

Friedrich Beck
Steuerberater

Kieler Str. 67
25451 Quickborn

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2021

Credicore Pfandhaus GmbH
Pfandleihbetrieb

Schanzenstr. 65

20357 Hamburg

Finanzamt: Hamburg-Hansa

Steuer-Nr: 46/713/03585

Bescheinigung des Steuerberaters über die Erstellung

Ich habe auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung -

Credicore Pfandhaus GmbH
Pfandleihbetrieb

für das Geschäftsjahr vom 07.04.2021 bis 31.12.2021 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die von mir geführten Bücher und die mir darüber hinaus vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die ich auftragsgemäß nicht geprüft habe, sowie die mir erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Ich habe meinen Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.



The image shows a circular professional seal for Friedrich Beck, a tax advisor (Steuerberater). The seal contains the text 'Steuerberater' at the top, 'SCHLESWIG-HOLSTEIN' in the center, and 'Friedrich Beck Steuerberater' at the bottom. The seal is stamped over a handwritten signature in black ink.

Bilanz zum 31.12.2021

Credicore Pfandhaus GmbH Pfandleihbetrieb, Hamburg

AKTIVA

	EUR
A. Anlagevermögen	40.549,00
B. Umlaufvermögen	2.681.385,32
C. Rechnungsabgrenzungsposten	4.411,70
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	361.054,29
	<hr/> 3.087.400,31 <hr/>

Bilanz zum 31.12.2021

Credicore Pfandhaus GmbH Pfandleihbetrieb, Hamburg

PASSIVA

EUR

A. Eigenkapital	0,00
B. Verbindlichkeiten	2.985.202,18
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 93.450,21	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 2.891.751,97	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	102.198,13
	<u>3.087.400,31</u>

Kontennachweis zur Bilanz zum 31.12.2021

Credicore Pfandhaus GmbH Pfandleihbetrieb, Hamburg

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	EUR
	Anlagevermögen		
520	Pkw	7.366,00	
650	Büroeinrichtung	<u>33.183,00</u>	40.549,00
	Umlaufvermögen		
1140	Bestand Waren	69.030,00	
1200	Forderungen Pfandgelder	1.262.624,00	
1310	Forderungen gegen Geschäftsführer	40.041,46	
1435	Forderung aus Gewerbesteuerüberzahlung	822,00	
1450	Körperschaftsteuerrückforderung	791,24	
1600	Kasse	1.049.972,79	
1710	Postbank 641102	2.436,04	
1800	KSK Herzogtum Lauenburg 735102	252.046,73	
1810	Baader Bank	<u>3.621,06</u>	2.681.385,32
	Rechnungsabgrenzungsposten		
1900	Aktive Rechnungsabgrenzung		4.411,70
	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		
	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		361.054,29
			<u><u>3.087.400,31</u></u>

Kontennachweis zur Bilanz zum 31.12.2021

Credicore Pfandhaus GmbH Pfandleihbetrieb, Hamburg

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	EUR
	Eigenkapital		
	Jahresfehlbetrag	386.054,29-	
	nicht gedeckter Fehlbetrag	361.054,29	
2900	Gezeichnetes Kapital	<u>25.000,00</u>	0,00
	Verbindlichkeiten		
3105	Anleihen, nicht konvertibel (1-5 Jahre)	891.751,97	
3501	Verbindlichkeiten	93.450,21	
3564	Darlehen Immo.Nord Kontor	1.650.000,00	
3565	Darlehen Schubert	250.000,00	
3566	CPE Immobilien GmbH	<u>100.000,00</u>	2.985.202,18
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
	EUR 93.450,21		
3501	Verbindlichkeiten		
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
	EUR 2.891.751,97		
3105	Anleihen, nicht konvertibel (1-5 Jahre)		
3564	Darlehen Immo.Nord Kontor		
3565	Darlehen Schubert		
3566	CPE Immobilien GmbH		
	Rechnungsabgrenzungsposten		
3900	Passive Rechnungsabgrenzung		<u>102.198,13</u>
			<u>3.087.400,31</u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 07.04.2021 bis 31.12.2021

Credicore Pfandhaus GmbH Pfandleihbetrieb, Hamburg

	EUR
1. Umsatzerlöse	179.026,65
2. Materialaufwand	51.148,22
3. Personalaufwand	20.859,59
4. Abschreibungen	25.797,61
5. Sonstige Aufwendungen	467.275,52
6. Jahresfehlbetrag	<u>386.054,29</u>

Kontennachweis zur G.u.V. vom 07.04.2021 bis 31.12.2021

Credicore Pfandhaus GmbH Pfandleihbetrieb, Hamburg

Konto	Bezeichnung	EUR	EUR
	Umsatzerlöse		
4002	Erträge Gebühren	151.573,45	
4003	Erträge Zinsen	25.953,20	
4138	Umsatzerlöse §§ 25 u. 25a UStG ohne USt	<u>1.500,00</u>	179.026,65
	Materialaufwand		
5000	Zinsen	29.531,79	
5001	Zinsen Darlehen	<u>21.616,43</u>	51.148,22
	Personalaufwand		
6020	Gehälter		20.859,59
	Abschreibungen		
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	1.656,27	
6222	Abschreibungen auf Kfz	1.053,25	
6260	Sofortabschreibung GWG	<u>23.088,09</u>	25.797,61
	Sonstige Aufwendungen		
6310	Miete, unbewegliche Wirtschaftsgüter	39.480,00	
6335	Instandhaltung betrieblicher Räume	1.257,19	
6400	Versicherungen	1.766,32	
6420	Beiträge	691,25	
6485	Reparatur/Instandh. von anderen Anlagen	590,84	
6495	Wartungskosten für Hard- und Software	2.966,00	
6530	Laufende Kfz-Betriebskosten	2.187,41	
6540	Kfz-Reparaturen	2.303,20	
6570	Sonstige Kfz-Kosten	5,88	
6595	Fremdfahrzeugkosten	628,12	
6600	Werbekosten	83.413,23	
6630	Repräsentationskosten	483,31	
6639	Eigenbewirtung	2.620,99	
6640	Bewirtungskosten	2.534,73	
6642	Eingeschr. abzieh. BA, n. abz. Anteil	218,90	
6644	Nicht abzugsfähige Bewirtungskosten	1.199,72	
6650	Reisekosten Arbeitnehmer	6.867,63	
6800	Porto	99,39	
6805	Telefon	1.562,17	
6815	Bürobedarf	1.716,03	
6825	Rechts- und Beratungskosten	34.423,56	
6850	Sonstiger Betriebsbedarf	8.294,33	
6851	Kost und Logis	9.232,80	
6855	Nebenkosten des Geldverkehrs	736,11	
6865	Nicht abzieh. VoSt 7% (so betr Aufwand)	237,19	
6871	Nicht abzieh. VoSt 19% (so betr Aufw)	51.370,73	
6872	Aufwendungen Anleiheemission inkl. Börse	<u>210.388,49</u>	467.275,52
	Jahresfehlbetrag		<u><u>386.054,29</u></u>

Lagebericht

Wirtschaftsbericht

Die Gesellschaft Credicore Pfandhaus GmbH („Credicore“) wurde am 07.04.2021 gegründet und erhielt die Zulassung als Pfandhaus mit Sitz in Hamburg am 26.07.2021 von der zuständigen Aufsichtsbehörde, dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt des Bezirksamts Hamburg-Mitte, der Freien und Hansestadt Hamburg. Credicore Pfandhaus GmbH ist Mitglied im Zentralverband des Deutschen Pfandkreditgewerbes e.V.

Die Geschäftstätigkeit als Pfandhaus nahm Credicore am 26.07.2021 auf. Somit bildet der Jahresabschluss zum 31.12.2021 ein Rumpfgeschäftsjahr ab.

Credicore fokussiert sich konsequent auf die Beleihung von hochwertigen Uhren, erlesenen Schmuck, Kunstwerken im gehobenen Preissegment, wertvolle Fahrzeuge/Oldtimer, Boote und Gewerbemaschinen.

Insofern war es eine wesentliche Aufgabe des Managements, von Anfang an Strukturen zu schaffen, die eine dem Niederwertprinzip folgende, realistische Bewertung dieser Pfandgüter durch interne und auch externe Spezialisten gewährleistet. Das ist dem Team der Credicore vollends gelungen, da es in 2021 zu keinen Wertabschreibungen aufgrund zu geringer Wertreserven in den Pfandgütern gekommen ist. Dies ist erfreulicherweise auch für das Geschäftsjahr 2022 der Fall.

Eine weitere zentrale Herausforderung des Managements im Berichtsjahr war es, den Markteintritt von Credicore so zu gestalten, dass durch Hereinnahme von ausschließlich risikoverträglichem Neugeschäft, die Marke Credicore als diskreter und leistungsfähiger Dienstleister für Kunden, die eine schnelle Liquiditätslösung benötigen, etabliert wird. Das stellte das Management aufgrund der Kürze des Rumpfgeschäftsjahrs 2021 vor grosse Herausforderungen, die innerhalb des Berichtsjahres nicht vollends bewältigt werden konnten. So konnten zum Bilanzstichtag rund 1,3 m€ liquide Mittel nicht als Pfandkredite ausgereicht werden, was bei unterstellten Standardkonditionen zu einem Minderertrag des Zinsüberschusses von mehr als 50.000,00 € pro Monat führte. Mit Blick auf das risikoaverse Geschäftsmodell, dem sich das Management verpflichtet hat, wäre ein schnelleres Wachstum nur zu Lasten der Qualität der Pfandkredite oder signifikant höheren Marketingausgaben möglich gewesen. Das Management hat sich insofern folgerichtig für ein solides und dafür nachhaltiges Wachstum entschieden, welches sich ab Mitte 2022 auf hohem und stabilen Niveau positiv weiterentwickeln konnte. Nach vorläufigen Auswertungen des Managements lagen die monatlich erwirtschafteten Zinsüberschüsse im dritten Quartal 2022 bereits deutlich über den Erwartungen. Insofern konnte Ende 2022 auf Monatsbasis bereits ein höherer Zinsüberschuss erwirtschaftet werden, als im gesamten Jahr 2021.

Neben der Finanzierung des Unternehmens durch Darlehen von Gesellschaftern entschied sich Credicore für die Emission einer Inhaber-Teilschuldverschreibung (ISIN: DE000A3MP5S0 2021/2026), welche aus unterschiedlichen Gründen, wie Emissionszeitpunkt, Platzierungsstrategie und allgemeines Marktumfeld bis zum Bilanzstichtag lediglich in einem Volumen von 0,9 m€ platziert werden konnte. Die im Zusammenhang mit der Emission stehenden Kosten von rd. 210 k€ stehen in einem krassen Missverhältnis zum Emissionserfolg per 31.01.2023 und belasten insofern das Geschäftsergebnis negativ. Im Verlauf des Jahres 2022 gelang es Credicore durch verschiedene Maßnahmen im Wege eines nachbörslichen Platzierungsgeschäfts den Platzierungserfolg der Inhaber-Teilschuldverschreibung signifikant zu steigern, sodass zum jetzigen Zeitpunkt der Platzierungsstand 12,5 m€ beträgt und damit eine solide Refinanzierungsbasis für das Geschäft der Gesellschaft bildet.

Diese Refinanzierungsbasis, einhergehend mit dem ab Sommer 2022 durch eine zunehmende Nachfrage nach Pfandkrediten der Credicore geprägtes Marktumfeld, stimmt das Management zuversichtlich, die positive Entwicklung des zweiten Halbjahres 2022 fortschreiben zu können, ohne das werbliche Maßnahmen in erheblichem Umfang notwendig sein werden.

Verantwortlich hierfür sieht die Geschäftsführung das eingetrübte, durch Inflation und Zinsanstieg geprägte allgemeine konjunkturelle Marktumfeld. Als wesentlichen Wachstumstreiber für das Geschäftsmodell der Credicore hat das Management die restriktive und zunehmend regulatorisch beeinflusste Kreditvergabe von Finanzinstituten identifiziert. Hier geht die Credicore nicht von einer Entspannung der Marktlage aus und sieht sich daher hervorragend positioniert, um potenzielle Kunden auch in Zukunft schnell und unbürokratisch mit Liquidität, in Form eines Pfandkredites versorgen zu können.

Durch drei Darlehensverträge über ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt über insgesamt 400 k€ ist eine Überschuldung nicht gegeben.

Risikobericht

Das Pfandgeschäft ist ein verhältnismäßig risikoarmes Geschäft. Nichtsdestotrotz bestehen einige wenige Risiken. Folgende Einzelrisiken sind nach unserer Einschätzung vorhanden und wesentlich: das Bewertungsrisiko, das Fälschungsrisiko, das Wertbeständigkeitsrisiko, das Verwertungsrisiko und das aufsichtsrechtliche Risiko.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen.


Credicore Pfandhaus GmbH
Schanzenstraße 65
20357 Hamburg
Tel. 040 - 3500 4824

