darlehen Müller an NSI – Immobilienfinanzierung (inkl. Zinsen)	2.009.333,34	9.333,34
	12.227.737,30	2.063.659,50
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Verb. L+L Vermittler, Lieferanten und Dienstleister kurzfristig fällig	378.098,05	475.618,35
Stornoreserveverbindlichkeiten (Sicherheitseinbehalte gg. Vermittlern) Laufzeit unbestimmt	0,00	2.033.446,93
	378.098,05	2.509.065,28
<b>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Bußgeld Bafin (Bescheid 2. Juli 2020, 12 Monatsraten)	0,00	140.835,50
Verrechnungskonten Netfonds	2.637.198,69	0,00
Verbindlichkeiten ggü. Arbeitnehmern	4.126,54	2.501,08
Verbindlichkeiten aus Vermittlervergütungen in Aktienprogrammen	0,00	111.015,52
Übriges, erhaltene Kauttionen, kreditorische Debitoren	541.591,85	206.102,70
	3.182.917,08	460.454,80
<b>Langfristige Finanzschulden</b>		
Kreditvertrag DZ HYP (Finanzierung Erwerb WZL und StJ)	20.606.412,00	0,00
Anleihen (unverbrieft, nicht kapitalmarktfähig)	1.900.800,00	3.049.941,07
Anleihen konvertibel (Wandelschuldverschreibung)	5.200.000,00	0,00
Anleihen NSI Netfonds (Immobilien Dtl. 1 u. 2)	14.046.000,00	0,00
Darlehen Müller an NSI - Immobilienfinanzierung	0,00	2.000.000,00
Darlehen Hanse Merkur	1.500.000,00	1.500.000,00
Restkaufpreis NSI (aufschiebend bedingter Kaufpreis)	1.475.000,00	1.053.313,63
Kaufpreisverbindlichkeit Duwensee (Restdarlehen)	69.710,13	426.529,04
Darlehen Volkswohl-Bund	0,00	95.940,35
Bankdarlehen Wiesbadener Volksbank	0,00	72.863,24
Provisionsvorschuss Alte Leipziger	0,00	263.423,88
Darlehen PrismaLife	0,00	50.000,00
Sonstige Bank- und Privatdarlehen (Immobilien-Segment)	19.040.755,51	0,00
Darlehen Systematic Value	0,00	30.333,75
	63.838.677,64	8.542.344,96
<b>Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen</b>	78.769,12	147.017,64

#### 4.11.1 Konditionen und Rückzahlungspläne Finanzschulden

Finanzschulden	Aktuelle Konditionen		31.12.2021	31.12.2020
	Zinssatz p.a.	Endfälligkeit	€	€
Kreditvertrag DZ HYP	1,84 %	2026	20.606.412,00	0,00
Anleihen konvertibel (Wandelschuldverschreibung)	3,50 %	2025	5.200.000,00	0,00
Anleihen (unverbriefte) – inkl. Zinsen	5,75/7,00 %	2022/2024	3.057.420,53	3.049.941,07
Anleihen NSI Netfonds (Immobilien Dtl. 1 u. 2)	4,25/4,50 %	2022/2025	18.523.526,22	0,00
Darlehen Müller – Immobilienfinanzierung (inkl. Zinsen)	8,00 %	2022	2.009.333,34	2.009.333,34
Darlehen Hanse Merkur*	5,50 %	2027	1.582.500,00	1.582.500,00
Restkaufpreis NSI	0,00 %	2025	1.475.000,00	1.475.000,00
Restkaufpreis mitNORM*	0,00 %	/	0,00	600.000,00
Diverse Darlehen (4 Stück)	6,50 %	2022	475.000,00	487.287,67
Kaufpreisverb. Duwensee	6,00 %	2027	384.710,13	426.529,04
Vorschuss Alte Leipziger*	4,50 %	/	0,00	263.423,88
Darlehen SUXXESS	7,00 %	/	0,00	150.427,78
Darlehen Volkswohl-Bund*	2,50 %	/	0,00	221.964,69
Darlehen PrismaLife*	0,00 %	/	0,00	150.000,00
Vorschuss Netfonds	0,00 %	/	0,00	86.400,00
Bankdarlehen WI VoBa*	2,45/3,25 %	2022	35.801,71	72.863,24
Darlehen Systematic (inkl. Zinsen)	1,50 %	/	0,00	30.333,75
Darlehen FTD.de	6,5 %	2022	105.000,00	0,00
Sonstige Bank- und Privatdarlehen (Immobilien-Segment)	1,45% - 9,00 %	2022 - 2049	22.611.691,01	0,00
			76.066.394,94	10.606.004,46

\*Bis zur Endfälligkeit in Raten zu tilgen.

Die NSI Sachsen Portfolio GmbH hat im Januar 2021 einen Kreditvertrag mit der DZ HYP AG, Hamburg, über 22,0 Mio. € geschlossen. Der Kredit wird zu einem Auszahlungskurs von 100% gewährt und wird von der NSI verwendet, um die Kaufpreisverbindlichkeit für den Erwerb der WZL und StJ zu zahlen sowie die bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dieser Gesellschaften zu tilgen. Der Kredit hat eine Laufzeit von maximal 5 Jahren, längstens bis maximal 31. Januar 2026. Die Rückführung des Kredites erfolgt aus den Erträgen, die im Rahmen der Veräußerung der in der WZL und StJ gehaltenen Wohnimmobilien erzielt werden. Der Kredit ist ab Valutierung mit 1,84% p.a. über 3-Monats-EURIBOR zu verzinsen. Das Darlehen wurde mit einer Gesamtbuchgrundschuld in Höhe von 22,0 Mio. € nebst 18,00% p.a. Zinsen und 5,00% einmaliger Nebenleistung besichert. Zum Stichtag bestehen aus diesem Kreditvertrag Verpflichtungen in Höhe von 20,6 Mio. €.

Mit Beschluss vom 16. Dezember 2021 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 5.200.000,00 €, eingeteilt in 26 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag von 200.000,00 € mit einem Zinskupon von 3,5% und einer regulären Laufzeit vom 20. Dezember 2021 bis zum 30. Dezember 2025 ausgegeben. Die Ausgabe erfolgte im Zusammenhang mit dem Erwerb des NSI Netfonds-Teilkonzerns. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibungen können vorbehaltlich einer Anpassung des Wandlungspreises gemäß den Anleihebedingungen ab dem 20. Dezember 2023 zu einem Wandlungspreis von 3,25 € je Aktie in neu auszugebende oder bestehende Aktien der Gesellschaft gewandelt werden. VMR kann seinerseits ab dem 1. Juli 2024 die Wandlung in Aktien verlangen (Wandlungspflicht). Die Wandelschuldverschreibungen sind im Übrigen zum Ende der Laufzeit in Höhe von 120% ihres Nennbetrags zurückzuzahlen.

Die Anleihen der NSI Netfonds wurden bereits vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung herausgegeben. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 bestehen daraus Verpflichtungen in Höhe von 18,5 Mio. €. Die Anleihen besitzen zu 4,5 Mio. € eine kurzfristige Fälligkeit sowie zu 14,0 Mio. € eine langfristige Fälligkeit. Die Zinskupons liegen bei 4,25% bzw. 4,5%.

Zur Finanzierung der gehaltenen Immobilien wurden im Segment Immobilien-Beteiligungen, insbesondere im NSI Netfonds-Teilkonzern zahlreiche Bank- und Privatdarlehen aufgenommen. Zum Stichtag bestehen Darlehensverpflichtungen in Höhe von 22,6 Mio. € mit Restlaufzeiten zwischen 12 Monaten und 28 Jahren.

Das Darlehen der Hanse Merkur ist durch eine Drittsicherheit in Form der Abtretung von künftigen Provisionsansprüchen der Netfonds AG abgesichert. Die unverbrieften nicht kapitalmarktfähigen Anleihen sind zum Teil durch Abtretung von Provisionen der 4 Free gesichert. Weitere Erläuterungen zu den Veränderungen und Restlaufzeiten der Finanzschulden finden sich unter 4.11.2 und 5.1.

#### 4.11.2 Entwicklung der Finanzschulden

Die Finanzschulden (ohne Miet-/Leasingverpflichtungen) haben sich wie folgt verändert:

Finanzschulden in €	1.1.-31.12.2021			1.1.-31.12.2020		
	Gesamt	kurzfristig	langfristig	Gesamt	kurzfristig	langfristig
Stand 1.1.	10.606.004,46	2.063.659,50	8.542.344,96	7.757.569,16	1.618.231,02	6.139.338,14
Zuordnung Zeitablauf	0,00	1.437.863,24	-1.437.863,24	0,00	700.000,00	-700.000,00
Restkaufpreis NSI	0,00	-171.686,37	171.686,37	1.475.000,00	421.686,37	1.053.313,63
Neukreditaufnahme/Zugänge durch Konzernausweitung	68.660.987,38	10.832.067,01	57.828.920,37	2.430.000,00	178.496,79	2.251.503,21
Zinsen	224.421,41	94.486,15	129.935,27	104.882,54	104.548,79	333,75
Tilgung (inkl. Zinsen)	-2.552.801,96	-1.565.820,11	-986.981,86	-1.164.447,24	-959.303,47	-202.143,77
Entkonsolidierung mit Norm GmbH	-872.216,35	-462.852,12	-409.364,23	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.	76.066.394,94	12.227.717,30	63.838.677,64	10.606.004,46	2.063.659,50	8.542.344,96

#### 4.11.3 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Verb. L+L Lieferanten und Dienstleister, kurzfristig fällig	378.098,05	382.578,59
Provisionsabrechnungskonten Vermittler mit NORM, fällig	0,00	93.039,76
Stornoreserveverbindlichkeiten (Sicherheitseinbehalte gg. Vermittlern), Laufzeit unbestimmt	0,00	2.033.446,93
	378.098,05	2.509.065,28

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind erstmalig wesentliche Verpflichtungen aus dem Immobiliensegment enthalten. Hier bestehen Verbindlichkeiten insbesondere für bezogene Leistungen der WZL in Höhe von 187 T€, der StJ in Höhe von 12 T€, sowie für die NSI Sachsen Portfolio GmbH in Höhe von 23 T€ (Vorjahr: 78 T€). Die offenen Verbindlichkeiten aus dem NSI Netfonds-Teilkonzern belaufen sich auf 82 T€ (Vorjahr: 0 T€), davon 71 T€ aus der NSI Netfonds Structured Investments GmbH.

Die Verbindlichkeiten aus Provisionsabrechnungskonten sowie die Stornoreserveverbindlichkeiten des Versicherungsvermittlungssegments betragen aufgrund der Veräußerung von 25% der gehaltenen Anteile an der mitNorm GmbH und der damit verbundenen Entkonsolidierung jeweils 0 €.

#### 4.11.4 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

<b>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>31.12.2021</b> €	<b>31.12.2020</b> €
Verrechnungskonten Netfonds Gruppe	2.637.198,69	0,00
Verbindlichkeiten ggü. Arbeitnehmern	4.126,54	2.501,08
Passive Rechnungsabgrenzung	32.516,66	0,00
Kreditorische Debitoren	115.439,68	0,00
Erhaltene Kauttionen	45.644,82	0,00
Bußgeld Bafin (Bescheid 2. Juli 2020, 12 Monatsraten)	0,00	140.835,50
Verbindlichkeiten aus Vermittlervergütungen in Aktienprogrammen	0,00	111.015,52
Übriges	347.990,69	206.102,70
	<b>3.182.917,08</b>	<b>460.454,80</b>

Im laufenden Geschäftsjahr entstanden im Wesentlichen infolge des Erwerbs der NSI Netfonds und der damit verbundenen Übernahme der im Teilkonzern enthaltenen Verpflichtungen zum Jahresende 2021 Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften der Netfonds Gruppe. Diese belaufen sich per 31. Dezember 2021 auf EUR 2,6 Mio. €.

Im Vorjahr waren in den Sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten u.a. Verbindlichkeiten gegenüber der BaFin enthalten, die in 2021 vollständig beglichen wurden.

#### 4.12 Laufende Steuerschulden

<b>Laufende Steuerschulden</b>	<b>31.12.2021</b> €	<b>31.12.2020</b> €
Lohn- und Kirchensteuern etc. aus Gehaltszahlungen, sonstige Steuern	26.336,71	22.269,70
Umsatzsteuer	20.334,62	11.795,28
	<b>46.671,33</b>	<b>34.064,98</b>

#### 4.13 Kurzfristige Steuerrückstellungen

Kurzfristige Steuerrückstellungen	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Körperschaftsteuerrückstellungen	59.315,99	0,00
Gewerbesteuerrückstellungen	18.620,00	0,00
Pauschale Steuer § 37b EStG Incentives mitNORM	0,00	49.000,00
Erwartete Steuernachzahlung aus BP 2020 mitNORM (hier USt)	0,00	6.500,00
Übrige	0,00	2.600,00
	77.935,99	58.100,00

Die Steuerrückstellungen für das Geschäftsjahr 2021 setzen sich ausschließlich aus den Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer zusammen. Diese entfallen in voller Höhe auf das Immobiliensegment.

#### 4.14 Kurzfristige sonstige Rückstellungen

Kurzfristige sonstige Rückstellungen	1.1.2021* €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2021 €
Prüfungskosten und Jahresabschlusskosten	128.120,00	233.025,51	5.406,51	357.303,67	246.991,65
Storno-Rückstellung	1.000,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00
Ausstehende Rechnungen	3.000,00	24.000,00	0,00	57.000,00	36.000,00
Lfd. Kundenprov.anteile	111.740,00	14.440,00	27.392,00	41.473,00	111.381,00
Mitarbeiterboni	23.895,00	9.235,42	14.659,58	72.880,00	72.880,00
Tantieme GF	34.100,00	0,00	34.100,00	5.500,00	5.500,00
Urlaubsansprüche	6.930,00	2.330,00	5.300,00	31.806,00	31.106,00
Prozesskosten, Rechtsstreit	22.086,06	0,00	0,00	0,00	22.086,06
Aufbewahrung Unterlagen	10.550,00	0,00	1.000,00	7.800,00	17.350,00
Ausstehende Provisionabrg.	24.130,00	24.130,00	0,00	57.264,00	57.264,00
Geschäftsbericht	15.000,00	2.680,00	12.320,00	40.000,00	40.000,00
Vertragsbetreuung Kunden	14.084,60	0,00	4.084,60	0,00	10.000,00
Nebenkosten Miete	3.000,00	1.204,79	1.795,21	0,00	0,00
BG-Beiträge	1.140,00	1.121,68	18,32	1.510,00	1.510,00
<b>Summe</b>	<b>398.775,66</b>	<b>312.167,40</b>	<b>107.076,22</b>	<b>672.536,67</b>	<b>652.068,71</b>

\*Die Vorjahreszahlen wurden aufgrund der Entkonsolidierung der mitNorm GmbH angepasst.

Zu den wesentlichen Positionen geben wir gemäß IAS 39.84 ff die folgenden Erläuterungen:

Die Rückstellungen für Prozesskosten und Rechtsstreitrisiken betreffen die FV24 (19 T€) aufgrund von Haftungsklagen aus Anlagevermittlung sowie die DGF (3 T€) aufgrund von Provisionsrückforderungen durch einen Insolvenzverwalter. Das gesamte Rechtsstreitrisiko liegt bei ca. 384 T€ für die FV24 und 233 T€ für die DGF. Die FV24 und die DGF gehen jedoch begründet zu deutlich über 50 % von einem für sie positiven Prozessausgang aus und haben daher nur die voraussichtlich selbst zu tragenden Rechtsberatungskosten als Rückstellung angesetzt.

#### 4.15 Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen

Verpflichtungen aus Miet-/Leasingverträgen IFRS16	Erstansatz	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Büroräume	344.835,65	70.258,75	128.182,21
PKW	31.625,52	8.510,37	18.835,43
Summe	376.461,17	78.769,12	147.017,64
Davon Verträge mit Restlaufzeiten bis 12 Monaten		68.248,52	71.057,08

Bei den bestehenden Leasingverhältnissen erfolgte der Erstansatz am 1. Januar 2019 im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 16. Den Miet- und Leasingverträgen wurde im Rahmen der Erstanwendung des IFRS16 ein einheitlicher Leasing-Finanzierungszinssatz von ca. 4 % p.a. zugrunde gelegt. Aufgrund der Aufteilung der Leasingraten in Zins und Tilgung und den damit verbundenen im Zeitablauf sinkenden Zinsanteilen kommt es während der Laufzeit zum betragsmäßigen Auseinanderdriften der bilanzierten Nutzungsrechte (lineare Abschreibung) und der zugehörigen Leasingverpflichtung (degressive Zinsanteile).

Fälligkeiten Miet-/Leasingraten	31.12.2021 Barwert €	31.12.2021 Zinsanteil €	31.12.2021 Gesamtrate €
innerhalb eines Jahres fällige Leasingraten	63.837,99	4.410,53	68.248,52
in 1 bis 5 Jahren fällige Leasingraten	9.793,74	726,86	10.520,60
in über 5 Jahren fällige Leasingraten	0,00	0,00	0,00
	73.631,73	5.137,39	78.769,12

#### 4.16 Pensionsrückstellungen

Im Konzern existiert als leistungsorientierter Versorgungsplan lediglich eine unverfallbare Pensionszusage gegenüber einem bereits zum 31. Dezember 2007 ausgeschiedenen ehemaligen Vorstandsmitglied der VMR AG mit einer betragsmäßig fixierten Rente von 2.047,20 € mtl. ab Rentenbeginn im Jahr 2025 zuzüglich 60 % Witwenrente.

Neben der verpfändeten Kapitallebensversicherung mit einem Kapitalguthaben in Höhe von 109 T€ besteht noch eine weitere unverpfändete Kapitallebensversicherung mit einem Kapitalguthaben von 110 T€ zur Rückdeckung der Ansprüche. Die Bewertung erfolgt ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert in Höhe des durch die Versicherungsgesellschaft berechneten „Rückkaufswertes“.

#### 4.16.1 Veränderung der Pensionsrückstellung

<b>Pensionsrückstellungen 31. Dezember 2021</b>	<b>1.1.2021 €</b>	<b>Verbrauch €</b>	<b>Änderung Erfolgsneutral €</b>	<b>Zuführung GuV €</b>	<b>31.12.2021 €</b>
Versicherungsmathematischer Barwert Pensionsverpflichtung	700.618,00	0,00	-47.840,00	7.006,00	659.784,00
Abzüglich Kapitalwert Rückdeckungsversicherung (verpfändet)	-105.358,00	0,00	-2.703,00	-1.054,00	-109.115,00
	595.260,00	0,00	-50.543,00	5.952,00	550.669,00

<b>Pensionsrückstellungen 31. Dezember 2020</b>	<b>1.1.2020 €</b>	<b>Verbrauch €</b>	<b>Änderung Erfolgsneutral €</b>	<b>Zuführung GuV €</b>	<b>31.12.2020 €</b>
Versicherungsmathematischer Barwert Pensionsverpflichtung	707.897,00	0,00	-14.359,00	7.080,00	700.618,00
Abzüglich Kapitalwert Rückdeckungsversicherung (verpfändet)	-101.817,00	0,00	-2.522,00	-1.019,00	-105.358,00
	606.080,00	0,00	-16.881,00	6.061,00	595.260,00

Die Veränderung der verpfändeten Rückdeckungsversicherung ergibt sich in 2021 zu 1.054,00 € (i.Vj. 1.019,00 €) ergebniswirksam durch die Guthabenverzinsung sowie zu 2.703,00 € (i.Vj. 2.522,00 €) ergebnisneutral. Die Verringerung des Barwertes der Pensionsverpflichtung wurde in Höhe von 47.840,00 € (i.Vj. 14.359,00 €) als versicherungsmathematischer Ertrag ergebnisneutral erfasst. Die Zuführung zum Barwert betrifft ansonsten nur die jährliche Aufzinsung in Höhe von 7.006,00 € (i. Vj. 7.080,00 €), da sich der bereits erdiente Anspruch aufgrund des Ausscheidens in 2007 nicht weiter erhöht.

#### 4.16.2 Versicherungsmathematische Annahmen

Nachstehend werden die wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen dargestellt

<b>Berechnungsparameter</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Abzinsungssatz	1,40 %	1,00 %
Gehaltstrend	0,00 %	0,00 %
Rententrend	2,00 %	2,00 %

Als Rechnungsgrundlage wurden die Sterbetafeln von Heubeck RT2018G mit einem Pensionsalter von 65 verwendet.

#### 4.16.3 Sensitivität bei Veränderungen der Parameter

Sensitivität bei Veränderung des Parameters Abzinsungssatz um + 0,5% oder -0,5% Punkte:

<b>Sensitivität bei Parameteränderungen</b>	<b>Abzinsungssatz</b>		<b>unverändert</b>
	<b>1,90%</b>	<b>0,90 %</b>	<b>A: 1,40 % / R: 2,00 %</b>
Barwert der Pensionsverpflichtung in €	604.001,00	722.655,00	659.784,00

#### 4.17 Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten

Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Verkaufsimmobilien NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH	11.519.753,72	0,00
Verkaufsimmobilien Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH	1.469.734,80	0,00
	12.989.488,52	0,00

Ein großer Teil der Immobilien, welche von der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH zum 31. Dezember 2021 gehalten werden, sind zum kurzfristigen Verkauf vorgesehen. Die Immobilien sollen im Geschäftsjahr 2022 veräußert werden. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 belaufen sich die zu Veräußerungszwecken gehaltenen Grundstücke und Bauten der PF I auf 11,5 Mio. €. Die WZL hält zum Stichtag Verkaufsimmobilien in Höhe von EUR 1,5 Mio. €, welche ebenfalls im kurzfristigen Konzernvermögen ausgewiesen werden.

#### 4.18 Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren aus der Erstkonsolidierung der Tochterunternehmen und der in den Kaufpreisallokationen aufgedeckten stillen Reserven in identifizierbaren immateriellen Vermögensgegenständen, Grund und Boden sowie Gebäude.

Passive latente Steuern		31.12.2021 €	31.12.2020 €
Aus Kaufpreisallokation 4 Free-Gruppe in 2015	<b>Erstkonsolidierung in €</b>		
Lat. Steuern auf Markennamen / Internetdomains	182.925,44	67.072,66	85.365,21
Lat. Steuern auf Softwareplattformen	115.455,32	0,00	0,00
Lat. Steuern auf Datenbanken	23.540,01	0,00	0,00
Lat. Steuern auf Kundendepotbestände, Kundenverträge	617.846,61	0,00	0,00
Lat. Steuern auf Langfristige Kundensparpläne	263.418,58	152.197,40	169.758,64
	1.203.185,96	219.270,06	255.123,84
Aus Kaufpreisallokation Duwensee in 2017	<b>Erstkonsolidierung in €</b>		
Lat. Steuern auf Markennamen / Internetdomains	32.008,97	19.205,38	22.406,28
Lat. Steuern auf Kundendepotbestände, Kundenverträge	89.608,43	0,00	22.402,11
	121.617,40	19.205,38	44.808,39
Aus Kaufpreisallokation NSI Sachsen in 2020	<b>Erstkonsolidierung in €</b>		
Lat. Steuern auf Grundstücke und Bauten der Beteiligungen	480.251,75	463.892,14	480.251,75
Aus Kaufpreisallokation WZL und StJ in 2021	<b>Erstkonsolidierung in €</b>		
Lat. Steuern auf Grund und Boden	760.043,00	601.241,19	0,00
Lat. Steuern auf Gebäude	4.530.984,86	4.472.190,97	0,00
	5.291.027,86	5.073.432,16	0,00
Aus Kaufpreisallokation NSI Netfonds- Teilkonzern in 2021	<b>Erstkonsolidierung in €</b>		
Lat. Steuern auf Grund und Boden	1.417.589,55	1.417.589,55	0,00
Lat. Steuern auf Gebäude	945.059,70	945.059,70	0,00
	2.362.649,25	2.362.649,25	0,00
		8.138.448,99	780.183,98

Die Veränderung der passiven latenten Steuern resultiert zum einen aus den Zuführungen im Rahmen des Erwerbs der WZL und StJ in Höhe von 5,3 Mio. € sowie im Rahmen des Erwerbs der NSI Netfonds mit ihren Tochterunternehmen in Höhe von 2,4 Mio. €. Zum anderen ergibt sich eine Reduzierung in Höhe von 295.412,09 € (i.Vj. 103.336,78 €) aus der unter 3.8.1 ausgewiesenen ertragswirksamen Auflösung von passiven latenten Steuern auf Intangibles, Grund und Boden sowie Gebäude aus den oben aufgeführten Kaufpreisallokationen der Jahre 2015 bis 2021. Sie korrespondieren zu den planmäßigen Abschreibungen auf diese Intangibles.

## 4.19 Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

### 4.19.1 Grundkapital und Grundkapitalveränderungen

Im Konzernabschluss wird das aktienrechtliche Grundkapital der VMR AG als Grundkapital des Konzerns ausgewiesen. Das **Grundkapital der Gesellschaft beträgt am 31. Dezember 2021 unverändert 3.304.570,00 €** und ist eingeteilt in 3.304.570 auf den Inhaber lautende Stammaktien (Namensaktien) in Form von nennwertlosen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils € 1,00 je Aktie. Die im Zusammenhang mit dem Erwerb des NSI Netfonds-Teilkonzerns am 16. Dezember 2021 **beschlossene Sachkapitalerhöhung um 1.400.000,00 €** auf 4.704.570,00 € wurde am 20. Januar 2022 in das Handelsregister B des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Der Betrag wird zum 31. Dezember 2021 deshalb als „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen“ gesondert im Eigenkapital ausgewiesen. Die damit verbundene Erhöhung des Grundkapitals um 1.400.000 € erfolgt durch teilweise Ausnutzung des am 3. September 2021 eingetragenen genehmigten Kapitals 2021. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer (ii) der Satzung ausgeschlossen. Im Vorjahr hatte bereits eine Barkapitalerhöhung in Höhe von 297.982,00 € auf 3.304.570,00 € stattgefunden.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 10. August 2021 wurde das bisherige genehmigte Kapital 2019 aufgehoben und ein **neues Genehmigtes Kapital 2021** in Höhe von 1.652.285,00 € geschaffen. Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 9. August 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt bis zu 1.652.285,00 € durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021).

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu, wobei das Bezugsrecht durch den Vorstand bei Zustimmung des Aufsichtsrates unter bestimmten Bedingungen insbesondere bei Barkapitalerhöhungen bis zu 10%, Sacheinlagen, Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Spitzenbeträgen ganz oder teilweise ausgeschlossen werden kann. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 3. September 2021.

Das genehmigte Kapital 2021 wurde im Rahmen der zuvor beschriebenen Sachkapitalerhöhung vom 16. Dezember 2021 in Höhe von 1.400.000,00 € teilweise verwendet. Das genehmigte Kapital 2021 beträgt nach der Teilausnutzung nunmehr 252.285,00 €.

Auf der Hauptversammlung vom 10. August 2021 wurde ein **Aktienoptionsplan (Aktienoptionsplan 2021)** beschlossen, welcher den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 9. August 2026 einmalig oder mehrmals bis zu 300.000 Optionen an derzeitige und zukünftige Mitglieder des Vorstands, derzeitige und zukünftige Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie an derzeitige und zukünftige Geschäftsführer und Arbeitnehmer der Tochtergesellschaften der VMR AG (Bezugsberechtigte) auszugeben. Diese Optionen berechtigen die Bezugsberechtigten nach Maßgabe der Optionsbedingungen neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der VMR AG zu erwerben. Soweit Aktienoptionen 2021 an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft ausgegeben werden sollen, ist nur der Aufsichtsrat zur Ausgabe berechtigt.

Am 29. Dezember 2021 wurde der von der VMR AG erstellte Aktienoptionsplan durch den Aufsichtsrat genehmigt. Ebenfalls am 29. Dezember 2021 wurden mit Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat Aktienoptionen an den Vorstand sowie Geschäftsführer der Tochtergesellschaften gewährt. Davon sind insgesamt 60.000 Aktienoptionen von auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft an Personen herausgegeben, die nicht Mitglieder des Vorstandes, aber Mitglieder der Geschäftsführung von Tochterunternehmen sind. Zusätzlich hat der Aufsichtsrat mit Wirkung zum 29. Dezember 2021 40.000 Aktienoptionen auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft an den Vorstand ausgegeben, sodass insgesamt 100.000 Aktienoptionen herausgegeben worden sind.

Gemäß dem beschlossenen Aktienoptionsplan ist der Bezugspreis mit dem 10-Tage-Durchschnitts-Schlusskurs auf 3,00 € festgelegt worden und entspricht mindestens 100 % des Börsenkurses der Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat bzw. bezüglich der Mitglieder des Vorstands zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Aufsichtsrats über die Ausgabe von Aktienoptionen. Die Optionen haben eine Laufzeit von bis zu sechs Jahren bis zum 9. August 2026.

Die Bezugsrechte aus den Aktienoptionen können erstmals nach Ablauf der gesetzlichen Wartezeit von vier Jahren gemäß § 193 Abs. 2 Nr. 4 AktG ausgeübt werden. Bedingung für die Ausübung der Optionen ist für Bezugsberechtigte neben dem Ablauf der Wartezeit der Eintritt von, von der Hauptversammlung mit der Ermächtigung gemäß § 193 Abs. 2 Nr. 4 AktG festgelegten Erfolgszielen, mindestens ein Anstieg des Börsenkurses über den Ausübungspreis nach 2 Jahren von 50%.

Nicht unter die Wartezeit fallen Bezugsrechte, bei denen ein Change of Control eingetreten ist (vorzeitige Ausübbarkeit). Change of Control ist der Erwerb von Aktien der Gesellschaft, die mehr als 50 % der Stimmrechte verleihen, durch eine Person oder mehrere gemeinsam handelnde Personen („Dritter“) oder der Erwerb eines beherrschenden Einflusses auf die Gesellschaft durch einen Dritten oder mehrere Dritte auf sonstige Weise. Von den Aktienoptionen sind zunächst keine wesentlichen Auswirkungen auf das Periodenergebnis zu erwarten.

Entsprechend den Optionsbedingungen des Plans sind in 2021 sowie bis zum heutigen Tag keine Aktienoptionen durch die Berechtigten ausgeübt worden.

Zudem wurde auf der Hauptversammlung vom 10. August 2021 das bisherige bedingte Kapital 2016 aufgehoben und ein neues bedingtes Kapital 2021/I beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft ist demnach um bis zu 300.000,00 € durch Ausgabe von bis zu 300.000 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien bedingt erhöht. Das bedingte Kapital 2021/I dient ausschließlich der Erfüllung von Optionen, die aufgrund des zuvor beschriebenen Aktienoptionsplans gewährt werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der ausgegebenen Optionen von ihrem Recht zum Bezug von Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen. Die Ausgabe der Aktien erfolgt jeweils zu dem Ausgabebetrag, der in der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. August 2021 als Ausübungspreis festgelegt worden ist. Die neuen Aktien sind für jedes Geschäftsjahr gewinnberechtig, für das die ordentliche Hauptversammlung zum Zeitpunkt der Ausgabe der Aktien noch nicht über die Gewinnverwendung beschlossen hat. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 3. September 2021.

Auf der Hauptversammlung vom 10. August 2021 wurde ein Beschluss über die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen und Genussrechten mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechte(n) sowie zum Ausschluss des Bezugsrechts gefasst. Die bisher bestehende Ermächtigung des Vorstands lief zum 13. Juli 2021 aus. Der Vorstand wird demnach ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. August 2026 einmalig oder mehrfach Wandel- und /oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten (gemeinsam nachfolgend auch „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 25 Mio. zu begeben. Den Inhabern der Schuldverschreibungen können Wandlungs- oder Bezugsrechte von bis zu 1.352.285 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu EUR 1.352.285,00 gewährt werden. Die Wandlungs- und Bezugsrechte können aus bedingtem Kapital, bestehendem oder künftigem genehmigten Kapital und/oder aus Barkapitalerhöhungen und/oder aus bestehenden Aktien bedient werden und/oder einen Barausgleich anstelle der Lieferung von Aktien vorsehen.

Ein weiterer Beschluss auf der Hauptversammlung vom 10. August 2021 betraf die Schaffung eines **zusätzlichen bedingten Kapitals 2021/II**. Das Grundkapital ist demnach um bis zu 1.352.285,00 € durch Ausgabe von bis zu 1.352.285 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des letzten Geschäftsjahrs, für das noch kein Gewinnverwendungsbeschluss gefasst wurde, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2021/II). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Bedienung der zuvor beschriebenen ausgegebenen Schuldverschreibungen. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital 2021/II zu bedienen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital 2021/II zu bedienen. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 3. September 2021.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Ermächtigung der Hauptversammlung vom 10. August 2021 wurden mit Beschluss vom 16. Dezember 2021 **Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 5.200.000,00 €**, eingeteilt in 26 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag von 200.000,00 € mit einem Zinskupon von 3,5% und einer regulären Laufzeit vom 20. Dezember 2021 bis zum

30. Dezember 2025 ausgegeben. Die Ausgabe erfolgte im Zusammenhang mit dem Erwerb des NSI Netfonds-Teilkonzerns. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibungen können vorbehaltlich einer Anpassung des Wandlungspreises gemäß den Anleihebedingungen ab dem 20. Dezember 2023 zu einem Wandlungspreis von 3,25 € je Aktie in neu auszugebende oder bestehende Aktien der Gesellschaft gewandelt werden. VMR kann seinerseits ab dem 1. Juli 2024 die Wandlung in Aktien verlangen (Wandlungspflicht). Die Wandelschuldverschreibungen sind im Übrigen zum Ende der Laufzeit in Höhe von 120% ihres Nennbetrags zurückzuzahlen.

#### 4.19.2 Kapitalrücklage

Im Vorjahres-Konzernabschluss 2020 wurden als Kapitalrücklage des Konzerns neben der handelsrechtlichen Kapitalrücklage aus dem HGB-Einzelabschluss der VMR AG erstmalig die Kosten für Kapitalerhöhungen ausgewiesen.

Die Kapitalrücklage betrug zum 1. Januar 2021 2.104.430,46 € und wurde im Zusammenhang mit der o.g. Sachkapitalerhöhung in Höhe des Agios um 3.080.000,00 € sowie im Zusammenhang mit der o.g. Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen in Höhe des Agios um 256.640,00 € auf 5.441.070,46 € erhöht. Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses der VMR AG wurden 653.096,76 € verwendet, um den aufgelaufenen Bilanzverlust auszugleichen. In der Kapitalrücklage sind zum 31. Dezember 2021 Kosten für Kapitalerhöhungen in Höhe von 69.557,60 € enthalten.

#### 4.19.3 Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen (insbesondere Neubewertungsrücklagen)

In den erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen werden Geschäftsvorfälle erfasst, die entweder direkt im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis (OCI) zu erfassen sind. Hierbei handelt es sich um die folgenden Sachverhalte, die im Geschäftsjahr 2021 oder im Vorjahr angefallen sind:

- Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus der Neubewertung leistungsorientierter Pläne (Pensionsrückstellungen siehe 2.17 und 4.16.1) werden unter diesem Posten erfasst. Zum 31. Dezember 2021 bestehen -382 T€.
- Die angefallenen Kosten der Kapitalerhöhungen wurden im Geschäftsjahr 2020 wie unter 4.19.2 beschrieben in die Kapitalrücklage umgegliedert.
- Die Ergebnisse aus dem Erwerb von Fremdanteilen an konsolidierten Tochtergesellschaften wurden wie unter 4.19.4 beschrieben in die Gewinnrücklagen umgegliedert.

Hierauf ggf. entfallende latente Steuern werden ebenfalls direkt im Eigenkapital unter diesem Posten erfasst. Diesbezüglich bestehen jedoch aktuell keine Bestände/Sachverhalte (vgl. 4.10.2).

Die Zusammensetzung und Veränderung ist im Eigenkapitalspiegel ersichtlich.

#### 4.19.4 Gewinnrücklagen

Als Gewinnrücklagen wurden bisher sämtliche erfolgswirksam vereinnahmten Eigenkapitalveränderungen kumuliert ausgewiesen. Aufgrund der Ergebnisbestandteile der Konzerntöchter und den abweichenden Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften nach IFRS entsprechen die kumulierten Konzern-Gewinnrücklagen nicht den rechtlich ausschüttungsfähigen Gewinnrücklagen des handelsrechtlichen Einzelabschlusses der VMR AG.

Einer Empfehlung der DPR (Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung) folgend, erfolgte in 2020 die Umgliederung der Ergebnisse aus dem Erwerb von Fremdanteilen an konsolidierten Tochtergesellschaften aus der erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderung in die Gewinnrücklagen. Diese reduzieren die Gewinnrücklagen zum 31. Dezember 2021 um 13.285,55 €.

Die rechtlich ausschüttungsfähigen Gewinnrücklagen inkl. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss betragen im Einzelabschluss der VMR AG zum 31. Dezember 2021 0,00 € (i.Vj. 0,00 €). Das HGB-Ergebnis der VMR AG für das Geschäftsjahr 2021 beträgt -653.096,76 €, der HGB-Bilanzgewinn/-verlust zum 31. Dezember 2021 beträgt nach der in 4.19.2 beschriebenen Verwendung der Kapitalrücklage 0,00 €.

Dividendenausschüttungen sind daher wie in den Vorjahren nicht möglich.

#### 4.19.5 Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen

Im Rahmen des Erwerbs der NSI Netfonds Structured Investments GmbH mit ihren Tochterunternehmen am 16. Dezember 2021 wurde eine Sachkapitalerhöhung um 1.400.000,00 € beschlossen. Das Grundkapital wird damit auf 4.704.570,00 € erhöht. Diese Erhöhung wurde erst am 20. Januar 2022 in das Handelsregister B des Amtsgerichts Hamburg eingetragen, so dass der Betrag am 31. Dezember 2021 gesondert im Eigenkapital als „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlage“ ausgewiesen wird. Für weitere Informationen wird auf 4.19.1 verwiesen.

#### 4.19.6 Nicht beherrschende Anteile

Die VMR AG hält zum 31. Dezember 2021 100% der Anteile an neun der dreizehn vollkonsolidierten Tochterunternehmen. Die Verhältnisse bei den nicht beherrschenden Anteilen an den konsolidierten Gesellschaften, an denen die VMR AG nicht 100% der Geschäftsanteile hält sowie die auf außenstehende Gesellschafter entfallenden Ergebnis- und Eigenkapitalanteile haben sich in 2021 entwickelt wie nachstehend dargestellt:

Infolge der Veräußerung von 25% der Geschäftsanteile an der mitNORM GmbH in 2021 wird die Gesellschaft per 31. Dezember 2021 nicht mehr vollkonsolidiert. Daher sind auch keine Angaben zu den nicht beherrschenden Anteile in Höhe von 74,99% für das Geschäftsjahr 2021 erforderlich.

Die **NSI Sachsen** hat im Februar 2021 jeweils 89,5% des Stammkapitals der WZL und StJ erworben. Es bestehen entsprechend Fremdanteile in Höhe von jeweils 10,5% der Kapitalanteile bzw. Stimmrechte. Die Gesellschaften mit Sitz in Zwickau gehen seit dem 1. März 2021 vollkonsolidiert in den Konzernabschluss der VMR ein. Der auf die Fremdgesellschafter entfallende Anteil am Eigenkapital der WZL und der StJ wird in der Bilanz als nicht beherrschende Anteile ausgewiesen.

Der auf die Fremdgesellschafter entfallende Ergebnisanteil für 2021 beträgt -15.400,46 € bei der WZL sowie 951,65 € bei der StJ.

<b>WZL - Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen 10,5%</b>	<b>31. Dezember 2021 €</b>
<b>Eigenkapital</b>	
Eigenkapitalanteil nicht beherrschende Anteile 10,5%	1.460.037,82
<b>GuV</b>	
Immobilien Erlöse WZL	2.186.156,74
Jahresüberschuss WZL (nach Konsolidierung)	-146.671,05
Ergebnisanteil nicht beherrschende Anteile	-15.400,46
<b>StJ - Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen 10,5%</b>	<b>31. Dezember 2021 €</b>
<b>Eigenkapital</b>	
Eigenkapitalanteil nicht beherrschende Anteile 10,5%	72.260,49
<b>GuV</b>	
Immobilien Erlöse StJ	170.268,87
Jahresüberschuss StJ	9.063,33
Ergebnisanteil nicht beherrschende Anteile	951,65

An der NSI Netfonds Structured Investments GmbH (Netfonds GmbH) hält die VMR AG zum 31. Dezember 2021 88,72% der Anteile. Es bestehen Fremdanteile in Höhe von 11,28%. Über die NSI Netfonds hält die VMR AG zudem 89,1% der Anteile an der Rungholt 1 GmbH. Es verbleiben Fremdanteile in Höhe von 10,9%.

<b>NSI Netfonds (Teilkonzern) - Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen 11,28%</b>	<b>31. Dezember 2021 €</b>
<b>Eigenkapital</b>	
Eigenkapitalanteil nicht beherrschende Anteile 11,28%	894.297,60
<b>Rungholt - Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen 10,9%</b>	<b>31. Dezember 2021 €</b>
<b>Eigenkapital</b>	
Eigenkapitalanteil nicht beherrschende Anteile 10,9%	76.682,92

Für den NSI Netfonds-Teilkonzern betragen die nicht beherrschenden Anteile am Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 894 T€. In diesem Teilkonzern ist die Rungholt als Tochterunternehmen der NSI Netfonds enthalten. Auf Einzelebene bestehen für diese Gesellschaft nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital in Höhe von 77 T€.

Da die Jahresergebnisse der NSI Netfonds und der Rungholt für das Geschäftsjahr 2021 gemäß dem geschlossenen Kaufvertrag über den Erwerb des NSI Netfonds-Teilkonzerns dem Veräußerer zustehen, ergeben sich keine Ergebnisanteile von Fremdgesellschaftern. Zwar sind die Erträge und Aufwendungen des NSI Netfonds-Teilkonzerns ab dem Erwerbszeitpunkt 16. Dezember 2021 in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthalten, sie gehen aber infolge der vorgenannten Ergebnisabrede mit den Veräußerern erst ab dem 1. Januar 2022 in das Konzernergebnis der VMR ein.

Nicht beherrschende Anteile werden zunächst mit ihrem proportionalen Anteil am identifizierbaren Nettovermögen des erworbenen Unternehmens im Erwerbszeitpunkt bewertet. Änderungen in der Beteiligung der Gruppe an einer Tochtergesellschaft, die nicht zu einem Verlust der Kontrolle führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen verbucht.

## 5 Finanzrisikomanagement

Gemäß IFRS 7.31 hat ein Unternehmen im Anhang Angaben zu erteilen, damit die Abschlussadressaten Art und Ausmaß der mit Finanzinstrumenten verbundenen Risiken, denen das Unternehmen zum Berichtsstichtag ausgesetzt ist, beurteilen können.

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern dem Liquiditäts-, dem Kredit- und in eingeschränktem geringem Umfang auch dem Kurs- und dem Währungsrisiko (Marktrisiko) ausgesetzt. Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklung an den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren.

Das Risikomanagement erfolgt sowohl zentral durch den Vorstand der VMR Gruppe als auch dezentral durch die jeweiligen Risikomanager der dem Konzern angehörig Tochterunternehmen, entsprechend der vom Vorstand des Mutterunternehmens verabschiedeten Richtlinien. Die Risikomanager identifizieren, bewerten und sichern finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten ab. Weitere Angaben zum Management von Risiken erfolgen im Konzernlagebericht, Abschnitt Risikomanagement.

### 5.1 Liquiditätsrisiko

Unter Liquiditätsrisiko im engeren Sinne wird das Risiko verstanden, dass das Unternehmen nicht genügend Finanzierungsmittel besitzt, um seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die Zahlungsverpflichtungen resultieren dabei unter anderem aus Zins- und Tilgungsleistungen.

Unter das Liquiditätsrisiko fällt auch, dass bei Bedarf nicht ausreichend Liquidität zu den erwarteten Konditionen beschafft werden kann (Refinanzierungsrisiko) oder aufgrund unzulänglicher Markttiefe oder Marktstörungen Geschäfte nicht oder nur mit Verlusten aufgelöst bzw. glattgestellt werden können (Marktliquiditätsrisiko). Das Liquiditätsmanagement der VMR Gruppe erfolgt dezentral durch die jeweiligen Vorstände der VMR AG und der 4 Free AG sowie die Geschäftsleitung der Duwensee und die Geschäftsführung der NSI Sachsen und ihrer Töchter sowie der NSI Netfonds und ihrer Töchter.

Aufgabe des Liquiditätsmanagements ist es, prognostizierbare Defizite unter normalen Marktbedingungen zu marktüblichen Konditionen zu finanzieren. Das bedeutet, dass sowohl Verluste aus der Aufnahme von Geldern zu überhöhten Zinsen als auch die Anlage überschüssiger Mittel zu unter dem Marktniveau liegenden Sätzen vermieden werden sollen.

Das Unternehmen steuert seine Liquidität in der Weise, dass zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um seinen Verbindlichkeiten fristgerecht nachzukommen.

Der Konzern hat insbesondere zur Finanzierung der Übernahme der 4 Free-Gruppe und der dort enthaltenen Finanzierung aus der Übernahme der Fondsvermittlung<sup>24</sup>-Gruppe sowie dem Erwerb der Duwensee Finanzschulden aufgenommen. Aus dem Erwerb der NSI Sachsen bestehen zum 31. Dezember 2021 offene Verbindlichkeiten in Höhe von 1,5 Mio. €. Die NSI Sachsen weist zudem weitere Finanzschulden in Höhe von ca. 11,4 Mio. € aus. Im Rahmen des Erwerbs der WZL und StJ wurde ein Kreditvertrag über 22 Mio. € geschlossen. Zum 31. Dezember 2021 bestehen daraus offene Verbindlichkeiten in Höhe von 20,6 Mio. €. Die NSI Netfonds und ihre Tochterunternehmen weisen zum 31. Dezember 2021 weitere Finanzschulden in Höhe von ca. 40,6 Mio. € aus der Finanzierung der gehaltenen Immobilien aus. Die übrigen Finanzschulden bestehen im Wesentlichen gegenüber Geschäftspartnern im Bereich der Finanzanlagenvermittlung und/oder Aktionären bzw. diesen nahen stehenden Personen. Die Tilgung der Finanzschulden soll aus den zukünftigen Erträgen der Tochtergesellschaften erfolgen. Aufgabe des Liquiditätsmanagements ist dies sicherzustellen und gegebenenfalls Umfinanzierungen oder Verlängerungen mit den Vertragspartnern zu erzielen. Zum Bilanzstichtag stehen 4,2 Mio. € als flüssige Mittel zur Verfügung. Freie Kreditlinien bei Banken bestehen nicht.

Zur Entwicklung der Finanzschulden verweisen wir auf 4.11.2. Die Konditionen und Rückzahlungspläne der Finanzschulden sind unter 4.11.1 dargestellt.

Die Restlaufzeiten\* der einzelnen Finanzschulden (ohne Miet-/Leasingverpflichtungen) gliedern sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt:

Finanzschulden in €	Sofort fällig	bis 1 Jahr	>1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
Kreditvertrag DZ HYP	0,00	0,00	20.606.412,00	0,00	20.606.412,00
Anleihen konvertibel (Wandelschuldverschreibung)	0,00	0,00	5.200.000,00	0,00	5.200.000,00
Anleihen (unverbrieft)	106.620,53	1.050.000,00	1.900.800,00	0,00	3.057.420,53
Anleihen NSI Netfonds (Immobilien Dtl. 1 u. 2)	0,00	4.477.526,22	14.046.000,00	0,00	18.523.526,22
Darlehen Müller - Immobilienfinanzierung	9.333,34	2.000.000,00	0,00	0,00	2.009.333,34
Darlehen Hanse Merkur*	82.500,00	0,00	0,00	1.500.000,00	1.582.500,00
Restkaufpreis NSI	0,00	0,00	1.475.000,00	0,00	1.475.000,00
Diverse Darlehen	0,00	475.000,00	0,00	0,00	475.000,00
Kaufpreisverb. Duwensee	0,00	315.000,00	0,00	69.710,13	384.710,13
Bankdarlehen Wiesbadener Volksbank	0,00	35.801,71	0,00	0,00	35.801,71
Sonstige Bank- und Privatdarlehen (Immobilien-Segment)*	0,00	3.570.935,50	13.885.143,82	5.155.611,69	22.611.691,01
Darlehen FTD.de	0,00	105.000,00	0,00	0,00	105.000,00
	198.453,87	12.029.263,43	57.113.355,82	6.725.321,82	76.066.394,94

\*Die rätierlich zu tilgenden Darlehen wurden zur Vereinfachung entsprechend ihrer Gesamtrestlaufzeit zugeordnet.

## 5.2 Kreditrisiko

Das Kreditrisiko liegt in der Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse von Kunden und sonstigen Vertragspartnern des Unternehmens begründet. Daraus resultieren zum einen die Gefahr des teilweisen oder vollständigen Ausfalls vertraglich vereinbarter Zahlungen bzw. Leistungen und zum anderen bonitätsbedingte Wertminderungen bei Finanzinstrumenten.

<b>Kredite und Forderungen</b>	<b>31.12.2021</b> €	<b>31.12.2020</b> €
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Giroguthaben und Tagesgelder Banken	4.213.720,34	430.050,71
Guthaben bei Banken an Versicherungen als Stornosicherheit verpfändet	0,00	50.285,48
	4.213.720,34	480.336,19
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Provisionsforderungen etc. kurzfristig fällig	858.373,91	983.001,84
Forderungen aus dem Vermittlungsgeschäft von Fremdoobjekten und Miete im Immobilien-Bereich	1.888.783,37	0,00
Stornoreserveforder. (Sicherheitseinbehalte Versicherungen) Laufzeit unbestimmt	0,00	1.503.196,29
	2.747.157,28	2.486.198,13
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte		
Vorschüsse an Vermittler	0,00	664.500,27
Einzelwertberichtigungen Ausfallrisiko Vorschüsse	0,00	-75.304,44
	0,00	589.195,83
Aktuelle Darlehen an Vermittler	0,00	252.329,28
Einzelwertberichtigungen Ausfallrisiko Darlehen	0,00	-64.956,17
	0,00	187.373,11
Überzahlte Provisionsabrechnungskonten Vermittler	0,00	250.998,77
Einzelwertberichtigungen Ausfallrisiko negative Provisionsabrechnungskonten	0,00	-73.646,98
	0,00	177.351,79
Gewährte Starthilfen und Garantievorschüsse	0,00	1.483.189,66
Einzelwertberichtigungen für Performance-Erlass u. Ausfallrisiken	0,00	-1.157.501,22
	0,00	325.688,44
Zwischensumme für Forderungen mit Kreditrisiken nach EWB	0,00	1.279.609,17
Verbliebene Anteile mitNorm GmbH – Zur Veräußerung gehalten (25,001%)	1.900.000,00	0,00
Darlehen NSI	0,00	1.864.941,97
Darlehen und weitere Forderungen an mitNorm	750.000,00	0,00
Forderungen aus Verrechnungen, Immobilien-/Hausverwaltung, etc.	310.138,51	0,00
Kautionen und übrige Forderungen	198.243,62	56.324,60
	3.158.382,13	3.200.875,74

Die finanziellen Vermögenswerte bestehen zum 31. Dezember 2021 mit 4.214 T€ in Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (i.Vj. 480 T€). Diese bestehen fast ausschließlich aus bonitätsmäßig einwandfreien kurzfristigen Giroguthaben und Tagesgeldern bei deutschen Kreditinstituten.

Aufgrund der seit Übernahme der 4 Free-Gruppe in 2015 geänderten Geschäftstätigkeit in Richtung Finanzanlagenvermittlung werden grundsätzlich keine Eigenanlagen in Wertpapieren oder sonstigen risikobehafteten Finanzinstrumenten getätigt.

Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen werden entsprechend der Geschäftstätigkeit grundsätzlich nicht abgeschlossen.

Infolge der Veräußerung eines Teils der Geschäftsanteile an der mitNORM GmbH in 2021 sowie der Vereinbarung zur Veräußerung der übrigen Geschäftsanteile in 2022 bestehen auf Basis der geschlossenen Verträge keine Kreditrisiken auf Ebene der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden der mitNORM GmbH. Die per 31. Dezember verbliebenen Geschäftsanteile sind im Konzern der VMR AG mit dem erwarteten Veräußerungspreis von 1,9 Mio. € angesetzt. Insoweit besteht hierfür ein Kreditrisiko hinsichtlich der tatsächlichen Erfüllung der Kaufpreisforderung in 2022, welches als gering angesehen wird.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 2,7 Mio. € beinhalten zum einen Forderungen aus dem Vermittlungsgeschäft von Fremdoobjekten und Miete im Immobilien-Bereich in Höhe von 1,9 Mio. €. Zum anderen sind in Höhe von 858 T€ fast ausschließlich kurzfristige Provisionsforderungen gegenüber namhaften Versicherungen, Fondsemitenten, Finanzdienstleistungsinstituten oder Depotbanken (davon 201 T€ gegenüber der NetfondsGruppe) enthalten. Von diesen kurzfristigen Provisionsforderungen sind im Konzernabschluss der VMR AG abweichend zum Vorjahr keine Forderungen der mitNORM mehr enthalten.

Ebenso beinhalten die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen abweichend zum Vorjahr keine Stornoreserveforderungen der mitNORM. Diese betrafen im Vorjahr Sicherheitseinbehalte der Versicherungen (bei Direktanbindungen) bzw. des durchleitenden Maklerpools Netfonds AG.

Die relevanten Kreditrisiken lagen bisher in den sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten. Hier sind durch die Entkonsolidierung der mitNORM im Konzernabschluss – mit Ausnahme des erwarteten Veräußerungspreises für die verbleibenden Anteile der mitNORM GmbH – deutlich geringere Forderungen im Vergleich zum Vorjahr enthalten. Auf die zum 31. Dezember 2021 ausgewiesenen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte wurden keine Einzelwertberichtigungen vorgenommen

Der maximale Risikobetrag für finanzielle Vermögenswerte, ohne Berücksichtigung von Sicherheiten, entspricht ihrem Buchwert. Sicherheiten sind außer den einbehaltenen Stornoreserven der Vermittler nicht vorhanden.

Von den zum 31. Dezember 2021 ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind 311 T€ einzelwertberichtigt, davon entfallen 203 T€ auf die Forderungen aus Immobilienvermittlungen in der NSI Netfonds, welche bereits zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung wertberichtigt waren und somit keine Auswirkungen auf das Konzernergebnis besitzen. Daneben bestehen weitere wertberichtigte Forderungen im Immobilien-Bereich in Höhe von 18 T€ sowie in Höhe von 91 T€ im Bereich Finanzanlagenvermittlung. Bezüglich der ergebniswirksamen Aufwendungen aus Wertberichtigungen auf Forderungen wird auf 3.6 verwiesen.

Im Konzern bestehen darüber hinaus keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken.

### **5.3 Marktrisiko**

Marktrisiken entstehen aus einer möglichen Veränderung von Risikofaktoren, die zu einer Verringerung des Marktwerts der diesen Risikofaktoren unterliegenden Transaktionen führen. Für das Unternehmen sind die nachfolgenden Gruppen von allgemeinen Risikofaktoren von Bedeutung.

#### **5.3.1 Kursrisiko**

Der Konzern ist ggf. einem Kursänderungsrisiko bzgl. marktpreisorientierten Finanzanlagen ausgesetzt. Da keine relevanten entsprechenden Eigenanlagen in derartigen Finanzinstrumenten mehr gehalten werden, stuft die Gesellschaft Kursrisiken als gering bzw. nicht vorhanden ein.

#### **5.3.2 Zinsrisiko**

Zinsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze schwanken. Da keine entsprechenden Eigenanlagen mehr gehalten werden und die Unternehmenserträge außerhalb des Zinsergebnisses erzielt werden sollen, ist das Zinsrisiko nur noch im Bereich der Refinanzierung von Bedeutung.

### **5.3.3 Währungsrisiko**

Der Konzern ist fast ausschließlich nur noch auf €-Basis tätig. Währungsrisiken sind für den Konzern daher von keiner bzw. von unwesentlicher Bedeutung.

### **5.4 Kapitalsteuerung**

Das Eigenkapital umfasst das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Eigenkapital. Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements des Konzerns ist es sicherzustellen, dass zur Unterstützung der Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Value ein hohes Bonitätsrating und eine gute Eigenkapitalquote aufrechterhalten werden.

Der Konzern steuert seine Kapitalstruktur und nimmt Anpassungen vor unter Berücksichtigung des Wandels der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Zur Aufrechterhaltung oder Anpassung der Kapitalstruktur kann der Konzern Anpassungen der Dividendenzahlungen an die Anteilseigner oder eine Kapitalrückzahlung an die Anteilseigner vornehmen oder neue Anteile ausgeben.

## 6 Sonstige Angaben nach IFRS

### 6.1 Geschäftssegmente

#### 6.1.1 Aufteilung

Aufgrund der Ausweitung des Geschäftsvolumens der NSI Sachsen durch den Erwerb der WZL und StJ sowie durch die Erstkonsolidierung der NSI Netfonds mit ihren Tochterunternehmen ergibt sich für den Konzern im Geschäftsjahr 2021 ein weiteres berichtspflichtiges Segment im Sinne von IFRS 8.

Die Veräußerung von 25% der Anteile an der mitNorm GmbH erfolgte zum 30. Dezember 2021, so dass das Segment Versicherungsvermittlung im Geschäftsjahr 2021 für Zwecke der Darstellung der Ertragslage weiterhin als wesentliches Segment im Sinne des IFRS 8 anzusehen war.

Berichtspflichtiges Segment	Schwerpunkttätigkeit	Unternehmen
Finanzanlagenvermittlung	Online-Vermittlung von Finanzanlageprodukten i.W. Execution Only	4 Free, FV24, FV24GB, DGF und Duwensee
Immobilien-Beteiligungen	Beteiligung sowie An- und Abverkauf von Geschäftsanteilen an anderen Unternehmen oder eigenen Unternehmungen im In- und Ausland	NSI Sachsen, WZL und StJ NSI Netfonds, PF I, PF II, PF III und Rungholt
Versicherungsvermittlung	Vermittlung von Versicherungen auf Basis eines standardisierten Konzepts mittels einer externen Untervermittlerstruktur	mitNORM

Das Segment Finanzanlagenvermittlung umfasst die Tätigkeit der Konzernunternehmen als gebundener Agent der NFS Netfonds Financial Service GmbH bzw. als vertraglicher Vermittler der Netfonds AG. Hier erfolgt die Vermittlungstätigkeit ohne Rückgriff auf Untervermittler oder weitere Handelsvertreter. Zugehörig zu diesem Geschäftssegment sind die Tochterunternehmen 4 Free, die FV24, die FV24GB, die DGF sowie die Duwensee. Management und Reporting erfolgen hier über die Geschäftsführung der 4 Free. Das Geschäftssegment Finanzanlagenvermittlung bezieht und erhält keine Leistungen aus anderen Segmenten außer aus finanziellen Verrechnungskonten und Darlehen zur Konzernmutter. In geringem Umfang werden in diesem Segment auch Versicherungen vermittelt (Riester-Renten), jedoch ohne Einsatz von Untervermittlern.

Das Segment Versicherungsvermittlung ist nach der Veräußerung von 25% der Anteile an der mitNorm GmbH im Dezember 2021 und der Entkonsolidierung der mitNorm per 30. Dezember 2021 letztmalig berichtspflichtig im Sinne des IFRS 8. Die Segmentberichterstattung bezieht sich dabei auf die Darstellung der Ertragslage, da infolge des Entfalls der Vollkonsolidierung die Vermögensgegenstände und Schulden der mitNorm am 31. Dezember 2021 nicht mehr Bestandteil der Konzernzahlen sind. Der Geschäftsbereich ist seit 2019 Bestandteil des VMR-Konzernes und bietet ganzheitliche Finanzplanungen nach standardisierten DIN-genormten Abläufen. Die mitNORM bedient sich hierzu einer Vielzahl von selbständigen Handelsvertretern (Vermittlern) die exklusiv für die mitNORM in einer hierarchischen Führungs- und Vergütungsstruktur tätig sind. Management und Reporting erfolgen hier ausschließlich über die Geschäftsführung der mitNORM. Auch hier bestanden zu den anderen Geschäftssegmenten bisher keine Leistungsbeziehungen außer zur Konzernmutter für fremd-bezogene Dienstleistungsverhältnisse und Konzernumlagen sowie aus finanziellen Verrechnungskonten und Darlehen. Leistungsbeziehungen bestehen jedoch zur neuen Tochtergesellschaft NSI Netfonds in dem Maße, dass die mitNorm einen geringen Anteil ihrer Provisionserlöse im Rahmen der Anbindung an den Immobilienvermittlungsbereich über die NSI Netfonds generiert. Es werden also in einem geringen Umfang auch Investmentfonds und Immobilien durch Untervermittler mit entsprechender Zulassung vermittelt.

Neu hinzugekommen ist in 2021 das durch den Erwerb der NSI Sachsen in 2020 entstandene Geschäftssegment Immobilien-Beteiligungen. Dieser Geschäftsbereich befindet sich im Aufbau und wird von der NSI Sachsen und ihren Tochterunternehmen sowie seit dem 16. Dezember 2021 von der NSI Netfonds und ihren Tochterunternehmen abgedeckt. Management und Reporting erfolgen auch hier ausschließlich über die Geschäftsführung der Gesellschaften. Geschäftsbeziehungen im Konzern bestehen neben der zuvor beschriebenen Beziehung zwischen der NSI Netfonds und der mitNorm lediglich untereinander sowie zur Konzernmutter in Form von finanziellen Verrechnungskonten und Darlehen.

Die VMR AG als **Holding** wurde keinem Geschäftssegment zugeordnet und wird deswegen gesondert in der Segmentberichterstattung dargestellt.

## 6.1.2 Basis des Segmentreportings

Die Segmente melden ihre Ertragszahlen auf HGB-Basis pro Unternehmen an das Segment- und Konzernmanagement. Bilanzzahlen werden auf Segmentbasis nicht in das Reporting einbezogen.

Von besonderem Interesse für die Unternehmensteuerung sind für VMR die Umsatzerlöse der Segmente (Provisionserlöse und Immobilienerlöse), der Rohertrag sowie das Ergebnis vor Ertragssteuern, Zinsen, Ergebnisabführungen und Abschreibungen (EBITDA).

## 6.1.3 Geographische Informationen und wesentliche Kunden

Sämtliche Geschäftsbereiche sind ausschließlich in Deutschland tätig. Wie auch unter 6.4.2 weiter erläutert sind maßgebliche Vertragspartner, mit denen die Provisionserlöse erzielt werden, Unternehmen der Netfonds Gruppe. Im Segment Finanzanlagenvermittlung werden die Umsätze (mit Ausnahme der FV 24 GB) fast ausschließlich über die Netfonds-Gruppe generiert (2021: 2,1 Mio. €, 2020: 2,2 Mio. €). Im Segment Versicherungsvermittlung wurden die Provisionsumsätze zu ca. 29 % über Unternehmen der Netfonds-Gruppe erzielt (2021: 3,9 Mio. €, 2020: 3,5 Mio. €). Des Weiteren bestehen Direktanbindungen an Versicherungen, von denen mit drei Versicherungen jeweils mehr als 12 % der Provisionsumsätze erzielt wurden (2021: 5,9 Mio. €, 2020: 6,0 Mio. €). Im Segment Immobilien-Beteiligungen werden Immobilienerlöse durch die Vermietung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien, die Weiterbelastung von Nebenkosten sowie aus dem Verkauf von gehaltenen Immobilien der Tochterunternehmen (erstmalig in 2021: 3,3 Mio. €) erwirtschaftet.

## 6.1.4 Ertragszahlen der Geschäftssegmente für das laufende Geschäftsjahr 2021

Ertragszahlen 2021 in €	Finanzanlagen- vermittlung	Versiche- rungsvermitt- lung	Immobilien- Beteiligungen	Holding	Konsolidie- rungs- und IFRS-Anpas- sungen	Konzern
<b>Betriebsergebnis</b>						
Umsatzerlöse	2.423.639,97	12.348.772,77	3.295.208,85	525.000,00	-673.273,24	17.919.348,35
Materialaufwand	-365.106,91	-9.429.298,63	-1.509.122,30	0,00	148.273,24	-11.155.254,60
<b>Rohertrag</b>	<b>2.058.533,06</b>	<b>2.919.474,14</b>	<b>1.786.086,55</b>	<b>525.000,00</b>	<b>-525.000,00</b>	<b>6.764.093,75</b>
Sonstige betriebliche Erträge	556.330,76	128.566,58	80.306,56	28.946,57	-138.080,00	656.070,47
Personalaufwand	-671.654,05	-750.409,68	-242.229,76	-124.403,68	88.802,00	-1.699.895,17
Abschreibungen	-516.629,45	-17.619,29	-11.947,76	-100.000,00	-370.134,65	-1.016.331,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-491.722,24	-2.115.013,62	-989.745,11	-1.021.437,35	639.099,95	-3.978.818,37
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>934.858,08</b>	<b>164.998,13</b>	<b>622.470,48</b>	<b>-691.894,46</b>	<b>-305.312,70</b>	<b>725.119,53</b>
<b>Finanzergebnis</b>						
Zinsen und ähnliche Erträge	13.063,82	18.538,92	195.490,41	10.712,00	-27.563,75	210.241,40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-262.581,16	-27.322,69	-1.463.314,72	-109.649,63	-5.577,41	-1.868.445,61
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-249.517,34</b>	<b>-8.783,77</b>	<b>-1.267.824,31</b>	<b>-98.937,63</b>	<b>-33.141,16</b>	<b>-1.658.204,21</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>685.340,74</b>	<b>156.214,36</b>	<b>-645.353,83</b>	<b>-790.832,09</b>	<b>-338.453,86</b>	<b>-933.084,68</b>
Ertragsteuern	-26.667,17	-6,60	97.927,68	0,00	77.816,39	149.070,30
<b>Ergebnis nach Ertragssteuern</b>	<b>658.673,57</b>	<b>156.207,76</b>	<b>-547.426,15</b>	<b>-790.832,09</b>	<b>-260.637,47</b>	<b>-784.014,38</b>
Ergebnisabführungen	-603.032,25	0,00	465.296,92	137.735,33	0,00	0,00
<b>Jahresfehlbetrag / -überschuss</b>	<b>55.641,32</b>	<b>156.207,76</b>	<b>-82.129,23</b>	<b>-653.096,76</b>	<b>-260.637,47</b>	<b>-784.014,38</b>
darin enthaltene Ergebnisanteile von Fremdgesellschaften in Tochterunternehmen	0,00	0,00	-14.448,81	0,00	0,00	-14.448,81

<b>EBITDA</b>	<b>1.451.487,53</b>	<b>182.617,42</b>	<b>634.418,24</b>	<b>-591.894,46</b>	<b>64.821,95</b>	<b>1.741.450,68</b>
---------------	---------------------	-------------------	-------------------	--------------------	------------------	---------------------

Die vorstehend dargestellten Ertragszahlen der Segmente sind auf HGB-Basis ermittelt. Die IFRS-Anpassungen an die HGB-Zahlen sind daher auch nicht auf Segment-Ebene enthalten, sondern in einer gesonderten Spalte dargestellt und betreffen im Wesentlichen:

- auf Konzernbasis die Abschreibungen auf Intangibles, Grund und Boden sowie Gebäude aus der Kaufpreisallokation (-865 T€),
- die diesbezügliche Auflösung latenter Steuern (+295 T€),
- auf Basis der Holding +48 T€ aus der ergebnisneutralen Anpassung der Pensionsrückstellungen,

- auf Unternehmensebene 0 T€ bei den Kosten für Leasing (-68 T€ Abschreibungen, 73 T€ sonstige Aufwendungen für gezahlte Leasingraten und - 4 T€ für Zinsen),
- ergebnisneutral zu erfassende Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von 11 T€

### 6.1.5 Ertragszahlen der Geschäftssegmente für das vorangegangene Geschäftsjahr 2020

Die Ertragszahlen (Erträge und Aufwendungen) der NSI Sachsen Portfolio GmbH, welche Ende 2020 gegründet und erworben worden ist (Jahresfehlbetrag von 13 T€), wurden vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung erwirtschaftet und waren daher nicht in das Konzernergebnis 2020 eingeflossen.

Ertragszahlen 2020 in €	Finanzanlagenver- mittlung	Versicherungsvermitt- lung	Holding	Konsolidierungs- und IFRS-Anpas- sungen	Konzern
<b>Betriebsergebnis</b>					
Provisionserlöse	1.926.994,49	10.315.527,90	510.000,00	-630.520,86	12.122.001,53
Provisionsaufwendungen	-248.405,36	-7.840.140,43	0,00	92.331,86	-7.996.213,93
<b>Provisionsmarge</b>	<b>1.678.589,13</b>	<b>2.475.387,47</b>	<b>510.000,00</b>	<b>-538.189,00</b>	<b>4.125.787,60</b>
Sonstige betriebliche Erträge	116.693,43	56.397,36	41.569,96	188.913,90	403.574,65
Personalaufwand	-665.713,91	-682.785,45	-95.068,60	66.507,00	-1.377.060,96
Abschreibungen	-14.734,48	-11.649,02	-147,69	-503.838,42	-530.369,61
Sonstige betriebliche Aufwen- dungen	-414.876,26	-1.824.247,80	-928.561,47	763.934,55	-2.403.750,98
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>699.957,91</b>	<b>13.102,56</b>	<b>-472.207,80</b>	<b>-22.671,97</b>	<b>218.180,70</b>
<b>Finanzergebnis</b>					
Zinsen und ähnliche Erträge	11.027,72	4.956,78	3.818,00	-14.298,27	5.504,23
Zinsen und ähnliche Aufwen- dungen	-264.476,52	-16.234,35	-101.696,54	-2.693,92	-385.101,33
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-253.448,80</b>	<b>-11.277,57</b>	<b>-97.878,54</b>	<b>-16.992,19</b>	<b>-379.597,10</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>446.509,11</b>	<b>1.824,99</b>	<b>-570.086,34</b>	<b>-39.664,16</b>	<b>-161.416,40</b>
Ertragsteuern	-19.842,56	-9,92	0,00	100.640,82	80.788,34
<b>Ergebnis nach Ertragssteu- ern</b>	<b>426.666,55</b>	<b>1.815,07</b>	<b>-570.086,34</b>	<b>60.976,66</b>	<b>-80.628,06</b>
Ergebnisabführungen	-388.717,84	0,00	388.717,84	0,00	0,00
<b>Jahresfehlbetrag / -über- schuss</b>	<b>37.948,71</b>	<b>1.815,07</b>	<b>-181.368,50</b>	<b>60.976,66</b>	<b>-80.628,06</b>
darin enthaltene Ergebnisanteile von Fremdgesellschaftern in Tochterunternehmen	0,00	907,52	0,00	0,00	907,52
<b>EBITDA</b>	<b>714.692,39</b>	<b>24.751,58</b>	<b>-472.060,11</b>	<b>481.166,45</b>	<b>748.550,31</b>

Zum besseren Verständnis werden die wesentlichen IFRS-Anpassungen und Konsolidierungsmaßnahmen nachfolgend dargestellt:

- auf Konzernbasis die Abschreibungen auf Intangibles aus der Kaufpreisallokation (-320 T€),
- die diesbezügliche Auflösung latenter Steuern (+103 T€),
- auf Basis der Holding + 59 T€ aus der ergebnisneutralen Anpassung der Pensionsrückstellungen,
- auf Unternehmensebene 2 T€ bei den Kosten für Leasing (-184 T€ Abschreibungen, +196 T€ sonstige Aufwendungen für gezahlte Leasingraten und -10 T€ für Zinsen),
- ergebnisneutral zu erfassende Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von 30 T€

## 6.2 Ergebnis je Aktie

Gemäß IAS 33 ist das sogenannte unverwässerte Ergebnis je Aktie anzugeben. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ermittelt sich, indem das auf die Inhaber der Stammaktien der Value Management & Research AG entfallende Jahresergebnis durch die gewichtete Anzahl der sich während des Berichtsjahres durchschnittlich im Umlauf befindlichen Zahl der Aktien dividiert wird. Die Anzahl der Stammaktien hat sich im Geschäftsjahr 2021 nicht verändert, da die Eintragung der Kapitalerhöhung (vgl. 4.18.1) erst am 20. Januar 2022 stattgefunden hat. Mögliche Verwässerungseffekte im Sinne des IAS 33 liegen nicht vor.

<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Konzern-Jahresfehlbetrag/-überschuss der Aktionäre der VMR AG	-769.565,57	-81.535,58
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Stammaktien im Geschäftsjahr	3.304.570,00	3.019.003,92
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	-0,23	-0,03

Die Gesellschaft hat, wie im Vorjahr, keine Dividende ausgeschüttet.

## 6.3 Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine Eventualverbindlichkeiten und Haftungen für Verpflichtungen Dritter und neben den oben in Kapitel 4.15 genannten (und nach IFRS16 bilanzierten) Miet-/Leasingverhältnissen keine weiteren nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verpflichtungen. Bzgl. der bilanzierten Eventualverbindlichkeiten verweisen wir auf die Darstellung und Erläuterung der Rückstellungen unter 4.13, 4.14 und 4.16.

## 6.4 Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen gemäß IAS 24

### 6.4.1 Nahestehende Unternehmen und Personen

Dritte Parteien gelten nach IAS 24 als nahestehend, sofern eine Partei die andere mittelbar oder unmittelbar kontrolliert oder maßgeblichen Einfluss auf deren geschäftliche oder operative Entscheidungen ausüben kann. Als nahestehende Personen gelten daher insbesondere die Tochterunternehmen und die Personen in Schlüsselpositionen.

Als nahestehendes Unternehmen wird auch die Netfonds Gruppe betrachtet, weil sie zum einen der größte Kunde und Lieferant der VMR ist und zum anderen den Vorstand der VMR und Teile des Aufsichtsrates stellt. Die Netfonds AG hält zum Zeitpunkt der Erstellung der IFRS-Notes 29,76% der Anteile an der VMR AG. Darüber hinaus sind die Vorstände der Netfonds AG auch Aktionäre der VMR AG. Zusammen halten sie ca. 20% der Anteile. Eine gleichgerichtete Interessensausübung ist nicht festzustellen.

### 6.4.2 Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Der Konzern unterhält Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen. Diese Geschäfte werden im Rahmen des normalen Geschäftsverlaufs durchgeführt und es gelten grundsätzlich die gleichen Bedingungen – einschließlich Zinssätzen und Sicherheiten – wie für im selben Zeitraum getätigte vergleichbare Geschäfte mit Dritten. Diese Geschäfte waren nicht mit ungewöhnlich hohen Einbringlichkeitsrisiken oder anderen ungünstigen Eigenschaften behaftet.

Insbesondere erfolgen Geschäfte/Leistungsbeziehungen sowie Darlehensgewährungen über Verrechnungskonten zwischen den Unternehmen der VMR-Gruppe. Hier bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge. Die 4 Free-Gruppe inkl. DGF, ebenso wie die NSI Sachsen und NSI Netfonds einschl. der Tochtergesellschaften werden in Personalunion geleitet. Zwischen der VMR und der mitNORM bestehen seit Anfang 2019 Dienstleistungsverhältnisse und Konzernumlageabrechnungen.

Des Weiteren sind die 4 Free AG und die Fondsvermittlung24.de GmbH gebundener Agenten des Finanzdienstleistungsunternehmens NFS Netfonds Financial Service GmbH, Hamburg, (Netfonds-Konzernunternehmen der Netfonds Gruppe) und generieren ihre Provisionsumsätze vollständig über diese Gesellschaft. Die Duwensee ist Finanzanlagenvermittler der Netfonds AG und generiert ihren vollständigen gesamten Umsatz über diese Gesellschaft.

Die mitNORM generiert zudem seit mehreren Jahren einen großen Teil ihrer Provisionsumsätze im Rahmen der Anbindung über den Maklerpool Netfonds AG an Versicherungen. Für vorliegende Direktverträge mit Versicherungen, die auch über Netfonds abgewickelt werden, erhält Netfonds Provisionen.

Die Netfonds AG stellt der VMR seit 2019 einen Mitarbeiter für seine Aufgabe als Prokurist der VMR entgeltlich zur Verfügung.

Im Rahmen der Teil-Finanzierung des Erwerbs der mitNORM durch ein Darlehen der Hanse Merkur über 1,5 Mio. € gewährte die Netfonds AG Anfang 2019 der Hanse Merkur eine Drittsicherheit in Form der Abtretung von künftigen Provisionsansprüchen. Die Geschäftsvolumina mit dem Netfonds-Konzern ergeben sich wie folgt:

Geschäftsvolumen mit Netfonds Konzern	Transaktionsvolumina		Forderungen und Verbindlichkeiten	
	2021 T€	2020 T€	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€
<b>mitNORM:</b> Provisionsumsatz für Vermittlungsleistungen als Vermittler der Netfonds AG und NSI Provisionsaufwand für Abrechnung von Direktverträgen über die Netfonds AG	3.871 -590	3.482 -258	176 -14	70 -63
<b>4 Free, FV24, DGF</b> Provisionsumsatz für Vermittlungsleistungen als gebundener Agent der NFS	1.920	2.196	93	-23
<b>Duwensee:</b> Provisionsumsatz für Vermittlungsleistungen als Vermittler der Netfonds AG	201	172	108	41
<b>VMR AG:</b> Dienstleistungsaufwand für Mitarbeitergestellung für Controlling und Prokura durch die Netfonds AG	0	0	0	-66

Die im Konzernabschluss berücksichtigten Ergebnisse der NSI Netfonds Structured Investments GmbH sowie ihrer Tochterunternehmen (PF I, PF II, PF III und Rungholt) für die Zeit vom 16. Dezember 2021 (Erstkonsolidierungszeitpunkt) bis zum 31. Dezember 2021 in Höhe von insgesamt 38 T€ stehen gemäß dem abgeschlossenen Kaufvertrag dem ehemaligen Gesellschafter, der Netfonds AG zu. In 2022 wurde der Vertriebsbereich der NSI Netfonds, der mit Wirkung vom 16. Dezember im Rahmen des Kaufvertrages zwischen VMR AG und Netfonds AG mitverkauft wurde, zurück auf die Netfonds Gruppe übertragen.

Nahestehende Unternehmen, Personen und Gesellschafter der NFS Netfonds Financial Service GmbH und der Netfonds AG sind wiederum wesentliche Aktionäre der VMR AG ohne jedoch eine Gruppe gleichgerichteter Interessen mit Mehrheitsbeteiligung zu bilden. Aus diesem weitläufigen größeren Personenkreis wurden Teile der im Konzernabschluss ausgewiesenen Anleihen (2.951 T€) sowie einige Darlehen zur teilweisen Finanzierung des Konzerns und der vorstehend dargestellten Erwerbsvorgänge aufgebracht.

#### 6.4.3 Geschäfte mit Personen in Schlüsselpositionen

Personen in Schlüsselpositionen sind Personen, die für die Planung, Leitung und Überwachung der Tätigkeiten der VMR direkt oder indirekt zuständig und verantwortlich sind. Der Konzern zählt die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats für Zwecke des IAS 24 zu Personen in Schlüsselpositionen.

Die Vergütungen für Tätigkeiten des Vorstandes und Aufsichtsrates der VMR AG sind unter 7.3 sowie im gemäß § 162 AktG zu erstellenden Vergütungsbericht beschrieben.

Daneben werden vom Vorstand und Aufsichtsrat mittelbar verschiedene Darlehen gewährt.

Organ	Darlehensgeber	Zinssatz, Laufzeit	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€
Vorstand	LetKon UG, (Eugen Fleck), Anteil Kaufpreis Duwensee	6 % p.a., jederzeit tilgbar, Lz. bis 15. Juli 2027	210	216
Aufsichtsrat	VOC AG, (Peer Reichelt)	6,5 % p.a., Lz. bis 31. Dezember 2021	125	129
Aufsichtsrat	KD Investment GmbH (Karsten Dümmeler)	6,5 % p.a., Lz. bis 31. Dezember 2021	125	0

Außer den oben aufgeführten Darlehen bestehen keine weiteren Geschäfte.

## 6.5 Auswirkungen der Corona-Krise (Covid-19-Pandemie) auf den Konzern

Nach den vorliegenden Zahlen für das Geschäftsjahr 2021 haben sich weder im Segment Finanzanlagenvermittlung noch im Segment Versicherungsvermittlung wesentliche Umsatzeinbrüche ergeben. Die Umsätze des Vorjahres konnten vielmehr gesteigert werden. Im Segment Finanzanlagenvermittlung liegt der Umsatz 497 T€ über dem Vorjahr, im Segment Versicherungsvermittlung um 2.033 T€ oberhalb des Vorjahresumsatzes der mitNORM. Auch auf der Kostenseite oder im organisatorischen Bereich ergaben sich keine wesentlichen negativen Auswirkungen.

Weitere Ausführungen hierzu befinden sich im Konzernlagebericht.

## 6.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Neben den Ausführungen im Konzernlagebericht sind gemäß IAS 10 wesentliche für die Konzernunternehmen vorteilhafte oder nachteilige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bis zum Tag der Freigabe des Abschlusses zur Veröffentlichung 29. April 2022 darzustellen.

Wesentliche Ereignisse haben sich nicht ergeben. Im Zusammenhang mit der seit März 2020 bestehenden Corona-Virus-Krise ergaben sich bisher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Lage des Konzerns (siehe auch 6.5). Wie sich die Corona-Virus-Krise entwickelt und ob das Geschäft in der Zukunft maßgeblich beeinflusst werden wird, kann weiterhin nicht abschließend beurteilt werden.

Die Kapitalmarktentwicklung wird momentan von den Geschehnissen rund um den Ukrainekrieg geprägt, wobei die Märkte bisher in einem geringeren Maß als erwartet reagierten. Die weiteren Auswirkungen des Krieges auf die Kapitalmärkte, die Konjunktur und die Inflation sind nicht hervorsehbar und bleiben abzuwarten. Kurzfristig kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich die Lage an den Kapitalmärkten entspannt.

Weitere Ausführungen zur Covid-19-Pandemie sowie zum Ukrainekrieg befinden sich im Konzernlagebericht.

## 7 Weitere Anhangangaben nach § 315e Abs. 1 HGB

(soweit nicht bereits in 1. - 6. enthalten)

### 7.1 Honorare des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses

Die im Geschäftsjahr als Aufwand erfassten Honorare setzen sich wie folgt zusammen:

Honorare des Abschlussprüfers (lt. GuV)	2021 T€	2020 T€
Abschlussprüfungsleistungen	75	60
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	0
	75	60

Die Angaben sind aufgrund der fehlenden Vorsteuerabzugsberechtigung inkl. USt.

### 7.2 Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates der VMR AG

Vorstand der VMR AG	
Name, Wohnort	Ausgeübter Beruf und Mitgliedschaft in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien
Eugen Fleck Ettlingen (ab 7. Mai 2015)	Geschäftsführer der NFS Capital AG, Liechtenstein Aufsichtsratsmitglied der EAMD European AeroMarine Drones AG, Berlin (vormals: DDAG Deutsche Direktanlage AG)

Aufsichtsrat der VMR AG	
Name, Wohnort, Funktion	Ausgeübter Beruf und Mitgliedschaft in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien
Klaus Schwantge Vorsitzender (ab 19. Februar 2018) bis dahin stellv. Vorsitzender Frankfurt am Main (ab 3. Juni 2015)	Bankkaufmann, Diplom-Betriebswirt Vorsitzender des Aufsichtsrats der Netfonds AG, Hamburg
Peer Reichelt Stellv. Vorsitzender Hamburg (ab 22. Januar 2018)	Vorstand der Netfonds AG und Geschäftsführer der NFS Netfonds Financial Service GmbH, Hamburg Aufsichtsratsmitglied der 4 Free AG, Hamburg Aufsichtsratsmitglied der Argentos AG, Frankfurt Verwaltungsratsmitglied der NFS Capital AG, Liechtenstein
Karsten Dümmler Hamburg (ab 10. August 2021)	Diplomkaufmann Aufsichtsratsmitglied der Netfonds AG, Hamburg Geschäftsführer der KD Investment & Consulting GmbH, Hamburg
Sönke Bellmann Bodrum, Türkei (bis 10. August 2021)	Bankkaufmann Vorsitzender des Aufsichtsrats der Arvbo Erbbau AG, Hamburg

### 7.3 Organbezüge und Organkredite

Organbezüge	2021 €	2020 €
<b>Vorstand</b>		
Eugen Fleck	66.000,00	59.766,00
<b>Aufsichtsrat</b>		
Klaus Schwantge	17.000,00	17.000,00
Sönke Bellmann	9.000,00	11.000,00
Peer Reichelt	11.000,00	11.000,00
Karsten Dümmler	8.000,00	0,00
	45.000,00	39.000,00
	111.000,00	98.766,00

Die für den Vorstand gezahlten Arbeitgeberzuschüsse zur Sozialversicherung (6 T€, i.Vj. 3 T€), Sachbezüge Dienstwagen (6 T€, i.Vj. 1 T€) sowie Reise- und Fahrtkostenerstattungen sind in den in der obigen Tabelle aufgeführten Bruttobezügen nicht enthalten. Bzgl. der Pensionsansprüche eines in 2007 ausgeschiedenen Vorstandes (Kevin Devine) verweisen wir auf unsere Ausführungen in 2.17 und 4.16.

Variable oder gewinnabhängige Bezüge in Form von Tantiemen, Provisionen etc. wurden nicht gewährt.

Kredite, Vorschüsse oder Haftungszusagen und Bürgschaften wurden an oder zugunsten der Organe nicht gewährt. Weitere Angaben zu den Bezügen des Vorstands und Aufsichtsrats befinden sich im bis zur Hauptversammlung der VMR AG vorzulegenden Vergütungsbericht der Gesellschaft.

### 7.4 Erklärung zum Corporate Governance Codex gemäß § 161 AktG

Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben die Erklärung nach § 161 AktG abgegeben und den Aktionären im Internet ([www.vmr.de](http://www.vmr.de)) dauerhaft zugänglich gemacht.

### 7.5 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

### 7.6 Freigabe zur Veröffentlichung

Die Freigabe zur Veröffentlichung des Abschlusses erfolgte am 29. April 2022 durch den Vorstand der VMR.

Hamburg, 29. April 2022

Eugen Fleck

Vorstand

Value Management & Research AG