

# **elektronische Kopie**

**Testierter**

**Konzernabschluss und Konzernlagebericht**

**HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft**

**Lehrte**

**2017**

# elektronische Kopie

## Konzernbilanz der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,

zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	Anhang	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€	PASSIVA	Anhang	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€
<b>Langfristiges Vermögen</b>				<b>Eigenkapital</b>	(12)		
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	(1)	1.195	796	Gezeichnetes Kapital		4.000	4.000
Geschäfts- oder Firmenwert	(2)	1.380	1.380	Kapitalrücklage		41.533	41.533
Sachanlagevermögen	(3)	16.621	16.398	Gewinnrücklagen		20.152	14.682
Sonstige langfristige Vermögenswerte	(4)	1	1	Bilanzgewinn		23.023	19.900
<b>Langfristiges Vermögen gesamt</b>		<u>19.197</u>	<u>18.575</u>	Anteile der Aktionäre der HELMA Eigenheimbau AG		<u>88.708</u>	<u>80.115</u>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>				Anteile anderer Gesellschafter		121	121
Vorräte	(5)	199.891	173.816	<b>Eigenkapital gesamt</b>		<u>88.829</u>	<u>80.236</u>
Forderungen aus Auftragsfertigung	(6)	45.144	50.557	<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(7)	31.640	21.251	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(13)	11	11
Steuerforderungen	(8)	0	117	Sonstige langfristige Rückstellungen	(14)	977	881
Sonstige kurzfristige Forderungen	(9)	4.635	2.595	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(15)	133.738	103.216
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(10)	16.656	11.331	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(16)	3.276	3.151
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(11)	490	0	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		171	102
<b>Kurzfristiges Vermögen gesamt</b>		<u>298.456</u>	<u>259.667</u>	Latente Steuern	(17)	3.469	4.948
				<b>Langfristiges Fremdkapital gesamt</b>		<u>141.642</u>	<u>112.309</u>
				<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
				Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(18)	16.060	23.981
				Steuerschulden	(19)	7.009	4.201
				Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(20)	32.154	32.435
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(21)	5.270	6.550
				Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(22)	26.689	18.530
				<b>Kurzfristiges Fremdkapital gesamt</b>		<u>87.182</u>	<u>85.697</u>
<b>Aktiva gesamt</b>		<u><u>317.653</u></u>	<u><u>278.242</u></u>	<b>Passiva gesamt</b>		<u><u>317.653</u></u>	<u><u>278.242</u></u>

Der beigegefügte Anhang (notes) ist integraler Bestandteil des Konzernabschlusses.

# elektronische Kopie

## Gesamteinkommensrechnung der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

	Anhang	2017 T€	2016 T€
<b>Umsatzerlöse</b>	(23)	267.418	263.842
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	(24)	15.901	10.071
Andere aktivierte Eigenleistungen	(25)	0	123
Sonstige betriebliche Erträge	(26)	1.664	1.666
Materialaufwand und Fremdleistungen	(27)	-226.365	-216.785
Personalaufwand	(28)	-20.911	-19.762
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(29)	-15.178	-15.700
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<u>22.529</u>	<u>23.455</u>
Abschreibungen	(30)	-2.297	-1.793
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<u>20.232</u>	<u>21.662</u>
Finanzierungsaufwendungen	(31)	-1.182	-2.114
Sonstige Finanzerträge	(32)	80	20
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<u>19.130</u>	<u>19.568</u>
Ertragsteuern	(33)	-6.106	-6.039
<b>Konzernergebnis vor Anteilen Fremder</b>		<u>13.024</u>	<u>13.529</u>
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter		-31	-31
<b>Konzernergebnis nach Anteilen Fremder</b>		<u><u>12.993</u></u>	<u><u>13.498</u></u>

Eine Überleitung von dem Konzernergebnis zum Gesamtergebnis gemäß IAS 1.81 ff. entfällt, da das Konzernergebnis dem Gesamteinkommen entspricht.

### Ergebnis je Aktie:

unverwässert (€ je Aktie)	3,25	3,37
verwässert (€ je Aktie)	3,25	3,37

Der beigefügte Anhang (notes) ist integraler Bestandteil des Konzernabschlusses.

# elektronische Kopie

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,

im Geschäftsjahr 2017

	Gezeichnetes Kapital T€	Kapital- rücklage T€	Gewinn- rücklagen T€	Bilanzgewinn T€	Anteile der Aktionäre der HELMA Eigenheimbau AG T€	Anteile anderer Gesellschafter T€	Summe Eigenkapital T€
<b>Stand zum 01. Januar 2016</b>	<b>4.000</b>	<b>41.533</b>	<b>11.468</b>	<b>12.776</b>	<b>69.777</b>	<b>121</b>	<b>69.898</b>
Dividende	0	0	0	-3.160	-3.160	0	-3.160
Entnahmen / Einstellungen	0	0	3.214	-3.214	0	-31	-31
Konzernergebnis	0	0	0	13.498	13.498	31	13.529
<b>Stand zum 31. Dezember 2016</b>	<b>4.000</b>	<b>41.533</b>	<b>14.682</b>	<b>19.900</b>	<b>80.115</b>	<b>121</b>	<b>80.236</b>
Dividende	0	0	0	-4.400	-4.400	0	-4.400
Entnahmen / Einstellungen	0	0	5.470	-5.470	0	-31	-31
Konzernergebnis	0	0	0	12.993	12.993	31	13.024
<b>Stand zum 31. Dezember 2017</b>	<b>4.000</b>	<b>41.533</b>	<b>20.152</b>	<b>23.023</b>	<b>88.708</b>	<b>121</b>	<b>88.829</b>

Der beigefügte Anhang (notes) ist integraler Bestandteil des Konzernabschlusses

# elektronische Kopie

Konzern-Kapitalflussrechnung der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017	2016
	T€	T€
<b>Cash flow aus Geschäftstätigkeit</b>		
1. Ergebnis nach Steuern	13.024	13.529
2. +/- Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.297	1.793
3. +/- Veränderung der langfristigen Rückstellungen	96	132
4. +/- Sonstige nicht zahlungswirksame Vorgänge	0	41
5. +/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.102	2.094
6. +/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	6.106	6.039
7. +/- Ertragsteuerzahlungen	-4.660	-2.675
<b>8. = Cash Earnings (Summe aus 1 bis 7)</b>	<b>17.965</b>	<b>20.953</b>
9. +/- Veränderung der Vorräte	-23.345	-16.847
10. +/- Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände	-7.016	-14.870
11. +/- Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-7.921	-7.554
12. +/- Veränderung der Verbindlichkeiten (ohne Finanzverbindlichkeiten)	7.004	2.232
<b>13. +/- Working-Capital Veränderungen (Summe aus 9 bis 12)</b>	<b>-31.278</b>	<b>-37.039</b>
14. +/- Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen	-31	-2
<b>15. = Cash flow aus Geschäftstätigkeit (Summe aus 8, 13 und 14)</b>	<b>-13.344</b>	<b>-16.088</b>
16. + Einzahlungen aus dem Abgang des Sachanlagevermögens	499	300
17. + Einzahlungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	280
18. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.235	-1.908
19. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-642	-531
20. + Erhaltene Zinsen	80	20
<b>21. = Cash flow aus Investitionstätigkeit (Summe aus 16 bis 20)</b>	<b>-3.298</b>	<b>-1.839</b>
22. - Auszahlungen an andere Gesellschafter	-31	-31
23. - Dividende	-4.400	-3.160
24. +/- Einzahlung aus Begebung/Tilgung von Anleihen	-1.000	-35.000
25. +/- Aufnahme/Tilgung Schuldscheindarlehen	27.000	25.500
26. +/- Aufnahme/Tilgung sonstiger Finanzverbindlichkeiten	4.310	34.170
27. - Gezahlte Zinsen	-3.912	-4.714
<b>28. = Cash flow aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus 22 bis 27)</b>	<b>21.967</b>	<b>16.765</b>
<b>29. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe aus 15, 21 und 28)</b>	<b>5.325</b>	<b>-1.162</b>
<b>30. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>11.331</b>	<b>12.493</b>
<b>31. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>16.656</b>	<b>11.331</b>

Der beigefügte Anhang (notes) ist integraler Bestandteil des Konzernabschlusses.

# elektronische Kopie

## KONZERNANHANG für das Geschäftsjahr 2017

HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft,  
Lehrte

	Seite
1. Allgemeine Informationen	1
2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	4
3. Konsolidierung	9
4. Angaben zur Konzernbilanz	10
5. Angaben zur Konzern-Gesamteinkommensrechnung	22
6. Angaben zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	25
7. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung	25
8. Sonstige Anhangangaben	26

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1 Allgemeine Angaben zum Unternehmen, Grundsätzliches

Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft (im Folgenden HELMA AG), Lehrte, Deutschland. Sie wird im Handelsregister des Amtsgerichts Hildesheim unter der Nummer HRB 201182 mit der Adresse „Zum Meersefeld 4, 31275 Lehrte“ geführt.

Der Haupttätigkeitsbereich der HELMA AG liegt in der Planung und in der Bauregie schlüsselfertiger und teilschlüsselfertiger Einfamilien- (Schwerpunkt), Zweifamilien- und Doppelhäuser im Kundenauftrag.

Die HELMA Wohnungsbau GmbH, Lehrte, eine Tochtergesellschaft der HELMA AG, ist im Bereich des klassischen Bauträgergeschäfts für Wohnimmobilien tätig. Neben dem Bau von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern umfasst das Tätigkeitsfeld auch den Geschosswohnungsbau. Die einzelnen Einheiten werden jeweils inklusive des dazugehörigen Grundstücksanteils an die Erwerber veräußert.

Die HELMA Ferienimmobilien GmbH, Lehrte, eine Tochtergesellschaft der HELMA AG, ist im Bereich des klassischen Bauträgergeschäfts für Ferienimmobilien tätig. Das Produktportfolio umfasst sowohl freistehende Ferienhäuser als auch Ferienwohnungen. Die einzelnen Einheiten werden jeweils inklusive des dazugehörigen Grundstücksanteils an die Erwerber veräußert.

Die Hausbau Finanz GmbH, Lehrte, eine Tochtergesellschaft der HELMA AG, ist im Bereich der Vermittlung von baubezogenen Finanzierungen und Versicherungen tätig.

Mit Datum vom 17.01.2013 wurde zwischen der HELMA AG und der Hausbau Finanz GmbH ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sowie zwischen der HELMA AG und der HELMA Wohnungsbau GmbH ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, welche am 11.12.2013 um einen dynamischen Verweis auf § 302 AktG ergänzt wurden. Diese beiden Verträge wurden durch die ordentliche Hauptversammlung am 05.07.2013 und die Ergänzungen am 04.07.2014 genehmigt und im Handelsregister eingetragen und sind somit erstmals für das Geschäftsjahr 2013 wirksam anzuwenden.

Mit notariellem Vertrag vom 11.11.2013 wurde zwischen der HELMA Ferienimmobilien GmbH und der HELMA AG ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Diesem Vertrag hat die Gesellschafterversammlung der HELMA Ferienimmobilien GmbH am 11.11.2013 einstimmig zugestimmt. Nach Zustimmung der ordentlichen Hauptversammlung der HELMA AG vom 04.07.2014 und Eintragung ins Handelsregister vom 22.07.2014 wurde der Vertrag für das Geschäftsjahr 2014 wirksam.

# elektronische Kopie

Als Mutterunternehmen des HELMA Konzerns ist die HELMA AG seit September 2006 im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (Entry Standard; ab März 2017: Scale) gelistet (ISIN DE000A0EQ578).

Der Konzernabschluss 2017 wurde in € aufgestellt. Soweit nicht anders vermerkt, werden sämtliche Beträge in Tausend € (T€) ausgewiesen. Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung geringfügige Differenzen bei der Summenbildung auftreten können.

Der Konzernabschluss zum 31.12.2017 der HELMA AG wurde nach den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB), London, unter Berücksichtigung der Auslegungen des Standing Interpretations Committee (SIC) sowie des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Sämtliche in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen führen das Kalenderjahr als Geschäftsjahr.

Der Konzernabschluss umfasst neben der Konzernbilanz und der Konzern-Gesamteinkommensrechnung die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Konzern-Kapitalflussrechnung, den Konzernanhang einschließlich Konzernanlagenspiegel und die Segmentberichterstattung.

## 1.2 Im laufenden Geschäftsjahr anzuwendende Standards und Interpretationen

Im Geschäftsjahr 2017 wurden neue Standards, Veränderungen an bestehenden Standards sowie neue Interpretationen verabschiedet.

Hierzu zählen:

a) Veröffentlichte Standards und Interpretationen, die für den IFRS-Abschluss zum 31.12.2017 erstmals verpflichtend anzuwenden sind:

- Änderungen von Standards (Amendments):
  - Änderungen an IAS 12 „Ertragsteuern“: Ansatz aktiver latenter Steuern für nicht realisierte Verluste (Inkrafttreten 01.01.2017)
  - Änderungen an IAS 7 „Kapitalflussrechnungen“: Angaben zu Änderungen bestimmter Finanzverbindlichkeiten (Inkrafttreten 01.01.2017)
  
- Neue Standards:
  - -
  
- Neue Interpretationen:
  - -

# elektronische Kopie

b) Veröffentlichte Standards und Interpretationen, die für den IFRS-Abschluss zum 31.12.2017 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind:

- Änderungen von Standards (Amendments):
  - Änderungen an IFRS 4 „Versicherungsverträge“: Konsequenzen aus Erstanzwendungszeitpunkten des IFRS 9 und des IFRS 17 (Inkrafttreten 01.01.2018)
  - Änderungen an IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“: Verschiedene Klarstellungen (Inkrafttreten 01.01.2018) \*
  - Änderungen an IAS 40 „Als Investitionen gehaltene Immobilien“: Nutzungsänderungen (Inkrafttreten 01.01.2018) \*
  - Diverse Änderungen: Annual Improvement Project des IASB 2014 - 2016 (Inkrafttreten 01.01.2018) \*
  - Änderungen an IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“: langfristige Anteile (Inkrafttreten 01.01.2019) \*
  - Änderungen an IFRS 9 „Finanzinstrumente“: Vorzeitige Rückzahlungsoptionen mit negativer Vorfälligkeitsentschädigung (Inkrafttreten 01.01.2019) \*
  - Diverse Änderungen: Annual Improvement Project des IASB 2015 - 2017 (Inkrafttreten 01.01.2019) \*
  
- Neue Standards:
  - IFRS 9 „Finanzinstrumente“ (Inkrafttreten 01.01.2018)
  - IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ (Inkrafttreten 01.01.2018)
  - IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ (Inkrafttreten 01.01.2019)
  - IFRS 17 „Versicherungsverträge“ (Inkrafttreten 01.01.2021) \*
  
- Neue Interpretationen:
  - IFRIC 22 „Fremdwährungstransaktionen und Vorauszahlungen“ (Inkrafttreten 01.01.2018) \*
  - IFRIC 23 „Steuerrisikopositionen aus Ertragsteuern“ (Inkrafttreten 01.01.2019) \*

\* EU-Endorsement noch nicht erfolgt.

Zum Zeitpunkt der in der EU verpflichtenden Anwendung der neuen Standards und Interpretationen hat und wird die Gesellschaft diese berücksichtigen. Aus den Neuregelungen des IFRS 9 und des IFRS 15 haben sich signifikante Auswirkungen auf Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung nicht ergeben und werden nicht erwartet. Die Neuregelungen des IFRS 16 werden dazu führen, dass sich die Aktiva und die Schulden erhöhen sowie die Eigenkapitalquote reduzieren wird. In der Gesamtergebnisrechnung wird sich das EBITDA und auch das EBIT durch die Einführung von IFRS 16 erhöhen, da sich die bisherigen Leasingaufwendungen zukünftig auf Abschreibungen und Zinsaufwand verteilen werden. Eine detaillierte Quantifizierung dieser Auswirkungen wurde noch nicht vorgenommen; Vereinbarungen zur Mindesteigenkapitalquote, die im Rahmen von Darlehensverträgen vereinbart wurden, wird dies nicht tangieren, da im Zusammenhang mit diesen Darlehensverträgen die Eigenkapitalquote gemäß den zum Auszahlungstag anwendbaren IFRS Rechnungslegungsvorschriften maßgeblich ist. Für die Angabepflichtigen in den Notes ergeben sich Änderungen und Erweiterungen.

# elektronische Kopie

## 2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Schätzungen und Annahmen durch den Vorstand, die sich auf die ausgewiesenen Beträge in der Konzernbilanz sowie auf die Offenlegung der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zum Abschlusszeitpunkt und auf die ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode auswirken. Den Annahmen und Schätzungen liegen Prämissen zugrunde, die auf dem jeweils aktuellen Kenntnisstand basieren. Das tatsächliche Ergebnis kann von diesen Schätzungen und Annahmen abweichen.

### 2.1 Aktiva

#### Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte (Lizenzen, EDV-Software, Kundenbeziehungen) werden zu Anschaffungskosten - vermindert um planmäßige Abschreibungen - angesetzt. Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, welche bis zu fünf Jahre beträgt.

Die erwarteten Nutzungsdauern und die Abschreibungsmethoden wurden zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

Zu jedem Abschlussstichtag werden die Buchwerte der immateriellen Vermögenswerte überprüft, um festzustellen, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen.

Entwicklungskosten für neu entwickelte Gebäudetypen, zu denen Untersuchungen zur technischen Realisierbarkeit sowie zur Vermarktbarkeit vorliegen, werden mit den direkt und indirekt zurechenbaren Herstellungskosten aktiviert, soweit eine eindeutige Aufwandszuordnung möglich ist und sowohl die technische Realisierbarkeit als auch die Vermarktung der neu entwickelten Produkte sichergestellt sind (IAS 38). Die Entwicklungstätigkeit muss ferner mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu künftigen Finanzmittelzuflüssen führen. Dem Herstellungsprozess zurechenbare Fremdkapitalkosten werden, sofern wesentlich, aktiviert. Die planmäßige Abschreibung erfolgt auf der Grundlage der geplanten technischen Nutzungsdauer der Produkte. Die Nutzungsdauer beträgt 5 Jahre. Forschungskosten sind gemäß IAS 38 nicht aktivierungsfähig und werden somit unmittelbar als Aufwand in der Gesamteinkommensrechnung erfasst.

#### Geschäfts- oder Firmenwert

Der Geschäfts- oder Firmenwert, der bei einem Unternehmenszusammenschluss entsteht, ist zum Zeitpunkt der Kontrollverlagerung als Vermögenswert zu erfassen (Erwerbszeitpunkt). Er entspricht dem Überschuss der Anschaffungskosten des Erwerbs über den Konzernanteil an dem beizulegenden Nettozeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt.

Für Zwecke der Prüfung auf Wertminderung ist der Geschäfts- oder Firmenwert auf alle zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns aufzuteilen, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen können. Zahlungsmittelgenerierende Einheiten, welchen ein Teil des Geschäfts- oder Firmenwertes zugeteilt wurde, sind mindestens einmal jährlich auf Wertminderung zu prüfen. Liegen Hinweise für eine Wertminderung einer Einheit vor, wird diese häufiger evaluiert.

Die Werthaltigkeitsprüfung basiert auf der Ermittlung des erzielbaren Betrages (Recoverable amount). Dieser ergibt sich aus dem höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Übersteigt der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit deren erzielbaren Betrag, liegt ein Wertminderungsbedarf vor, der gemäß IAS 36.104 f. erfasst wird.

## elektronische Kopie

Der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit ist das so genannte Nettovermögen und setzt sich aus dem operativen Vermögen, also dem für die operative Tätigkeit betriebsnotwendigen Vermögen, zuzüglich aufgedeckter stiller Reserven (insbesondere Goodwill) und abzüglich den aus der operativen Tätigkeit resultierenden Verbindlichkeiten zusammen.

Während für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten primär marktpreisorientierte Verfahren zum Einsatz kommen, wird bei der Ermittlung des Nutzungswertes auf kapitalwertorientierte Verfahren zurückgegriffen.

Bei den kapitalwertorientierten Verfahren wird das Konzept der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC-Ansatz nach Steuern) angewendet.

Hierbei wurden folgende Annahmen getroffen:

- Die Eigenkapitalkosten werden auf Basis des Capital Asset Pricing Modells berechnet und betragen 7,85 Prozent (Vj: 7,6 Prozent). Dieser Zins wurde unter Berücksichtigung eines risikolosen Basiszinssatzes von 1,25 Prozent (Vj: 1,0 Prozent), einer Risikoprämie von 6,0 Prozent (Vj: 6,0 Prozent) sowie eines Betafaktors von 1,1 (Vj: 1,1) ermittelt.
- Der Nutzungswert wird anhand des Barwertes des Cash Flow aus zwei Wachstumsphasen ermittelt. Für Phase 1 (2 Jahre) werden die vom Vorstand verabschiedeten Detailplanungen der Geschäftsjahre zugrunde gelegt. Für Phase 2 wird eine ewige Rente zugrunde gelegt. Das angenommene Wachstum beträgt hier 1 Prozent.

### Sachanlagevermögen

Sachanlagen (mit Ausnahme von Grundstücken) sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und erfasster Wertminderungen ausgewiesen. Die Herstellungskosten umfassen hierbei neben den direkt zurechenbaren Einzelkosten auch angemessene Teile der fertigungsbezogenen Gemeinkosten.

Die Abschreibung erfolgt so, dass die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vermögenswerten abzüglich ihrer Restwerte über deren Nutzungsdauer planmäßig abgeschrieben werden. Die erwarteten Nutzungsdauern, Restwerte und Abschreibungsmethoden werden jährlich überprüft und sämtliche notwendige Schätzungsänderungen prospektiv berücksichtigt.

Die Sachanlagen werden linear über folgende Nutzungsdauern abgeschrieben:

Voraussichtliche Nutzungsdauern	Jahre
Musterhäuser	bis zu 33
Bürogebäude	bis zu 33
Außenanlagen	10 bis 35
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 bis 15

Die Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird unter Beachtung der voraussichtlichen physischen Abnutzung, der technischen Veralterung sowie rechtlicher und vertraglicher Beschränkungen vorgenommen.

Für die Musterhäuser auf eigenem Grund und Boden wird eine Nutzungsdauer von bis zu 33 Jahren angenommen. Bei den Musterhäusern auf fremdem Grund und Boden wird die niedrigere Mietdauer als Nutzungsdauer angenommen.

# elektronische Kopie

Im Bau befindliche Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Fremdkapitalkosten werden, sofern wesentlich, aktiviert. Die Abschreibung dieser Vermögenswerte beginnt mit deren Fertigstellung bzw. Erreichen des betriebsbereiten Zustandes.

Grundstücke werden nicht planmäßig abgeschrieben.

## Leasing

Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert, wenn durch die Leasingvereinbarung im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating Leasingverhältnisse klassifiziert.

Im Rahmen eines Finanzierungsleasingverhältnisses gehaltene Vermögenswerte werden als Vermögenswerte des Konzerns zu ihrem beizulegenden Zeitwert zu Beginn des Leasingverhältnisses oder, falls dieser niedriger ist, zum Barwert der Mindestleasingzahlungen erfasst. Die entsprechende Verbindlichkeit gegenüber dem Leasingnehmer ist innerhalb der Konzernbilanz als Verpflichtung aus Finanzierungsleasingverhältnissen zu zeigen.

Vermögenswerte, die im Rahmen von Finanzierungsleasingverhältnissen gehalten werden, werden über ihre erwartete Nutzungsdauer auf die gleiche Art und Weise wie im Eigentum des Konzerns stehende Vermögenswerte oder, falls diese kürzer ist, über die Laufzeit des zugrunde liegenden Leasingverhältnisses abgeschrieben.

Die Leasingzahlungen werden so in Zinsaufwendungen und Tilgung der Leasingverpflichtung aufgeteilt, dass eine konstante Verzinsung der verbleibenden Verbindlichkeit erzielt wird. Zinsaufwendungen werden direkt in der Konzern-Gesamteinkommensrechnung erfasst.

Mietzahlungen aus Operating Leasingverhältnissen werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst, es sei denn, eine andere systematische Grundlage entspricht eher dem zeitlichen Nutzenverlauf für den Leasingnehmer. Bedingte Mietzahlungen im Rahmen eines Operating Leasingverhältnisses werden in der Periode, in der sie entstehen, als Aufwand erfasst.

## Vorräte

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus den individuellen Anschaffungs- oder Herstellungskosten gemäß IAS 2.23 und Nettoveräußerungswert angesetzt.

Die Anschaffungskosten repräsentieren im Wesentlichen die von Subunternehmern in Rechnung gestellten Leistungen sowie die Kosten des Grundstückserwerbs. Auf diese Anschaffungskosten wird ein Gemeinkostenzuschlag, der sich aus Verwaltungskosten zusammensetzt, gerechnet. Grundlage für die Gemeinkostenzuschläge sind die Ist-Gemeinkosten der Periode.

Fremdkapitalkosten werden, sofern wesentlich, aktiviert.

Wertminderungen werden berücksichtigt, wenn der Nettoveräußerungswert einzelner Vermögenswerte unter deren Buchwert sinkt.

## Forderungen aus Auftragsfertigung

Ist das Ergebnis eines Fertigungsauftrages verlässlich zu schätzen, so werden die Auftrags Erlöse und Auftragskosten in Verbindung mit diesem Fertigungsauftrag entsprechend dem Leistungsfortschritt am Abschlussstichtag jeweils im Verhältnis der erreichten Leistungen zur Gesamtleistung erfasst. Erwartete Verluste aus Fertigungsaufträgen wurden sofort in vollem Umfang als Aufwand erfasst.

# elektronische Kopie

## Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich im Wesentlichen aus den Forderungen und den Zahlungsmitteln bzw. Zahlungsmitteläquivalenten zusammen. Die Bilanzierung und Bewertung der finanziellen Vermögenswerte erfolgt nach IAS 39. Demnach werden finanzielle Vermögenswerte in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der Gesellschaft ein vertragliches Recht zusteht, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte von einer anderen Partei zu erhalten. Marktübliche Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden grundsätzlich zum Erfüllungstag bilanziert. Der erstmalige Ansatz eines finanziellen Vermögenswerts erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich der Transaktionskosten.

Die Folgebewertung erfolgt gemäß der Zuordnung der finanziellen Vermögenswerte zu den nachstehenden Kategorien:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte: Finanzielle Vermögenswerte werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wenn der finanzielle Vermögenswert entweder zu Handelszwecken gehalten oder als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert wird. Darüber hinaus fallen derivative Finanzinstrumente unter diese Kategorie.
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Kredite und Forderungen: Die Bewertung erfolgt grundsätzlich zum Nennbetrag vermindert um Wertberichtigungen für Forderungsausfälle. Unverzinsliche langfristige Forderungen werden abgezinst.
- Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen: Diese sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen und einer festen Laufzeit, über die sie gehalten werden. Diese werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte: Diese umfassen diejenigen finanziellen Vermögenswerte, die nicht einer der zuvor genannten Kategorien zugeordnet wurden. Diese sind mit dem beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgsneutral im Eigenkapital abgegrenzt und erst bei Veräußerung oder Wertminderung erfolgswirksam erfasst.

Gegenwärtig hält die Gesellschaft ausschließlich Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Kredite und Forderungen.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Zahlungen aus den finanziellen Vermögenswerten auslaufen oder die finanziellen Vermögenswerte mit allen wesentlichen Risiken und Chancen übertragen werden.

## Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

Finanzielle Vermögenswerte, mit Ausnahme der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte, werden zu jedem Abschlussstichtag auf das Vorhandensein von Indikatoren für eine Wertminderung untersucht. Finanzielle Vermögenswerte sind wertgemindert, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eintraten, ein objektiver Hinweis dafür vorliegt, dass sich die erwarteten künftigen Cashflows der Finanzanlage negativ verändert haben.

Bei einigen Kategorien von finanziellen Vermögenswerten, z. B. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, werden Vermögenswerte, für die keine Wertminderung auf Einzelbasis festgestellt wird, auf Portfoliobasis auf Wertminderungsbedarf überprüft.

# elektronische Kopie

## Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden als zur Veräußerung stehend klassifiziert, wenn ihr Buchwert überwiegend durch die Veräußerung als durch die weitere Nutzung zu erzielen sein wird. Diese Voraussetzung wird erst als erfüllt angesehen, wenn die Veräußerung sehr wahrscheinlich ist und der Vermögenswert zur sofortigen Veräußerung bereitsteht. Die jeweils zuständigen Organe der Gesellschaft müssen den Verkauf beschlossen haben und der Verkauf sollte innerhalb eines Jahres nach Qualifizierung als zur Veräußerung stehend beabsichtigt sein. Weiterhin muss die Suche nach einem Käufer aktiv begonnen worden sein.

Zum Verkauf stehende langfristige Vermögenswerte werden zu dem niedrigeren Wert aus Buchwert und dem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet.

## Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Liquide Mittel werden zu ihrem Nominalwert angesetzt.

Liquide Mittel, die als Sicherheit für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dienen und über welche die Gesellschaft nicht verfügen kann, sind nicht in den liquiden Mitteln enthalten, sondern werden unter den sonstigen lang- oder kurzfristigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

## **2.2 Passiva**

### Eigenkapitalbeschaffungskosten

Eigenkapitalbeschaffungskosten werden nach Berücksichtigung der auf diese entfallenden Steuern von der Kapitalrücklage abgesetzt.

### Finanzielle Schulden

Finanzielle Schulden werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn die Gesellschaft eine vertragliche Pflicht hat, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte auf eine andere Partei zu übertragen. Der erstmalige Ansatz einer originären Verbindlichkeit erfolgt zu den Anschaffungskosten. In den Folgejahren werden die finanziellen Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

### Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens für Leistungszusagen auf Altersversorgung nach IAS 19 bewertet.

### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen werden in angemessener Höhe für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen gebildet. Voraussetzung für den Ansatz ist, dass die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die Höhe der Verpflichtung zuverlässig ermittelbar ist.

Rückstellungen für Gewährleistungsaufwendungen werden zum Fertigstellungszeitpunkt/Verkaufszeitpunkt nach der besten Einschätzung der Geschäftsleitung hinsichtlich der zur Erfüllung der Verpflichtung des Konzerns notwendigen Aufwendungen angesetzt.

Die langfristigen Rückstellungen werden im Wesentlichen mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag bilanziert.

# elektronische Kopie

## 2.3 Konzern-Gesamteinkommensrechnung

Die Konzern-Gesamteinkommensrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge werden mit Erbringung der Leistung bzw. mit Entstehen des Anspruchs realisiert. Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht erfasst.

Sofern die entsprechenden Voraussetzungen nach IAS 11 vorliegen, werden Bauaufträge nach der percentage of completion-Methode (PoC) bilanziert. Hierbei werden die im Geschäftsjahr angefallenen Kosten und die auf das Geschäftsjahr entfallenden Erlöse entsprechend dem Fertigstellungsgrad ergebniswirksam erfasst. Der Fertigstellungsgrad wird entsprechend dem Verhältnis der erreichten Leistung zur Gesamtleistung ermittelt.

## 2.4 Währungsumrechnung

Forderungen, liquide Mittel und Verbindlichkeiten in Fremdwährung werden nach Maßgabe des Wechselkurses am Abschlussstichtag bewertet.

## 2.5 Ertragsteuern

Die Bilanzierung und Bewertung von Ertragsteuern erfolgt gemäß IAS 12. Latente Steuern werden bis auf wenige im Standard festgelegte Ausnahmen für alle temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen nach IFRS und den Steuerwerten gebildet (bilanzorientiertes Vorgehen). Latente Steueransprüche aufgrund von ungenutzten steuerlichen Verlustvorträgen werden angesetzt, soweit IAS 12 dies zulässt. Die Bewertung der latenten Steuern beruht auf den zurzeit geltenden Steuersätzen. Auf aktive Steuerlatenzen werden in Abhängigkeit von der zukünftigen Realisierbarkeit ggf. Wertberichtigungen vorgenommen. Es erfolgt ein saldierter Ausweis der aktiven und passiven latenten Steuern.

## 3. Konsolidierung

### 3.1 Grundlagen der Konsolidierung

Die Abschlüsse der einzelnen Gesellschaften sind zur Einbeziehung in den Konzernabschluss nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Alle einbezogenen Gesellschaften haben den gleichen Abschlussstichtag.

Auf konzernfremde Dritte entfallende Anteile am Eigenkapital sind in der Konzernbilanz als „Anteile anderer Gesellschafter“ im Eigenkapital erfasst. Der Buchwert der Anteile anderer Gesellschafter wird um diejenigen Veränderungen des Eigenkapitals (Entnahmen/Einlagen und Ergebnisanteil) fortgeschrieben, die diesen zuzurechnen sind. Die Anteile anderer Gesellschafter entfallen auf nicht beherrschende Gesellschafter.

Alle konzerninternen Geschäftsvorfälle, Salden und Zwischenergebnisse werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert.

# elektronische Kopie

## 3.2 Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst neben dem Mutterunternehmen HELMA AG drei vollkonsolidierte verbundene Gesellschaften, an denen die Gesellschaft Mehrheitsbeteiligungen hält. Die Beteiligungsverhältnisse der Gesellschaften haben sich im Berichtsjahr nicht verändert.

Der Konsolidierungskreis ist der anschließenden Aufstellung des Anteilsbesitzes zu entnehmen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital in % (mittel- und unmittelbar)
<u>Tochterunternehmen der HELMA AG, Lehrte</u>	
HELMA Wohnungsbau GmbH, Lehrte	93,94 %
HELMA Ferienimmobilien GmbH, Lehrte	95,10 %
Hausbau Finanz GmbH, Lehrte	100,00 %

## 4. Angaben zur Konzernbilanz

### Langfristiges Vermögen

Die Entwicklung der Immateriellen Vermögenswerte, des Sachanlagevermögens und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind dem beigefügten Konzernanlagenspiegel zu entnehmen.

### Immaterielle Vermögenswerte

<b>(1) Sonstige immaterielle Vermögenswerte</b>	1.195 T€
31.12.2016	796 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzansatz in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	Umbuchungen in T€	Abschreibungen in T€	Bilanzansatz in T€
01.01.2017	2017	2017	2017	2017	31.12.2017
796	642	4	0	239	1.195

Die sonstigen immateriellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Lizenzen und EDV-Software.

Darüber hinaus wurden neben Kosten im Zusammenhang mit der Entwicklung des Energie-Autarken Hauses sowie Kosten für die Entwicklung eines neuen Bemusterungskonzeptes auch Kosten für die Entwicklung betriebsprozessbezogener Software sowie des Internetauftritts aktiviert. Zum 31.12.2017 weisen diese keinen Restbuchwert mehr aus (Vj: 9 T€).

Anhaltspunkte für Wertminderungen liegen nicht vor.

# elektronische Kopie

<b>(2) Geschäfts- oder Firmenwert</b>	1.380 T€
	31.12.2016 1.380 T€

Der ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus der Anschaffung der Beteiligung an der HELMA Wohnungsbau GmbH und ist daher dem Segment „Bauträgergeschäft“ zuzuordnen. Der zum Abschlussstichtag durchgeführte Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) nach IAS 36 unter Berücksichtigung der IDW RS HFA 16 führte zum Abschlussstichtag zu einer Bestätigung des Vorjahreswertes.

<b>(3) Sachanlagevermögen</b>	16.621 T€
	31.12.2016 16.398 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzansatz in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	Umbuchungen in T€	Abschreibun- gen in T€	Bilanzansatz in T€
01.01.2017	2017	2017	2017	2017	31.12.2017
16.398	3.235	464	490	2.058	16.621

Das Sachanlagevermögen setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	12.457	13.820
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.545	0
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.619	2.578
Summe	16.621	16.398

Die Umbuchungen betreffen drei Musterhäuser, welche zum Stichtag in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgliedert wurden.

Anhaltspunkte für Wertminderungen lagen nicht vor.

Die Grundstücke werden im Wesentlichen durch Grundpfandrechte belastet. Der Posten "andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung" unterliegt wie im Vorjahr mit Ausnahme bestimmter fremdfinanzierter Kraftfahrzeuge keinen wesentlichen Zugriffsbeschränkungen aufgrund von Sicherungsübereignungen oder Verpfändungen.

<b>(4) Sonstige langfristige Vermögenswerte</b>	1 T€
	31.12.2016 1 T€

Unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten wurden ausschließlich langfristige Kauttionen erfasst.

<b>Langfristiges Vermögen, gesamt</b>	19.197 T€
	31.12.2016 18.575 T€

# elektronische Kopie

## Kurzfristiges Vermögen

<b>(5) Vorräte</b>	199.891 T€
	31.12.2016 173.816 T€

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (Werbematerial)	225	106
unfertige Leistungen	181.498	162.867
geleistete Anzahlungen auf Vorräte	18.168	10.843
<b>Summe</b>	<b>199.891</b>	<b>173.816</b>

Hinsichtlich der ausgewiesenen Vorräte bestehen die branchenüblichen Verpflichtungen.

In den ausgewiesenen Vorräten sind Grundstücke mit einem Wert von 172.429 T€ (Vj: 124.272 T€), Bau- und Baunebenkosten mit einem Wert von 21.738 T€ (Vj: 44.709 T€) und aktivierte Zinsaufwendungen mit einem Wert von 5.455 T€ (Vj: 4.629 T€) enthalten.

Im Berichtsjahr wurden Zinsaufwendungen in Höhe von 2.730 T€ (Vj: 2.600 T€) aktiviert und unter den unfertigen Leistungen ausgewiesen. Darüber hinaus wurden die ausgewiesenen unfertigen Leistungen um 1.904 T€ (Vj: 494 T€) aus dem Abgang von aktivierten Zinsaufwendungen reduziert.

<b>(6) Forderungen aus Auftragsfertigung</b>	45.144 T€
	31.12.2016 50.557 T€

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Anteilig realisierte Umsatzerlöse	105.518	150.147
erhaltene Anzahlungen zu Forderungen aus langfristiger Auftragsfertigung	-60.374	-99.590
<b>Summe</b>	<b>45.144</b>	<b>50.557</b>

Die Forderungen aus Auftragsfertigung beinhalten Forderungen aus der Anwendung der PoC-Methode bei langfristigen Fertigungsaufträgen. Sie wurden outputorientiert entsprechend dem Verhältnis der erreichten Leistung zur Gesamtleistung ermittelt.

Aus der Anwendung der PoC-Methode ergaben sich folgende Ergebnisauswirkungen:

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Anteilig realisierte Umsatzerlöse	105.518	150.147
Anteilige realisierte Anschaffungs- und Herstellungskosten	-110.512	-133.562
<b>Ergebnis aus der Anwendung der PoC-Methode</b>	<b>-4.994</b>	<b>16.585</b>

## elektronische Kopie

Bei den vorstehenden Tabellen wird unter dem aktuellen Geschäftsjahr der kumulierte Wert der zum Bilanzstichtag bestehenden langfristigen Auftragsfertigungen ausgewiesen. Das Delta zum kumulierten Wert des Vorjahres spiegelt sich dabei in der aktuellen Konzern-Gesamteinkommensrechnung wider.

<b>(7) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	31.640 T€
	31.12.2016 21.251 T€

Die ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind der Kategorie Kredite und Forderungen zuzurechnen und werden deshalb zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Wertminderungen bestehen zum Bilanzstichtag nicht (Vj: 0 T€). Es existieren keine weiteren nennenswerten Kreditrisiken.

Die bestehenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind aufgrund der vorliegenden Hausverträge durch Finanzierungsbestätigungen der von den Kunden gewählten Finanzierungspartner in voller Höhe als werthaltig anzusehen. Darüber hinaus ist ein Teil der noch offenen Beträge bereits auf Notaranderkonten hinterlegt. Im Geschäftsjahr sowie auch in den Vorjahren kam es zu keinen nennenswerten Forderungsausfällen, die eine über die bereits durchgeführten Wertberichtigungen hinaus gehende Korrektur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen notwendig machen würde.

<b>(8) Steuerforderungen</b>	0 T€
	31.12.2016 117 T€

Die Steuerforderungen zum Bilanzstichtag des Vorjahres beinhalteten Zahlungsansprüche der HELMA AG aus Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer.

<b>(9) Sonstige kurzfristige Forderungen</b>	4.635 T€
	31.12.2016 2.595 T€

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2017	31.12.2016
debitorische Kreditoren	740	520
Handelsvertreterprovisionen	2.144	1.034
aktive RAP	784	652
übrige kurzfristige Forderungen	967	389
Summe	4.635	2.595

<b>(10) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	16.656 T€
	31.12.2016 11.331 T€

Dieser Bilanzposten umfasst Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

# elektronische Kopie

## (11) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögensgegenstände

	<u>490 T€</u>
31.12.2016	0 T€

Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögensgegenständen handelt es sich um drei zum Verkauf stehende Musterhäuser, die dem Segment „Baudienstleistungs-geschäft“ zuzuordnen sind.

<b>Kurzfristiges Vermögen, gesamt</b>	<u>298.456 T€</u>
31.12.2016	259.667 T€

<b>Summe Vermögen</b>	<u>317.653 T€</u>
31.12.2016	278.242 T€

## (12) Eigenkapital

Die Veränderung des Konzerneigenkapitals wird in der Konzern-Eigenkapital-veränderungsrechnung ausführlich dargestellt.

<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<u>4.000 T€</u>
31.12.2016	4.000 T€

Das gezeichnete Kapital der HELMA AG beträgt 4.000 T€ und verteilt sich auf 4.000.000 Stückaktien ohne Nennwert. Die Aktien lauten auf den Inhaber. Eine Aktie gewährt eine Stimme.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 03.07.2015 ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 02.07.2020 das Grundkapital einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu einem Betrag von höchstens 1.850 T€ zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). Die bis dahin bestandene Ermächtigung zum genehmigten Kapital wurde aufgehoben. Das genehmigte Kapital vom 03.07.2015 (Genehmigtes Kapital 2015) beträgt nach teilweiser Ausschöpfung in Höhe von 300 T€ durch die im Oktober 2015 durchgeführte Kapitalerhöhung noch 1.550 T€.

Die Hauptversammlung vom 03.07.2015 hat die bedingte Erhöhung des Grundkapitals um einen Betrag bis zu 1.850 T€ beschlossen (Bedingtes Kapital 2015). Das bedingte Kapital dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen, die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 03.07.2015 beschlossenen Ermächtigung begeben werden können. Die bis dahin bestandene Ermächtigung zum bedingten Kapital wurde aufgehoben.

<b>Kapitalrücklage</b>	<u>41.533 T€</u>
31.12.2016	41.533 T€

<b>Gewinnrücklagen</b>	<u>20.152 T€</u>
31.12.2016	14.682 T€

# elektronische Kopie

<b>Bilanzgewinn</b>		23.023 T€
	31.12.2016	19.900 T€

<b>Anteile anderer Gesellschafter</b>		121 T€
	31.12.2016	121 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Stand zum 1. Januar	121	121
Summe der Entnahmen/Einlagen	-31	-31
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	31	31
Stand zum 31. Dezember	121	121

<b>Eigenkapital, gesamt</b>		88.829 T€
	31.12.2016	80.236 T€

## Wirtschaftliches Eigenkapital

Die Ziele des Kapitalmanagements der Gesellschaft liegen

- in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung,
- in der Gewährleistung einer adäquaten Verzinsung des Eigenkapitals sowie
- in der Aufrechterhaltung einer optimalen, die Kapitalkosten möglichst gering haltenden Kapitalstruktur.

Die Überwachung der Kapitalstruktur erfolgt auf Basis des Verschuldungsgrades sowie der Eigenkapitalquote. Die Strategie der Gesellschaft besteht darin, einen sinnvollen Verschuldungsgrad unter Unternehmenswert-Gesichtspunkten einzugehen, der weiterhin Zugang zu Fremdkapital zu vertretbaren Kosten unter Beibehaltung eines guten Kreditratings gewährleistet. Daneben wurden Mindesteigenkapitalquoten zum Teil in abgeschlossenen Kreditverträgen als Bedingung vereinbart.

Beträge in T€	31.12.2017		31.12.2016	
		in Relation zur Bilanzsumme		in Relation zur Bilanzsumme
Finanzverbindlichkeiten	165.892		135.651	
Zahlungsmittel und -äquivalente	-16.656		-11.331	
Nettofremdkapital	149.236	47,0%	124.320	44,7%
Eigenkapital	88.829	28,0%	80.236	28,8%
Bilanzsumme	317.653	100,0%	278.242	100,0%

Die im Rahmen der Darlehensverträge geforderten Finanzkennzahlen (Covenants) wurden durch die Gesellschaft im Berichtsjahr erfüllt.

# elektronische Kopie

## Langfristiges Fremdkapital

### (13) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

	11 T€
31.12.2016	11 T€

Die HELMA AG hat in geringem Umfang Pensionszusagen erteilt. Hierbei handelt es sich um Pensionszusagen, die feste Leistungsansprüche gewähren und als leistungsorientierte Pläne gemäß IAS 19 zu bilanzieren sind. Die Pensionsrückstellungen werden zum Abschlussstichtag nach dem Anwartschaftsbarwert unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen bewertet. Den Berechnungen liegen im Wesentlichen folgende Annahmen zugrunde:

in %	31.12.2017	31.12.2016
Zinssatz	1,7	1,7
Gehaltstrend	0,0	0,0
Rententrend	2,0	2,0
Fluktuation	0,0	0,0

Kostentrends im Bereich der medizinischen Versorgung wurden nicht berücksichtigt. Ein Planvermögen nach IAS 19 besteht nicht.

Zahlungen aus den Pensionsrückstellungen sind im Berichtsjahr in Höhe von 2 T€ (Vj: 2 T€) erfolgt.

### (14) Sonstige langfristige Rückstellungen

	977 T€
31.12.2016	881 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand zum 01.01.2017	Verbrauch 2017	Auflösung 2017	Zuführung 2017	Stand zum 31.12.2017
<b>Art der Rückstellung</b>					
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	23	0	0	0	23
Gewährleistungen	858	858	0	954	954
<b>Summe</b>	<b>881</b>	<b>858</b>	<b>0</b>	<b>954</b>	<b>977</b>

# elektronische Kopie

<b>(15) Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		133.738 T€
	31.12.2016	103.216 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	31.12.2017	31.12.2016
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern</b>		
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	64.050	60.863
Restlaufzeit über 5 Jahre	2.188	1.853
<b>Schuldscheindarlehen</b>		
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	52.500	30.500
Restlaufzeit über 5 Jahre	15.000	10.000
<b>Summe</b>	<b>133.738</b>	<b>103.216</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern betreffen insbesondere die Finanzierung von Grundstücken und Musterhäusern, des Verwaltungsgebäudes in Lehrte und des Fuhrparks. Von den lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern waren zum Abschlussstichtag 81.551 T€ (Vj: 84.203 T€) durch Grundpfandrechte gesichert und wurden mit Zinssätzen zwischen 0,0 % und 4,8 % verzinst.

In 2015 wurden zwei langfristige Schuldscheinscheindarlehen über 5.000 T€ und 10.000 T€ platziert. Das erste Schuldscheindarlehen verteilt sich auf eine 5-jährige Tranche über 3.000 T€ zu einem Zinssatz von 2,914 % p. a. sowie eine 7-jährige Tranche über 2.000 T€ zu einem Zinssatz von 3,587 % p. a. und einem Laufzeitbeginn für beide Tranchen am 30.04.2015. Das zweite Schuldscheindarlehen über 10.000 T€ weist bei einem Laufzeitbeginn am 15.12.2015 und einer Laufzeit von 5 Jahren eine jährliche Verzinsung von 3,075 % auf.

Im Juli 2016 wurde für die HELMA Wohnungsbau GmbH unter Garantie der HELMA AG ein Schuldscheindarlehen mit einem Volumen von 25.500 T€ begeben. Das Schuldscheindarlehen teilt sich auf zwei festverzinsliche Tranchen mit Laufzeiten von 5 Jahren über 17.500 T€ und einem Zinssatz von 2,5 % p. a. sowie 7 Jahren über 8.000 T€ und einem Zinssatz von 2,915 % auf, welche jeweils am 01.08.2016 beginnen. Ferner hat die HELMA Wohnungsbau GmbH bereits im zweiten Quartal 2016 eine festverzinsliche KfW-Finanzierung über 10.000 T€ mit einer Laufzeit von 5 Jahren bis zum 30.06.2021 und einem Zinssatz p.a. von 2,3 % abgeschlossen. Durch die fortlaufende Tilgung unter Berücksichtigung von einem tilgungsfreien Jahr ergibt sich für dieses Finanzierungsvolumen eine durchschnittliche Laufzeit von ca. 3 Jahren.

Im Mai 2017 hat die HELMA Wohnungsbau GmbH unter Garantie der HELMA AG ein weiteres Schuldscheindarlehen mit einem Volumen von 27.000 T€ begeben. Das Schuldscheindarlehen teilt sich auf zwei festverzinsliche Tranchen mit Laufzeiten von 5 Jahren über 20.000 T€ und einem Zinssatz von 2,5 % p. a. sowie 7 Jahren über 7.000 T€ und einem Zinssatz von 3,1 % p. a. auf.

<b>(16) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		3.276 T€
	31.12.2016	3.151 T€

Die langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stellen sogenannte Sicherheitseinbehalte dar.

# elektronische Kopie

(17) Latente Steuern

	3.469 T€
31.12.2016	4.948 T€

Die passiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2017	31.12.2016
<b>HELMA AG</b>		
- auf unfertige Leistungen	-6.523	-5.761
- auf Forderungen aus Auftragsfertigung	9.153	8.648
- auf Auftragskosten für langfristige Auftragsfertigung	-1.990	-2.016
- auf sonstige Vermögensgegenstände	-321	-309
- auf selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	0	3
<b>HELMA Wohnungsbau GmbH</b>		
- auf unfertige Leistungen	-14.698	-26.343
- auf Forderungen aus Auftragsfertigung	19.833	35.831
- auf Auftragskosten für langfristige Auftragsfertigung	-2.526	-4.745
- auf sonstige Vermögensgegenstände	-205	-555
- auf aktivierte Zinsen	-41	-84
<b>HELMA Ferienimmobilien GmbH</b>		
- auf unfertige Leistungen	-2.145	-728
- auf Forderungen aus Auftragsfertigung	3.297	1.459
- auf Auftragskosten für langfristige Auftragsfertigung	-281	-389
- auf sonstige Vermögensgegenstände	-49	-18
- auf aktivierte Zinsen	-35	-45
<b>Summe</b>	<b>3.469</b>	<b>4.948</b>

Die latenten Steueransprüche und latenten Steuerschulden werden saldiert, soweit die Voraussetzungen nach IAS 12.74 erfüllt sind.

<b>Langfristiges Fremdkapital, gesamt</b>	141.642 T€
31.12.2016	112.309 T€

## Kurzfristiges Fremdkapital

<b>(18) Sonstige kurzfristige Rückstellungen</b>	16.060 T€
31.12.2016	23.981 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand zum 01.01.2017	Verbrauch 2017	Auflösung 2017	Zuführung 2017	Stand zum 31.12.2017
<b>Art der Rückstellung</b>					
Kosten für langfristige Auftragsfertigung/PoC	23.368	23.368	0	15.679	15.679
übrige sonstige Rückstellungen	613	613	0	381	381
<b>Summe</b>	<b>23.981</b>	<b>23.981</b>	<b>0</b>	<b>16.060</b>	<b>16.060</b>

# elektronische Kopie

Die Rückstellungen für Kosten für langfristige Auftragsfertigung/PoC beinhalten Kosten von Subunternehmern, die der Gesellschaft noch nicht in der Höhe, die dem Fertigstellungsgrad entspricht, in Rechnung gestellt wurden.

## Aktienorientierte Vergütung

Im Geschäftsjahr 2013 wurden einem Vorstand 50.000 Stock Appreciation Rights (SAR) gewährt. Der Wert der SAR betrug zum Zeitpunkt der Gewährung 320 T€. Ein SAR gewährte das Recht, innerhalb eines festgelegten Zeitraumes eine Barzahlung in Höhe der Differenz zwischen dem durchschnittlichen Kurs einer Aktie der HELMA AG während der letzten 20 Tage vor Ausübung des SAR und einem festgelegten Ausübungspreis von 10,25 €, abzüglich der kumulierten Dividendenhöhe je Aktie zwischen dem 01.07.2014 und dem jeweiligen Ausübungsdatum der SAR, zu erhalten, sofern erstmalig in zwei aufeinander folgenden Geschäftsjahren kumuliert ein EBIT von mindestens 15.000 T€ oder erstmalig in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren kumuliert ein EBIT von mindestens 20.000 T€ erreicht wird (Erfolgsziele). Die Ausübung der gewährten SAR war frühestens ab dem 01.07.2015 über einen Zeitraum von vier Jahren möglich. Am 11.12.2015 wurden 10.000 SAR ausgeübt. Der durchschnittliche Kurs einer Aktie der HELMA AG betrug während der letzten 20 Tage vor Ausübung der SAR 41,88 €. Am Ausübungstag betrug der festgelegte Ausübungspreis 10,25 € und die kumulierte Dividendenhöhe 1,16 €. Am 04.05.2016 wurden 40.000 SAR ausgeübt. Der durchschnittliche Kurs einer Aktie der HELMA AG betrug während der letzten 20 Tage vor Ausübung der SAR 57,45 €. Am Ausübungstag betrug der festgelegte Ausübungspreis 10,25 € und die kumulierte Dividendenhöhe 1,16 €.

<b>(19) Steuerschulden</b>	7.009 T€
	31.12.2016 4.201 T€

Unter diesem Posten werden Verbindlichkeiten zur Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag ausgewiesen.

<b>(20) Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	32.154 T€
	31.12.2016 32.435 T€

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern	32.154	31.421
Mini-Anleihe 2013-2017	0	1.000
Anleihen Zinsen	0	14
Summe	32.154	32.435

Im Rahmen einer Privatplatzierung wurde im 1. Halbjahr 2013 eine Anleihe im Nominalvolumen in Höhe von 1.000 T€ vollständig gezeichnet. Die Anleihe hatte eine Laufzeit vom 01.04.2013 bis zum 30.09.2017. Der Nominalzins betrug 5,4 %; die Zinszahlungen erfolgten vierteljährlich. Diese im Vorjahr unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesene Mini-Anleihe 2013-2017 wurde termingerecht zurückgezahlt.

<b>(21) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	5.270 T€
	31.12.2016 6.550 T€

# elektronische Kopie

## (22) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

	<u>26.689 T€</u>
31.12.2016	18.530 T€

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Ausstehende Subunternehmerrechnungen	23.640	15.445
Personal	1.211	1.159
Umsatzsteuer	0	727
Lohn- und Kirchensteuern	299	331
übrige sonstige Verbindlichkeiten	1.539	868
<b>Summe</b>	<b>26.689</b>	<b>18.530</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Personal resultieren im Wesentlichen aus noch bestehenden Urlaubs- und Tantiemeansprüchen von Mitarbeitern.

<b>Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt</b>	<u>87.182 T€</u>
31.12.2016	85.697 T€

<b>Summe Eigen- und Fremdkapital</b>	<u>317.653 T€</u>
31.12.2016	278.242 T€

## 5. Angaben zur Konzern-Gesamteinkommensrechnung

<b>(23) Umsatzerlöse</b>	<u>267.418 T€</u>
2016	263.842 T€

Die Umsatzerlöse wurden bis auf ein Volumen von 555 T€ (Vj: 0 T€) im Inland getätigt.

<b>(24) Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen</b>	<u>15.901 T€</u>
2016	10.071 T€

In der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen ist der Abgang von aktivierten Zinsaufwendungen mit einem Wert von -1.904 T€ (Vj: -494 T€) berücksichtigt.

<b>(25) andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<u>0 T€</u>
2016	123 T€

# elektronische Kopie

<b>(26) sonstige betriebliche Erträge</b>		1.664 T€
	2016	1.666 T€

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

in T€	2017	2016
Erlöse geldwerter Vorteil PKW-Nutzung	542	566
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	282	72
Versicherungsentschädigungen	222	425
übrige	618	603
Summe	1.664	1.666

<b>(27) Materialaufwand und Fremdleistungen</b>		-226.365 T€
	2016	-216.785 T€

Die Fremdleistungen stellen von Subunternehmern bezogene Leistungen dar.

<b>(28) Personalaufwand</b>		-20.911 T€
	2016	-19.762 T€

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

in T€	2017	2016
Löhne und Gehälter	17.755	17.009
soziale Abgaben (davon Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung -141 T€, Vj: -122 T€)	3.156	2.753
Summe	20.911	19.762

# elektronische Kopie

<b>(29) sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-15.178 T€
	2016	-15.700 T€

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

in T€	2017	2016
Vertriebsprovisionen	-6.283	-7.257
Werbekosten, Messen und Ausstellungen	-2.143	-2.057
Aufwand für Gewährleistungen	-315	-486
Rechts- und Beratungsaufwendungen	-790	-735
Verwaltungskosten (Telefon, Porto, Bürobedarf)	-574	-433
Fremdleistungen	-446	-628
Raumkosten	-1.069	-987
KFZ-Kosten	-656	-632
Betriebs- und Reparaturaufwendungen	-502	-259
Repräsentations- und Reisekosten	-331	-346
Mieten für Betriebsausstattung	-189	-168
Versicherungen, Gebühren, Beiträge	-168	-135
Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	-251	-71
übrige Aufwendungen	-1.461	-1.506
<b>Summe</b>	<b>-15.178</b>	<b>-15.700</b>

<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		22.529 T€
	2016	23.455 T€

<b>(30) Abschreibungen</b>		-2.297 T€
	2016	-1.793 T€

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2017	2016
immaterielle Vermögensgegenstände	-239	-256
Gebäude, Mieteranlagen und Außenanlagen	-1.110	-709
andere Anlagen-, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-948	-824
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-4
<b>Summe</b>	<b>-2.297</b>	<b>-1.793</b>

In den Abschreibungen auf Gebäude, Mieteranlagen und Außenanlagen sind außerordentliche Abschreibungen in Höhe von -391 T€ (Vj: 0 T€) enthalten.

# elektronische Kopie

Betriebsergebnis (EBIT)

	20.232 T€
2016	21.662 T€

**(31) Finanzierungsaufwendungen**

	-1.182 T€
2016	-2.114 T€

Die Finanzierungsaufwendungen, die mit der Anleihe in Zusammenhang stehen, betragen -48 T€ (Vj: -1.926 T€). Die Finanzierungsaufwendungen, die mit den Schuldscheindarlehen in Zusammenhang stehen, betragen -1.674 T€ (Vj: -782 T€).

Die Finanzierungsaufwendungen wurden mit der Summe der aktivierten Zinsaufwendungen in Höhe von 2.730 T€ (Vj: 2.600 T€) saldiert.

**(32) sonstige Finanzerträge**

	80 T€
2016	20 T€

Unter diesem Posten werden ausschließlich Zinserträge ausgewiesen.

**Ergebnis vor Steuern (EBT)**

	19.130 T€
2016	19.568 T€

**(33) Ertragsteuern**

	-6.106 T€
2016	-6.039 T€

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2017	2016
laufende Steuern vom Einkommen und Ertrag	-7.584	-4.458
latente Steuern	1.478	-1.581
davon aufgrund der Entstehung bzw. Umkehrung temporärer Unterschiede	1.478	-1.581
Summe	-6.106	-6.039

## elektronische Kopie

Die folgende Darstellung erläutert die wesentlichen Unterschiede zwischen dem rechnerischen Steueraufwand aus Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für die Jahre 2017 und 2016 sowie dem tatsächlichen Steueraufwand:

in T€	2017	2016
Ergebnis vor Ertragsteuern	19.130	19.568
Konzernsteuersatz	30,60%	30,60%
Rechnerischer Ertragsteueraufwand	5.854	5.988
Erhöhung (Minderung) des Steueraufwands durch:		
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	31	21
Gewerbsteuerliche Hinzurechnungen	78	116
Steueraufwand Vorjahre	102	-49
Übrige	41	-37
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>6.106</b>	<b>6.039</b>
Effektiver Steuersatz	31,91%	30,86%

<b>Ergebnis nach Steuern</b>		13.024 T€
	2016	13.529 T€

### 6. Angaben zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ist separat dargestellt.

### 7. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Darstellung der Konzern-Kapitalflussrechnung erfolgt nach der indirekten Methode. Abweichend vom Vorjahr werden Ertragsteuerzahlungen sowie erhaltene und gezahlte Zinsen separat unmittelbar in der Kapitalflussrechnung ausgewiesen. Während diese im Vorjahr insgesamt dem Cashflow aus Geschäftstätigkeit zugewiesen wurden, erfolgt der Ausweis der erhaltenen Zinsen in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit und die gezahlten Zinsen unter dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Veränderung der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit dar.

in T€	Stand zum 01.01.2017	Aus- zahlungen	Ein- zahlungen	Um- buchung	Stand zum 31.12.2017
Langfristige Finanzver- bindlichkeiten	103.216	-16.162	64.563	-17.879	133.738
kurzfristige Finanzver- bindlichkeiten	32.435	-29.246	11.086	17.879	32.154
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	102	0	69	0	171
Summe	135.753	-45.408	75.718	0	166.063

# elektronische Kopie

## 8. Sonstige Anhangangaben

### 8.1 Finanzrisiken

Zur systematischen Erfassung und Bewertung der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken (Marktrisiken (Währungs-, Zinsänderungs- und sonstige Preisrisiken), Liquiditätsrisiken, Ausfallrisiken) hat der HELMA-Konzern ein zentral ausgerichtetes Risikomanagementsystem etabliert. Dieses ist so ausgestaltet, dass die Risiken frühzeitig erkannt und Maßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet werden können. Es erfolgt eine kontinuierliche Berichterstattung.

#### Währungsrisiken:

Es bestehen keine Währungsrisiken, da der HELMA-Konzern nur im Euroraum tätig wird. Da die HELMA AG keine Tochtergesellschaften besitzt, deren Jahresabschlüsse in einer Fremdwährung denominated sind, resultieren hieraus ebenfalls keine Währungsrisiken.

#### Zinsänderungsrisiken:

Das Risiko von Zinsänderungen im HELMA-Konzern resultiert aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten. Zinsderivate werden nicht eingesetzt.

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und -aufwendungen, andere Ergebnisteile sowie gegebenenfalls auf das Eigenkapital dar. Den Zinssensitivitätsanalysen liegen die folgenden Annahmen zu Grunde:

- Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Demnach unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7.
- Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären variabel verzinslichen Finanzinstrumenten, deren Zinszahlungen nicht als Grundgeschäfte im Rahmen von Cashflow-Hedges gegen Zinsänderungen designiert sind, aus und werden daher bei den ergebnisbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.
- Marktzinssatzänderungen von Zinsderivaten, die nicht in eine Sicherungsbeziehung eingebunden sind, haben Auswirkungen auf das Zinsergebnis und werden daher bei den ergebnisbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

Bei einer Erhöhung bzw. Verringerung des Marktzinsniveaus im Berichtsjahr um 100 Basispunkte wären auf Konzernebene die Zinsaufwendungen um ca. 653 T€ höher bzw. niedriger (Vj: 527 T€ höher bzw. niedriger) ausgefallen.

#### Sonstige Preisrisiken:

Sonstigen Preisrisiken, z.B. aus Börsenkursen oder Indizes, ist die HELMA AG nicht ausgesetzt.

#### Liquiditätsrisiko:

Die Liquiditätsplanung erfolgt aufgrund einer rollierenden Vorschau aller wichtigen monatlichen Planungs- und Ergebnisgrößen. Diese Liquiditätsplanung wird in regelmäßigen Gesprächen mit den den HELMA-Konzern finanzierenden Finanzpartnern besprochen und dient zur Sicherstellung der Finanzierungsbedarfe bzw. Kreditzusagen.

Angaben zur Kapitalsteuerung im HELMA-Konzern können den Erläuterungen zum Bilanzposten "Eigenkapital" entnommen werden.

Eine Fristigkeitenanalyse der finanziellen Verbindlichkeiten mit vertraglich vereinbarten Restlaufzeiten kann den Erläuterungen zum Bilanzposten "langfristige Finanzverbindlichkeiten" entnommen werden.

# elektronische Kopie

## Ausfallrisiken:

Die Ausfallrisiken der Gesellschaft beschränken sich auf ein übliches Geschäftsrisiko, welchem durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen wird.

Das maximale Ausfallrisiko wird im Wesentlichen durch die Buchwerte der in der Konzernbilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Zum Abschlussstichtag liegen keine wesentlichen, das maximale Ausfallrisiko mindernde Vereinbarungen (wie z. B. Aufrechnungsvereinbarungen) vor.

Im Portfolio der Forderungen sind keine Forderungen enthalten, die wesentliche Zahlungsstörungen aufweisen. Wertberichtigungen waren wie auch im Vorjahr daher nicht erforderlich.

## Konzentration von Geschäftsrisiken:

Eine Konzentration von Geschäftsrisiken liegt nicht vor. In der Vergangenheit hat die Gesellschaft nur unwesentliche Ausfälle seitens Einzelkunden hinnehmen müssen. In jedem Konzernunternehmen wird ein aktives Forderungsmanagement betrieben. Im Rahmen des Risikomanagements werden Risiken aufgrund von Liquiditätsausfällen und die Konzentration von Geschäftsrisiken auf Kunden- und Lieferantenseite überprüft und beobachtet.

## 8.2 Angaben zum Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des Konzernjahresergebnisses durch die durchschnittliche Anzahl der während des Geschäftsjahres im Umlauf befindlichen Aktien in Höhe von 4.000.000 Stück (Vj: 4.000.000 Stück) und beträgt demnach 3,25 € pro Aktie (Vj: 3,37 €).

in T€	2017	2016
Ergebnisanteil nach Steuern	13.024	13.529
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	31	31
Ergebnisanteil der Aktionäre der HELMA AG	12.993	13.498

Da die Gesellschaft keine aktiengleichen Rechte bzw. Optionen emittiert hat, entspricht das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis.

## 8.3 Segmentberichterstattung

Der Konzern hat Geschäftssegmente auf Basis der internen Steuerung von Konzernbereichen abzugrenzen, deren Betriebsergebnisse regelmäßig vom Hauptentscheidungsträger des Unternehmens im Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen zu diesem Segment und der Bewertung seiner Ertragskraft überprüft werden.

Die an den Vorstand des HELMA-Konzerns im Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen zu den Segmenten und der Bewertung seiner Ertragskraft berichteten Informationen beziehen sich auf folgende Hauptprodukte und Hauptdienstleistungen:

- Baudienstleistungsgeschäft
- Bauträgergeschäft
- Sonstiges

Der Haupttätigkeitsbereich des Baudienstleistungsgeschäftes liegt in der Planung und Bau- regie schlüsselfertiger Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppelhäuser im Kundenauftrag. Im Bauträgergeschäft werden auf eigenen Grundstücken Bauobjekte realisiert und vermarktet. Das Segment Sonstiges beinhaltet das Vermittlungsgeschäft von baubezogenen Finanzierungen und Versicherungen.

## **elektronische Kopie**

Die entscheidungsrelevanten Informationen werden auf IFRS-Basis an den Vorstand berichtet.

Umsatzerlöse mit einem einzelnen Kunden, die mehr als 10 % der gesamten Umsatzerlöse betragen, liegen nicht vor.

Intersegmenterlöse bestehen ausschließlich in dem Segment Baudienstleistungsgeschäft (18.510 T€; Vj: 11.307 T€).

Bezüglich der regionalen Verteilung der Umsatzerlöse wird auf die Angaben zur Konzern-Gesamteinkommensrechnung, Punkt (23) Umsatzerlöse, verwiesen. Vermögen wird nicht außerhalb Deutschlands gehalten.

# elektronische Kopie HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte

## Segmentberichterstattung für das Geschäftsjahr 2017

	Baudienstleistungsgeschäft		Bauträgergeschäft		Sonstiges		Gesamt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Segmenterlöse (mit externen Kunden)	84.516	91.864	182.023	171.085	879	893	267.418	263.842
Planmäßige Abschreibungen	2.157	1.685	132	98	8	10	2.297	1.793
Segmentbetriebsergebnis (EBIT) incl. Berücksichtigung des ergebnisabhängigen Anteils der Geschäftsbesorgung**	13.518	9.749	6.429	11.652	285	261	20.232	21.662
Segmentbetriebsergebnis (EBIT) incl. Berücksichtigung des ergebnisabhängigen Anteils der Geschäftsbesorgung bereinigt um den Abgang aktivierter Zinsen *	13.518	9.749	8.333	12.146	285	261	22.136	22.156
Segmentvermögen ***	15.369	16.823	2.423	340	24	32	17.816	17.195
Zugänge zum Segmentvermögen	1.662	2.216	2.215	223	0	1	3.877	2.440

\* Zu den um den Abgang aktivierter Zinsen bereinigten Werten verweisen wir auf die Erläuterungen unter (6) Vorräte

\*\* Die ergebnisabhängige Geschäftsbesorgungsvergütung wird anhand des handelsrechtlichen Jahresabschlusses bemessen, wodurch der Einblick in die Ertragslage der Segmente insbesondere im Vorjahresvergleich beeinträchtigt sein kann. Die ergebnisabhängige Geschäftsbesorgungsvergütung des Segments Bauträgergeschäft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 7.171, die ergebnisabhängige Geschäftsbesorgungsvergütung des Segments Sonstiges blieb unverändert.

\*\*\* Immaterielle Vermögenswerte (ohne Geschäfts- und Firmenwert), Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

# elektronische Kopie

## 8.4 Besondere Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

## 8.5 Genehmigung des Abschlusses

Der geprüfte Konzernabschluss zum 31.12.2016 wurde vom Aufsichtsrat am 23.03.2017 gebilligt. Der geprüfte Konzernabschluss zum 31.12.2017 wird voraussichtlich am 28.03.2018 vom Aufsichtsrat gebilligt.

## 8.6 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gliedern sich wie folgt:

### Miet- und Pachtverträge:

Es bestehen Mietverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einer Laufzeit von bis zu 10 Jahren.

### Leasingverträge

Bei den Operating Leasinggegenständen handelt es sich im Wesentlichen um Betriebs- und Büroausstattung.

Die finanziellen Verpflichtungen, welche aus diesen Vereinbarungen erwachsen, betragen insgesamt:

in T€	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe (Vorjahr)
Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen	448	1.106	443	1.997 (1.191)
Verpflichtungen aus Operating Leasingverträgen für Betriebs- und Büroausstattung	87	20	0	107 (92)
Gesamt	535	1.126	443	2.104 (1.283)

Im Berichtsjahr 2017 wurden Leasingaufwendungen im Zusammenhang mit dem Operating Leasing in Höhe von 197 T€ (Vj: 192 T€) aufwandswirksam erfasst.

### Haftungsverhältnisse

Haftungsverpflichtungen zugunsten Dritter bestehen nicht.

### Handelsvertreter

Die Gesellschaft beschäftigt verschiedene Handelsvertreter. Nach Beendigung des jeweiligen Vertragsverhältnisses könnte die Gesellschaft zur Zahlung von Ausgleichsverpflichtungen nach § 89 b HGB verpflichtet sein.

# elektronische Kopie

## 8.7 Wesentliche Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Herr Karl-Heinz Maerzke erhielt in 2017 für seine Vorstandstätigkeit eine Vergütung. Für Anmietungen von Grundstücksteilflächen für Musterhäuser in Lehrte von der HINDENBURG Immobilien GmbH & Co. KG, Lehrte, die Herrn Karl-Heinz Maerzke zuzurechnen ist, sind seitens der HELMA AG in 2017 Mietaufwendungen in Höhe von 63 T€ angefallen.

Frau Regina Maerzke ist Angestellte der HELMA AG und erhielt hierfür in 2017 eine Vergütung.

Herr Otto W. Holzkamp erhielt neben der Vergütung für seine Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzender eine Vergütung für erbrachte Vermittlungsleistungen in Höhe von 52 T€.

Herr Sven Aßmann erhielt neben der Vergütung für seine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied eine Vergütung für erbrachte Rechts- und Beratungsleistungen in Höhe von 36 T€.

Die Kanzlei Morzynski, Löbke, Koenemann, Bauer, Braun GbR, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwalt, Notar, Hannover, an der Herr Paul Heinrich Morzynski beteiligt ist, erhielt im Jahr 2017 Vergütungen in Höhe von 65 T€ im Wesentlichen für die Verwahrung von Kundenzahlungen auf Notaranderkonten sowie für erbrachte Leistungen in Zusammenhang mit Beurkundungen und Vollmachtserteilungen.

Alle Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden zu marktformen Konditionen abgewickelt.

## 8.8 Vorstand und Aufsichtsrat

### Vorstand

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch den Vorstand, der sich wie folgt zusammensetzt:

- Herr Karl-Heinz Maerzke, Hannover, Vorstandsvorsitzender
- Herr Gerrit Janssen, Hannover, Vorstand
- Herr Max Bode, Hannover, Vorstand

Herr Karl-Heinz Maerzke ist bis zum 31.03.2020, Herr Gerrit Janssen bis zum 30.06.2019 und Herr Max Bode bis zum 30.06.2020 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt.

Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt es die Gesellschaft allein. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Herr Karl-Heinz Maerzke und Herr Gerrit Janssen sind einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft jeweils mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Das Gezeichnete Kapital der HELMA AG wird zu 25,0 % von Herrn Karl-Heinz Maerzke gehalten; weitere 14,5 % werden von der HINDENBURG Immobilien GmbH & Co. KG, Lehrte, gehalten, die Herrn Karl-Heinz Maerzke zuzurechnen ist.

# elektronische Kopie

## Gesamtbezüge des Vorstands

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2017 betragen 1.075 T€ (Vj: 1.016 T€).

Darüber hinaus wurden einem Vorstandsmitglied im Geschäftsjahr 2013 50.000 Stock Appreciation Rights (SAR) gewährt, welche in den Geschäftsjahren 2015 und 2016 vollständig ausgeübt wurden (siehe Erläuterungen unter Sonstige kurzfristige Rückstellungen).

Gegenüber dem Vorstand bestehen zum 31.12.2017 keine Forderungen.

Weitere Leistungen, die den Vorstandsmitgliedern für die Beendigung ihrer Tätigkeiten zugesagt worden sind, bestehen nicht.

Leistungen an frühere Mitglieder des Vorstandes bestanden im Berichtszeitraum nicht.

## Aufsichtsrat

Am 09.10.2017 verstarb der langjährige Aufsichtsratsvorsitzende der HELMA Eigenheimbau AG, Herr Otto W. Holzkamp. Nach der zunächst kommissarischen Leitung durch Herrn Sven Aßmann erfolgte mit Datum vom 10.11.2017 die Übernahme des Vorsitizes durch Herrn Sven Aßmann und die Übernahme des stellvertretenden Vorsitizes durch Herrn Paul Heinrich Morzynski.

Der Aufsichtsrat setzt sich zum 31.12.2017 wie folgt zusammen:

Herr Sven Aßmann, Hoisdorf (Vorsitzender), (Beruf: Rechtsanwalt),  
Herr Paul Heinrich Morzynski, Hannover (stellvertretender Vorsitzender), (Beruf: Wirtschaftsprüfer und Steuerberater).  
Herr Dr. Peter Plathe, Hannover, (Beruf: Vorsitzender Richter i. R.)

Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endet mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018 beschließt.

## Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 114 T€ (Vj: 109 T€).

Leistungen an frühere Mitglieder des Aufsichtsrates bestanden im Berichtszeitraum nicht.

## **8.9 Anzahl der Arbeitnehmer**

Im Geschäftsjahr wurden vom HELMA-Konzern durchschnittlich 301 Mitarbeiter (Vj: 276) beschäftigt (davon 296 Angestellte und 5 gewerbliche Arbeitnehmer) sowie zusätzlich durchschnittlich 10 geringfügig Beschäftigte (Vj: 12).

# elektronische Kopie

## 8.10 Aufstellung des Anteilsbesitzes

Name	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital zum 31.12.2017	Grundkapital zum 31.12.2017	Jahresergebnis 2017	Jahresergebnis 2017 vor Gewinnabführung
HELMA Wohnungsbau GmbH	Lehrte	93,94*%	1.275.400,00 €	1.275.400,00 €	0,00 €	5.034.807,46 €
HELMA Ferienimmobilien GmbH	Lehrte	95,10%	250.000,00 €	250.000,00 €	0,00 €	2.555.666,36 €
Hausbau Finanz GmbH	Lehrte	100,00%	26.000,00 €	26.000,00 €	0,00 €	293.704,82 €

\* Davon 4,01 % mittelbar über die Hausbau Finanz GmbH

## 8.11 Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

Die Tochtergesellschaften HELMA Wohnungsbau GmbH, HELMA Ferienimmobilien GmbH und Hausbau Finanz GmbH machen von den Vorschriften des § 264 Abs. 3 HGB für das Geschäftsjahr 2017 Gebrauch.

## 8.12 Abschlussprüferhonorar

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt einschließlich der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen 132 T€. Es entfällt in Höhe von 69 T€ auf die Abschlussprüfungen, in Höhe von 8 T€ auf andere Bestätigungsleistungen sowie in Höhe von 55 T€ auf Steuerberatungsleistungen.

Lehrte, 20. März 2018

\_\_\_\_\_  
Karl-Heinz Maerzke, Lehrte  
Vorstandsvorsitzender

\_\_\_\_\_  
Gerrit Janssen, Lehrte  
Vorstand

\_\_\_\_\_  
Max Bode, Lehrte  
Vorstand

# elektronische Kopie

## Entwicklung des Konzernanlagevermögens der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,

im Geschäftsjahr 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	1.1.2017	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2017	1.1.2017	Abschreibungen Geschäftsjahr und sonstige Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Kundenbeziehungen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.100	132	102	64	2.270	1.468	230	0	60	1.638	632	632
2. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	391	0	0	0	391	382	9	0	0	391	0	9
3. Geschäfts- oder Firmenwert	4.038	0	0	0	4.038	2.658	0	0	0	2.658	1.380	1.380
4. Geleistete Anzahlungen	155	510	-102	0	563	0	0	0	0	0	563	155
	<u>6.684</u>	<u>642</u>	<u>0</u>	<u>64</u>	<u>7.262</u>	<u>4.508</u>	<u>239</u>	<u>0</u>	<u>60</u>	<u>4.687</u>	<u>2.575</u>	<u>2.176</u>
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.307	632	-1.149	454	18.336	5.487	1.110	-659	59	5.879	12.457	13.820
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.900	1.027	31	1.015	6.943	4.322	948	0	946	4.324	2.619	2.578
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	1.576	-31	0	1.545	0	0	0	0	0	1.545	0
	<u>26.207</u>	<u>3.235</u>	<u>-1.149</u>	<u>1.469</u>	<u>26.824</u>	<u>9.809</u>	<u>2.058</u>	<u>-659</u>	<u>1.005</u>	<u>10.203</u>	<u>16.621</u>	<u>16.398</u>
	<u>32.891</u>	<u>3.877</u>	<u>-1.149</u>	<u>1.533</u>	<u>34.086</u>	<u>14.317</u>	<u>2.297</u>	<u>-659</u>	<u>1.065</u>	<u>14.890</u>	<u>19.196</u>	<u>18.574</u>

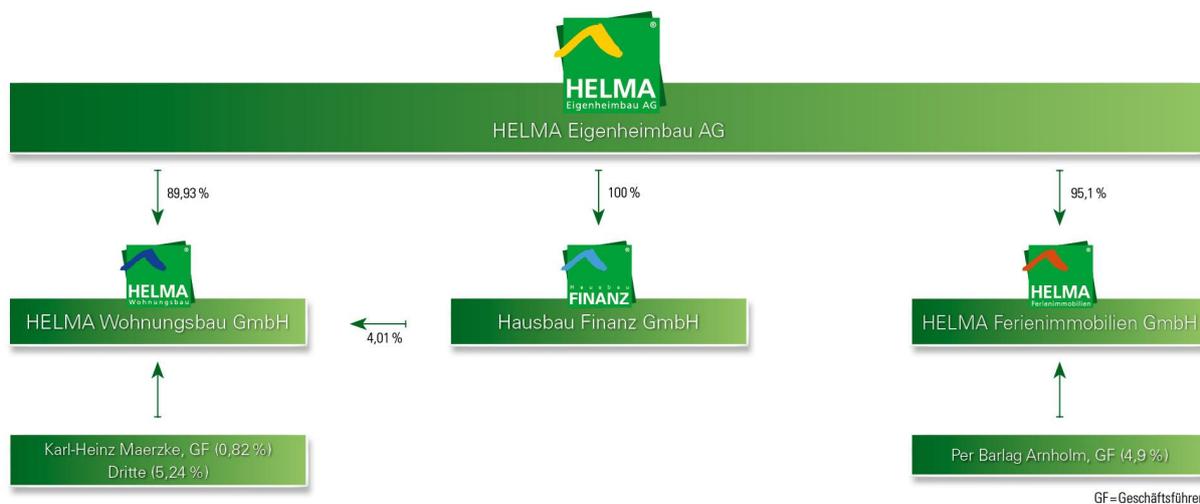
Der beigefügte Anhang (notes) ist integraler Bestandteil des Konzernabschlusses.

# elektronische Kopie

## Zusammengefasster Lagebericht für die HELMA Eigenheimbau AG und den Konzern

### Organisationsstruktur

Die **HELMA Eigenheimbau AG** ist die Obergesellschaft des HELMA-Konzerns und ist selbst operativ als kundenorientierter Baudienstleister tätig. Auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages werden darüber hinaus Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Baubetreuung, Bauplanung und Baudurchführung gegenüber den Tochtergesellschaften **HELMA Wohnungsbau GmbH** und **HELMA Ferienimmobilien GmbH** erbracht, welche im Bauträgergeschäft für Wohn- bzw. Ferienimmobilien tätig sind. Das Dienstleistungsspektrum des HELMA-Konzerns wird durch die Tochtergesellschaft **Hausbau Finanz GmbH** als Finanzierungs- und Bauversicherungsvermittler abgerundet.



### Ertrag- und umsatzsteuerliche Organschaften

Zur steuerlichen Optimierung im HELMA-Konzern wurden die folgenden Unternehmensverträge geschlossen:

- Ergebnisabführungsvertrag zwischen der HELMA Eigenheimbau AG und der HELMA Wohnungsbau GmbH; eingetragen in das Handelsregister der HELMA Wohnungsbau GmbH am 12.07.2013. Es besteht somit eine ertrag- und umsatzsteuerliche Organschaft seitens der HELMA Wohnungsbau GmbH mit der HELMA Eigenheimbau AG.
- Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der HELMA Eigenheimbau AG und der HELMA Ferienimmobilien GmbH; eingetragen in das Handelsregister der HELMA Ferienimmobilien GmbH am 22.07.2014. Es besteht somit eine ertrag- und umsatzsteuerliche Organschaft seitens der HELMA Ferienimmobilien GmbH mit der HELMA Eigenheimbau AG.
- Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der HELMA Eigenheimbau AG und der Hausbau Finanz GmbH; eingetragen in das Handelsregister der Hausbau Finanz GmbH am 12.07.2013. Es besteht somit eine ertrag- und umsatzsteuerliche Organschaft seitens der Hausbau Finanz GmbH mit der HELMA Eigenheimbau AG.

# elektronische Kopie

Geschäftstätigkeit und Strategie

## Geschäftsbereiche

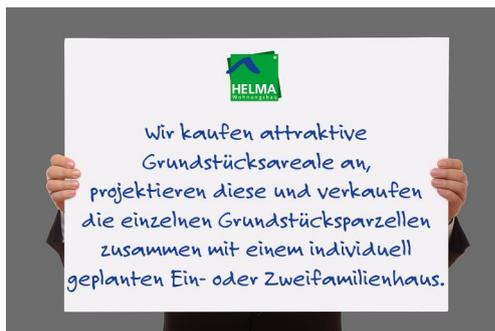
### Baudienstleistungsgeschäft Wohnen (individuell planbar) – seit 1980



Die **HELMA Eigenheimbau AG** ist ein kundenorientierter Baudienstleister mit Full-Service-Angebot. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung, der Planung, dem Verkauf sowie der Bauregie von schlüsselfertigen oder teilfertigen Ein- und Zweifamilienhäusern in Massivbauweise. Insbesondere die Möglichkeit der individuellen Planung bzw. Individualisierung ohne Extrakosten sowie das ausgeprägte Knowhow im Bereich energieeffizienter

Bauweisen werden am Markt als Alleinstellungsmerkmale der HELMA Eigenheimbau AG wahrgenommen. Mit überzeugenden, nachhaltigen Energiekonzepten hat sich die Gesellschaft als einer der führenden Anbieter solarer Energiesparhäuser etabliert und gehört mit mehreren tausend gebauten Eigenheimen zu den erfahrensten Unternehmen der Massivhausbranche.

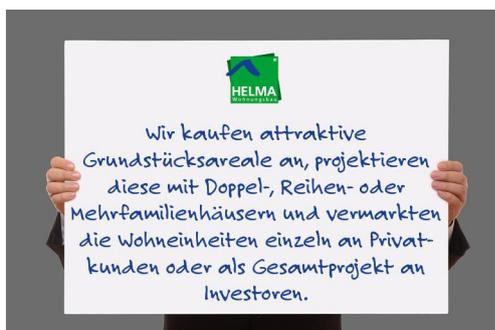
### Bauträgergeschäft Wohnen (individuell planbar) – seit 1984



Über die **HELMA Wohnungsbau GmbH** tritt der HELMA-Konzern zudem in den Großstädten Berlin, Hamburg, Hannover, Leipzig, München und Potsdam sowie in deren Speckgürteln als breit diversifizierter Bauträger auf. Durch die erfolgreiche Realisierung einer Vielzahl an Projekten verfügen wir in den vorgenannten Regionen über einen umfangreichen Track-Record.

Das Tätigkeitsfeld umfasst einerseits den Ankauf von attraktiven Grundstücken, die inklusive eines individuell geplanten HELMA Massivhauses als Einheit an Privatpersonen verkauft werden. Die Vorgehensweise ist dabei nahezu die gleiche wie in der HELMA Eigenheimbau AG, mit der Ausnahme, dass die Errichtung der Einfamilienhäuser auf Grundstücken erfolgt, die zuvor von der HELMA Wohnungsbau GmbH erworben wurden. Die Projektgrößen variieren von einigen wenigen Einheiten bis hin zu Arealen mit bis zu 250 Bauplätzen.

### Bauträgergeschäft Wohnen (vorgeplant) – seit 1984



Neben den individuell gestaltbaren Einfamilienhäusern erweitern in der **HELMA Wohnungsbau GmbH** in ausgesuchten Lagen vorgeplante Doppelhaushälften, Reiheneigenheime und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern in bewährter hochwertiger Massivbauweise das Produktportfolio. Dabei sind sowohl Projekte mit nur wenigen Einheiten als auch solche mit bis zu hundert Wohnungen für uns von Interesse.

## elektronische Kopie

Bei der Entwicklung der vorgeplanten Wohnungen in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern wählen wir zunächst geeignete Grundstücke anhand umfangreicher Marktuntersuchungen aus. Anschließend werden die Projekte vorgeplant, wobei auch die jeweiligen baurechtlichen Vorschriften geprüft werden. In Abhängigkeit vom Projektumfang greifen wir hierbei auch auf die Unterstützung von externen Architekten zurück. Nach der Planung der gesamten Bebauung und Erwirkung der Baugenehmigung erfolgt die Vermarktung an Privatkunden oder eine Direktansprache potentieller Erwerber für den Kauf des gesamten Wohnimmobilienprojekts. Die Errichtung des Baukörpers in bewährter hochwertiger Massivbauweise wird je nach Projektumfang gewerkweise oder an einen Generalunternehmer zum Festpreis vergeben. Für die Kontrolle des Baufortschritts sind unsere eigenen Projektentwickler und Bauingenieure zuständig, welche damit die Einhaltung der Qualitätsstandards sicherstellen.

### Bauträgergeschäft Ferienimmobilien (vorgeplant) – seit 2011



Über die **HELMA Ferienimmobilien GmbH** ist der HELMA-Konzern im Bauträgergeschäft für Ferienimmobilien tätig. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung, der Planung sowie dem Vertrieb von Ferienhäusern und -wohnungen, die an infrastrukturell gut entwickelten Standorten vorwiegend an der Nord- und Ostseeküste sowie attraktiven Seenlagen in Deutschland entstehen und überwiegend an Privatkunden zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage vertrieben werden. Durch die zusätzliche Einbindung starker Partner für die weitere Betreuung der Objekte in den Bereichen Vermietung, Verwaltung und Hausmeisterservice bieten wir unseren Kunden ein attraktives Rundum-Sorglos-Paket, welches ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal darstellt.

### Finanzierungs- und Bauversicherungsvermittlung – seit 2010



Über die **Hausbau Finanz GmbH** bieten wir unseren Kunden und Interessenten als zusätzlichen Service eine hauseigene, bankenunabhängige Finanzierungsberatung und -vermittlung für Baudarlehen an. Überdies vermittelt die Hausbau Finanz GmbH auch Bauversicherungen und verfügt in beiden Bereichen über einen umfangreichen Kundenbestand.

# elektronische Kopie

Wettbewerbsstärken

## Wettbewerbsstärken im Bereich Wohnen

**Individualität:** Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser bieten wir unseren Kunden mit der Möglichkeit zur individuellen Planung ohne Extrakosten den größtmöglichen Gestaltungsspielraum. Unsere Individualität ist dabei immer so groß wie die unserer Kunden. Unsere Hausvorschläge können das perfekte Haus oder auch nur Inspiration für die Umsetzung ganz eigener Pläne sein. Zusätzliche Kosten für Architektenleistungen fallen dafür nicht an.

**Wertbeständigkeit:** HELMA erstellt Häuser in wertbeständiger Massivbauweise; in traditionsreicher Handwerksarbeit Stein auf Stein oder aus gemauerten Ziegelwandelementen. Unsere schlüsselfertigen Massivhäuser sind an dem Prinzip der Nachhaltigkeit ausgerichtet. Die massive Bauweise aus Hochlochtonziegeln sorgt für eine natürliche Klimaregulation, ist effiziente Wärmedämmung und bietet überzeugenden Schallschutz. Es ist unser Anspruch, insbesondere durch die massive Bauweise sowie die Verwendung hochwertiger Baumaterialien eine hohe Wertstabilität der von uns errichteten Bauten sicherzustellen.

**Zugang zu attraktiven Grundstücken:** Private Interessenten treffen in Großstädten und deren Umland zumeist auf ein sehr begrenztes Angebot an für den Neubau geeigneten Grundstücken. Als erfahrener Bauträger sind wir in unseren Kernregionen persönlich vor Ort und können so attraktive Grundstücke ausfindig machen. Neben Grundstücksarealen in gewachsenen Wohngebieten erwerben wir ebenso stadtnahe Flächen in attraktiven Lagen, entwickeln für diese ein modernes Bebauungskonzept und bieten Eigentumsobjekte (individuelle Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, Wohnungen) in hochwertiger Massivbauqualität als Komplettpaket zum Kauf an.

**Zentrale Bemusterungswelt:** Im HELMA-Bemusterungszentrum am Unternehmenssitz in Lehrte bieten wir unseren Kunden, welche von uns ein individuelles Ein- oder Zweifamilienhaus erworben haben, auf 350 m<sup>2</sup> Innenausstellungsfläche und einer 200 m<sup>2</sup> großen Ausstellungsfläche im benachbarten HELMA-Musterhauspark eine umfangreiche Auswahl an Standard- und Sonderausstattungen der verschiedensten Gewerke. Hierbei werden Produkte zahlreicher namhafter Hersteller, von der Haustreppe über moderne Haustüren, Dachziegel, Klinker- und Putzvariationen bis hin zur Badausstattung, über die Ausstellung präsentiert. Mit der individuellen Beratung durch geschultes Fachpersonal kann der Bemusterungsprozess vor Ort vorgenommen werden, so dass es für unsere Kunden nicht notwendig ist, sich für die individuelle Auswahl jeweils separat zu einem Baufachhändler, einem Badanbieter etc. zu begeben. Auf diese Weise kann die Bemusterung für das gesamte Haus in kurzer Zeit, ohne weite Wege und trotzdem ganz nach den individuellen Bedürfnissen unserer Kunden, durchgeführt werden.

Auch unseren Kunden, die sich für eine vorgeplante Einheit entschieden haben, bieten wir alle Vorteile, welche eine von geschultem Fachpersonal begleitete Bemusterung mit sich bringt. Zugeschnitten auf das jeweilige Projekt erhalten unsere Kunden diese Beratung direkt vor Ort in unseren jeweiligen Standorten.

**Innovationskraft:** Wir verfügen über eine langjährige Erfahrung im Bereich solarer Energiesparhäuser und effizienter Heizsysteme. Im Fokus steht dabei die intensive Nutzung der Sonnenenergie zur Wärmeerzeugung. Dabei richten wir die Entwicklung unserer Energiekonzepte, neben einem für den Kunden attraktiven Kosten-Nutzen-Faktor, auch am Prinzip der Nachhaltigkeit aus.

## elektronische Kopie

Von grundlegender Bedeutung ist dabei das Ziel einer möglichst optimalen, zukunftsorientierten und umweltschonenden Investition in Haus und Heizsystem. Verbesserte Materialien, optimierte Arbeitsmittel und effizientere Haustechniken werden daher vor dem Einsatz in Bauprojekten sorgfältig auf Praktikabilität und vorteilhaften Nutzen im Sinne der Kunden geprüft und bewertet, so dass mit dem Einsatz von Innovationen immer auch ein Mehrwert bzw. eine Effizienzsteigerung für den Kunden generiert wird.

**Sicherheit:** Wir stehen als börsennotierte Aktiengesellschaft für größtmögliche Transparenz. Wir sind der direkte Vertragspartner unserer Kunden und stehen diesen gegenüber in direkter Verantwortung. Umfangreiche Sicherheitspakete, angepasst an die Gegebenheiten der Projekte, sind Bestandteil unseres Leistungsumfangs. Im garantierten Festpreis für die im Baudienstleistungsgeschäft individuell geplanten Ein- und Zweifamilienhäuser ist beispielsweise der HELMA®- BauSchutzBrief automatisch enthalten und bietet umfangreiche Sicherheiten für Bauvorhaben und Bauherren. Neben den notwendigen Bauversicherungen enthält das Sicherheitspaket eine Vertragserfüllungsbürgschaft, eine unabhängige DEKRA-Prüfung, eine Bauzeitgarantie und die Abwicklung der letzten Rate über ein notarielles Treuhandkonto.

### Wettbewerbsstärken im Bereich Ferienimmobilien

Aufgrund unserer umfassenden Marktkenntnis sowie des bestehenden, breiten Kontaktnetzwerkes sind wir in der Lage, attraktive Grundstücke zur Umsetzung von Ferienimmobilienprojekten ausfindig zu machen. Unsere Zielgrundstücke ermöglichen unseren Kunden dabei, mit den von uns errichteten Ferienhäusern und -wohnungen eine solide und attraktive Mietrendite zu erzielen. Hierbei bieten wir den Erwerbern unserer Ferienimmobilien über langjährige und zuverlässige Partner ein Rundum-Sorglos-Paket an. Dieses umfasst zum einen die komplette Verwaltung der Ferienanlage (Pflege der Außenanlage, Müllentsorgung, Winterdienst). Zum anderen übernehmen unsere erfahrenen Vermietungspartner das komplette Vermietungsmanagement (Belegung des Ferienhauses, Schlüsselübergabe, Reinigung). Überdies haben wir mit Partnerfirmen passende Möbelpakete speziell für Ferienhäuser zusammengestellt. Unsere Kunden können so die gewünschten Möbelpakete bequem beim Anbieter bestellen und erhalten eine vollständige Inneneinrichtung inkl. Accessoires. So können unsere Kunden auch nach der Übergabe der Immobilie ihr neues Renditeobjekt vollkommen stressfrei genießen.

### Absatzmärkte

#### Kunden im Bereich Wohnen

Zu unseren Kunden im Baudienstleistungsgeschäft zählen zum überwiegenden Teil Privatpersonen und Familien aus den mittleren und höheren Einkommensbereichen. Familien im Alter von 25 bis 55 Jahren bilden dabei die größte Kundengruppe. Unsere Bauherren vereinen die Wertschätzung, dass wir ihnen die Umsetzung individueller Wünsche umfassend ermöglichen.

Nach der erfolgreichen Expansion in den Jahren nach unserem 2006 durchgeführten Börsengang adressieren wir heute im Baudienstleistungsgeschäft als Absatzmarkt für unsere individuell geplanten Ein- und Zweifamilienhäuser weite Teile des Bundesgebiets.

## elektronische Kopie

Attraktive Potenziale bieten hierbei vor allem die nationalen Ballungsgebiete um Großstädte wie Hamburg, Hannover, Berlin, Dresden, Leipzig, Düsseldorf und Frankfurt. Bei der Standortwahl für unsere Musterhäuser haben wir diesen anhaltenden Trend zum Leben in den Zentren besonders berücksichtigt und sind daher dort vertreten, wo ein hoher Neubaubedarf entsprechende Verkaufspotenziale entfaltet.

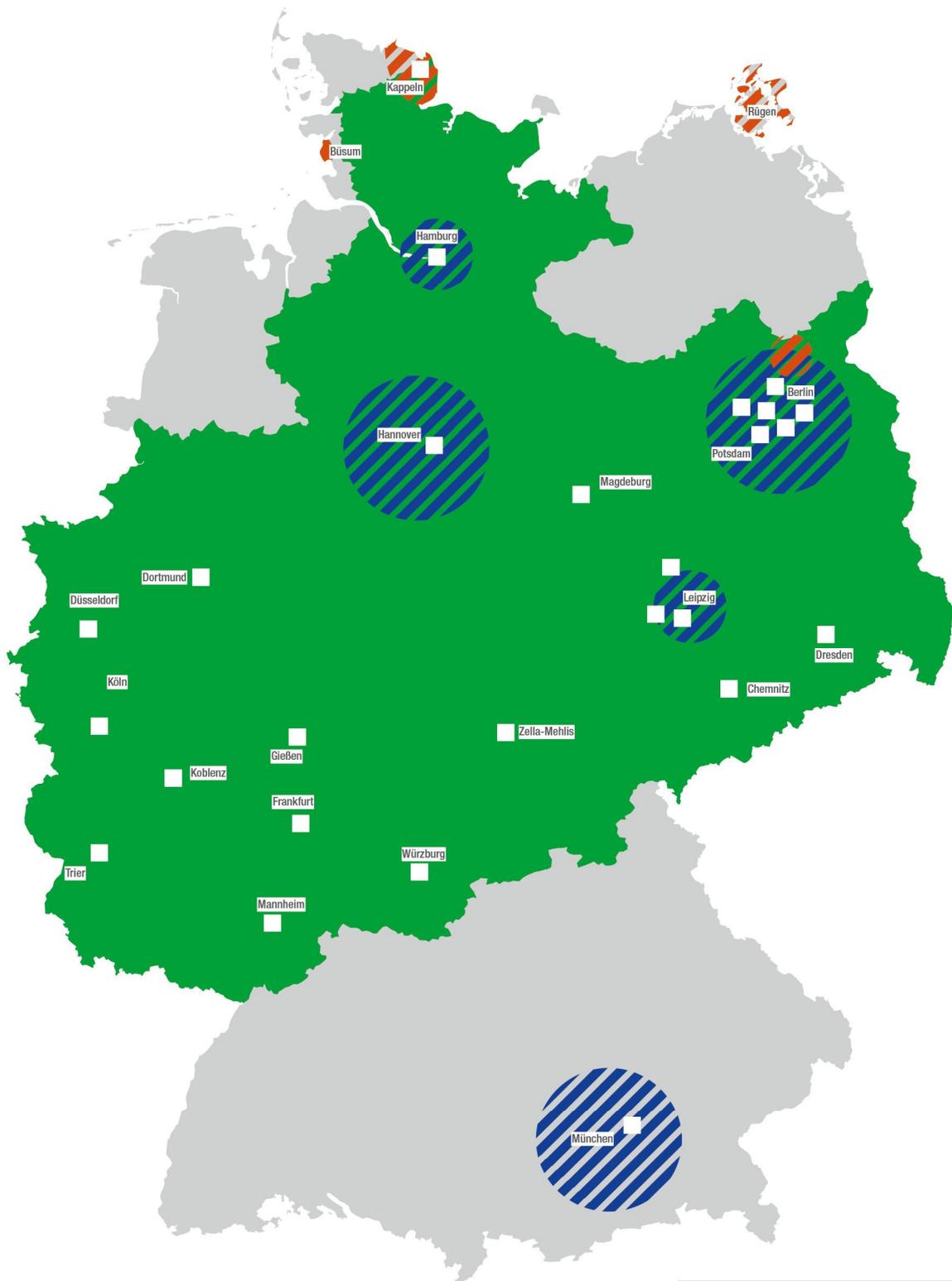
Im Bauträgergeschäft sprechen wir mit unseren individuell gestaltbaren Einfamilienhäusern sowie den vorgeplanten Doppel- und Reihenhäusern eine ähnliche Zielgruppe an. Im Segment der Mehrfamilienhäuser umfasst der Kreis der Zielkunden zusätzlich zu den Selbstnutzern auch Privatanleger und institutionelle Investoren mit einem langfristigen Anlagehorizont.

### **Kunden im Bereich Ferienimmobilien**

Zu unseren Kunden im Bereich Ferienimmobilien zählen überwiegend Privatpersonen mit einem gehobenen Einkommen. Diese investieren in Ferienimmobilien überwiegend zum Zweck der Kapitalanlage, also zur Erzielung einer langfristig soliden und attraktiven Rendite. Überdies werden unsere Ferienimmobilien auch zur ausschließlichen Selbstnutzung seitens unserer Kunden erworben, die ihr eigenes Feriendomizil für ausgedehnte Aufenthalte und / oder regelmäßige Wochenendausflüge nutzen.

# elektronische Kopie

Vertriebsgebiete des HELMA-Konzerns



- Kernregion HELMA Eigenheimbau AG
- Kernregion HELMA Wohnungsbau GmbH
- Projektregion HELMA Ferienimmobilien GmbH
- Vertriebsstandort

# elektronische Kopie

Vertriebsstrategie

## **Vertriebsstrategie im Bereich Wohnen**

Unsere über das gesamte Vertriebsgebiet hinweg in Massivbauweise errichteten Musterhäuser, die uns sowohl als Point of Sale als auch als Büro für unsere regionalen Projektleiter dienen, bilden die Eckpfeiler unseres Vertriebskonzeptes im Bereich Wohnen. An den verschiedenen Standorten arbeiten wir auf Provisionsbasis mit selbstständigen Fachberatern zusammen, die im Baubereich im Wesentlichen ausschließlich für uns tätig sind und vor Ort als Ansprechpartner potenzieller Kunden fungieren. In Ergänzung stehen unseren zukünftigen Bauherren an den verschiedenen Vertriebsstandorten auch die Finanzierungsberater der Hausbau Finanz GmbH für eine persönliche Beratung zur Baufinanzierung zur Verfügung.

Zum Ende des Berichtsjahres verfügten wir im Bereich Wohnen über 26 Musterhäuser, welche sich vorwiegend in Musterhausausstellungen und in der Nähe von Ballungszentren an häufig frequentierten Verkehrspunkten befinden. Unsere Musterhausstandorte haben dabei in der Regel einen langfristigen Charakter. Lediglich die Musterhäuser unserer Bauträgertöchter, welche wir in den größeren unserer angekauften Grundstücksareale errichten, werden unmittelbar nach erfolgreichem Abschluss des jeweiligen Projektes veräußert. Wir sind damit inzwischen in nahezu dem gesamten Bundesgebiet mit unseren Standorten vertreten. Im Marktvergleich verfügen wir über einen der modernsten Musterhausbestände und somit über einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil. Ferner nutzen wir fortlaufend unsere zahlreichen Referenzen, um Interessenten von unserer Leistungsfähigkeit zu überzeugen. Unsere erfolgreich realisierten Großprojekte, welche gleich mehrere hundert individuelle Einfamilienhäuser umfassen und somit als größte inoffizielle Musterhausparcs Deutschlands gelten, sind in diesem Zusammenhang im Besonderen hervorzuheben.

Neben der lokalen Präsenz unserer Fachberater setzt die HELMA-Geschäftsführung ihr umfangreiches Kontaktnetzwerk zur gezielten Ansprache von institutionellen Investoren für das Bauträgergeschäft im Bereich Wohnen ein.

## **Vertriebsstrategie im Bereich Ferienimmobilien**

Wir vertreiben unsere Immobilien zum einen über unseren eigenen, auf Ferienimmobilien spezialisierten Vertrieb. Zum anderen greifen wir bei diversen Projekten zusätzlich auch auf ausgewählte Maklerfirmen zurück. Projektbezogen werden zum Teil auch Musterhäuser bzw. -wohnungen erstellt, die einen kurzfristigen Charakter haben und nach Abschluss des Projektes veräußert werden. Interessenten für unsere Ferienimmobilien generieren wir über Anzeigen, Online-Portale sowie durch Mailings und Newsletter an unseren stetig wachsenden Interessenten- und Kundenstamm.

# elektronische Kopie

Musterhäuser des HELMA-Konzerns



## Wirtschaftliches Umfeld

### Entwicklung der Gesamtwirtschaft

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 von einem kräftigen Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Mit einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr (1,9 %) setzte sich die positive Entwicklung im achten Jahr in Folge fort. Eine zentrale Rolle für die robuste Binnenkonjunktur spielt dabei nach wie vor die günstige Entwicklung am Arbeitsmarkt.

Auf der Verwendungsseite des BIP kamen die positiven Wachstumsimpulse in 2017 primär aus dem Inland. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 2,0 %, während bei den staatlichen Konsumausgaben mit einem Anstieg von 1,4 % ein unterdurchschnittliches Wachstum beobachtet werden konnte. Auch die Investitionen legten in 2017 deutlich zu. So investierten Unternehmen und Staat zusammen preisbereinigt 3,6 % mehr als im Vorjahr in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Die Bauinvestitionen stiegen dabei um 2,6 %. Der deutsche Außenhandel gewann in 2017 ebenfalls an Dynamik. So exportierte Deutschland in 2017 preisbereinigt 4,7 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2016. Die Importe legten im gleichen Zeitraum mit 5,2 % jedoch stärker zu, sodass der Außenbeitrag (Differenz zwischen Exporten und Importen) einen vergleichsweise geringen Beitrag von 0,2 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum leistete.

Auf der Entstehungsseite des BIP konnten nahezu alle Wirtschaftsbereiche positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung beitragen. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um 2,2 %. Überdurchschnittlich entwickelten sich dabei die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation mit einem Plus von 3,9 %. Das Baugewerbe konnte mit einem Plus von 2,2 % ebenfalls deutliche Zuwächse erzielen.

Unter den günstigen Konjunkturbedingungen wurden sowohl die Beschäftigungszahlen als auch die Löhne und Gehälter in 2017 deutlich ausgeweitet. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit waren in 2017 rund 638 Tsd. Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Dies entspricht dem höchsten Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Auch die Arbeitnehmerentgelte legten in 2017 signifikant zu.

## elektronische Kopie

So erhöhten sich die Bruttolöhne und -gehälter der Arbeitnehmer im Vergleich zum Vorjahr um 4,4 %. Bedingt durch einen stärkeren Anstieg der Lohnsteuer und Sozialbeiträge (+4,9 %) konnte bei den Nettolöhnen und -gehältern mit einem Anstieg um 4,1 % ein etwas geringes Wachstum verzeichnet werden. Die deutliche Zunahme der Löhne und Gehälter resultierte zum einen aus einer im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 % höheren Arbeitnehmerzahl (berechnet nach dem Inländerkonzept) und zum anderen aus einem Zuwachs der Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer um 2,7 %.

Für 2018 prognostizieren die Wirtschaftsforschungsinstitute eine Fortsetzung der Expansion. Das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) hat seine Prognose aufgrund der kräftigen Zuwächse im vergangenen Jahr angehoben und erwartet für 2018 einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 2,1 % im Vergleich zum Vorjahr. Mit einem BIP-Wachstum von 2,5 % erwartet das Institut für Weltwirtschaft einen noch größeren Anstieg.

### **Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen in Deutschland**

Während die Anzahl der Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr signifikant um 19,8 % auf rund 317 Tsd. anstieg, war im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 eine leicht rückläufige Entwicklung zu beobachten. Mit rund 301 Tsd. genehmigten Wohnungsneubauten wurde der Vorjahreswert um rund 16 Tsd. Baugenehmigungen bzw. 5,0 % unterschritten. Die in 2017 erteilten Wohnungsbaugenehmigungen liegen damit leicht über dem Wert des Jahres 2015 und befinden sich in der Mehrjahresbetrachtung weiterhin auf einem hohen Niveau.

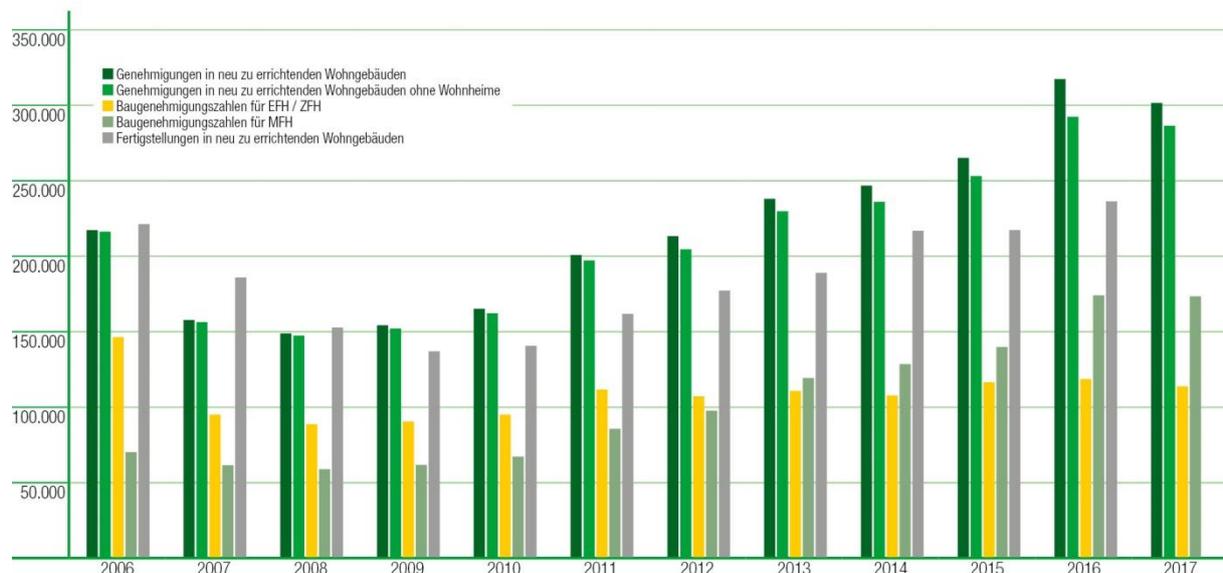
Während die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser in 2017 ebenfalls um 5,0 % zurückgingen, zeigte sich bei den Zweifamilienhäusern eine Abnahme um 2,7 %. Die Zahl der Genehmigungen für den Neubau von Mehrfamilienhäusern blieb dagegen nahezu unverändert. Der deutlichste Rückgang war mit 41,0 % in der Kategorie der Wohnheime, zu denen auch die Flüchtlingsunterkünfte zählen, zu beobachten. Die Genehmigungen von Wohnheimen außer Acht gelassen, betrug der Rückgang der Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude in 2017 insgesamt 1,9 % gegenüber dem Vorjahr.

Ursächlich für diese Entwicklung war zum einen ein durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) bedingter Vorzieheffekt. Um noch von den Regelungen der EnEV 2014 profitieren zu können, wurden zahlreiche Bauanträge Ende 2015 gestellt und so die verschärfte EnEV 2016, die am 01.01.2016 in Kraft trat, umgangen. Durch diesen Vorzieheffekt stiegen die Baugenehmigungszahlen in der ersten Jahreshälfte 2016 kurzfristig an, obwohl der Baubeginn für eine Vielzahl dieser Projekte erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt erfolgte. Ferner wirkt sich der deutlich rückläufige Bedarf an neuen Unterkünften für Schutzsuchende auf die Baugenehmigungszahlen aus. Darüber hinaus begrenzen der Mangel an Bauland, administrative Hürden sowie bauordnungsrechtliche Kostentreiber die Genehmigung von Bauvorhaben.

Bei den Baufertigstellungen konnten deutliche Zuwächse verzeichnet werden. 177 Tsd. fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2012 stehen 236 Tsd. Fertigstellungen in 2016 gegenüber. Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2017 rechnen Experten mit einem deutlichen Anstieg der fertiggestellten Wohneinheiten.

# elektronische Kopie

## Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen (Neubau) in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Bautätigkeit liegt insbesondere in den Großstädten und Ballungszentren jedoch hinter dem Bedarf an Neubauwohnungen zurück. Einer aktuellen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) zufolge werden bis 2020 pro Jahr rund 385 Tsd. neu gebaute Wohnungen benötigt, wobei für die Ballungszentren langfristig ein besonders hoher Neubaubedarf prognostiziert wird. Ursächlich für diese Entwicklung sind die hohen Zuzugsraten, welche die Wegzüge deutlich übersteigen. So betrug beispielsweise in Berlin die Differenz zwischen Zuzügen und Fortzügen in den Jahren 2011 bis 2015 durchschnittlich rund 40 Tsd. Personen. In München lag die Nettozuzugsrate im selben Zeitraum bei rund 20 Tsd. und in Leipzig bei rund 12 Tsd. Personen pro Jahr. Für die Regionen Hamburg und Hannover liegen keine Berechnungen vor.

Den hohen Zuzugsraten steht kein ausreichender Anstieg des Wohnungsbestands gegenüber. In den Kernregionen der HELMA Wohnungsbau GmbH Hamburg, Berlin und München entspricht die Zunahme des Wohnungsbestands pro Jahr im Zeitraum von 2011 bis 2015 nur zwischen 24,7 % und 38,4 % des jährlichen Bedarfs an Neubauwohnungen. Die Regionen Hannover und Leipzig wurden im Rahmen dieser Auswertung nicht betrachtet.

### Wohnungsneubaubedarf

	Durchschnittliche jährliche Veränderung des Wohnungsbestands zwischen 2011 und 2015	Jährlicher Bedarf bis 2020	Verhältnis zwischen durchschnittlicher Bestandsänderung und Baubedarf
Hamburg	+ 5.800	+ 15.100	38,4 %
Berlin	+ 7.700	+ 31.230	24,7 %
München	+ 5.600	+ 17.180	32,6 %
Deutschland gesamt	+ 204.040	+ 385.150	53,0 %

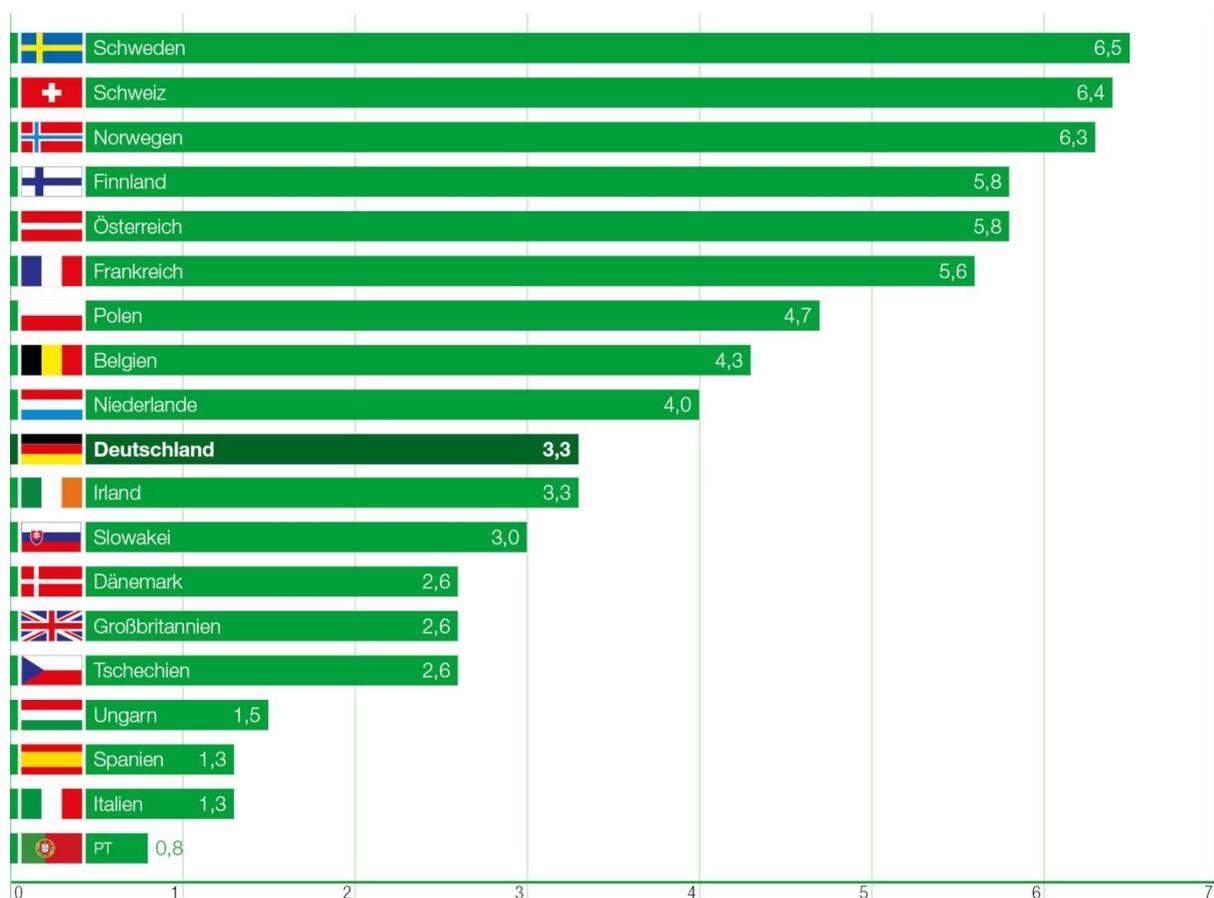
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln)

# elektronische Kopie

## Wohnungsneubau weiterhin im Aufwärtstrend

Basierend auf dem hohen Bedarf an Neubauten befindet sich der Wohnungsneubau in Deutschland weiterhin im Aufschwung. So liegt die Bauintensität hierzulande inzwischen bei 3,3 fertiggestellten neuen Wohnungen auf 1.000 Einwohner. Von einem Boom zu sprechen scheint jedoch übertrieben, denn die Bautätigkeit ist mit Ausnahme von Dänemark und Tschechien in allen anderen Nachbarländern nach wie vor weitaus stärker als in Deutschland. Während in den Niederlanden in etwa ein Viertel mehr gebaut wird, ist die Wohnungsbauintensität in Österreich und Frankreich rund 75 % höher als hierzulande. Die Tatsache, dass es sich bei unseren Nachbarn überwiegend um Märkte mit vergleichbaren Ausgangsbedingungen wie in Deutschland handelt, macht laut LBS Research deutlich, dass vier Wohnungen und mehr pro 1.000 Einwohner in der Mitte Europas durchaus als „normal“ anzusehen sind und Deutschland somit über weiteres Steigerungspotenzial verfügt.

### Wohnungsneubau in Europa 2017 (Prognose – Fertigstellungszahlen je 1.000 Einwohner)

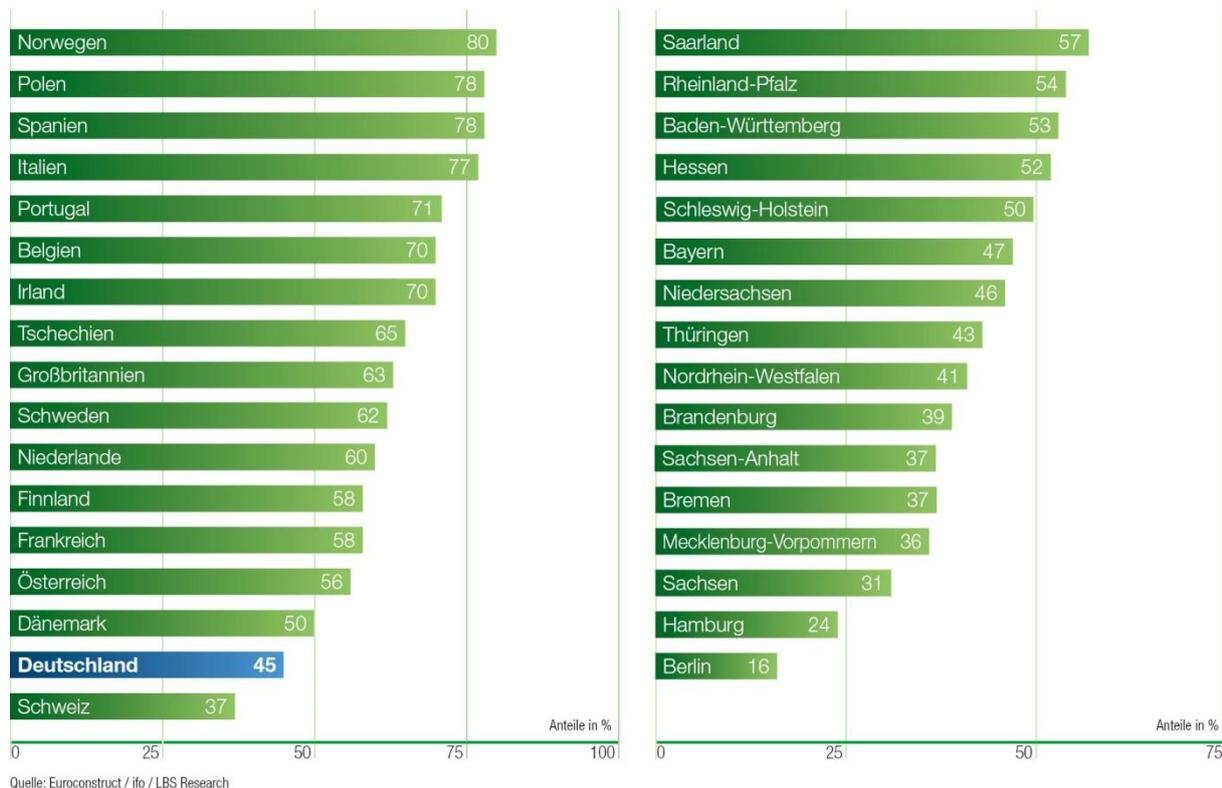


Das vorhandene Wachstumspotenzial wird auch mit Blick auf die Wohneigentumsquote in Europa deutlich, wo Deutschland mit einer Quote von 45 % nach wie vor auf einem der hintersten Plätze rangiert.

# elektronische Kopie

## Wohneigentumsquote in Europa

## Wohneigentumsquote nach Bundesländern



Dem Wachstumspotenzial stehen jedoch verschiedene Engpässe gegenüber, welche das potenziell mögliche Wachstum der Wohnungsneubauten begrenzen. Zum einen sorgt die äußerst dynamische Nachfrage nach qualifizierten General- und Subunternehmern für eine hohe Auslastung der Kapazitäten. Nach einem Anstieg der Auftragseingangszahlen im Bauhauptgewerbe in 2016 von 14,6 % gegenüber dem Vorjahr legte der Wert im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 erneut zu. So konnten die Auftragseingänge in den ersten elf Monaten um 2,0 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum ausgeweitet werden. Verstärkt wurde die Knappheit an bauausführenden Unternehmen durch den in der Baubranche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel. Mit einer Vakanzzeit der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von über vier Monaten ist der Fachkräftemangel im Vergleich zu anderen Berufsgruppen in der Baubranche vergleichsweise hoch. Zudem verschärfen steigende Antragszahlen für die Rente ab 63 Jahren und sinkende Bewerberzahlen für Ausbildungsplätze den Mangel an Fachkräften.

Ferner waren im vergangenen Jahr unverändert Kapazitätsengpässe der Genehmigungsbehörden bei der Bearbeitung von Bauanträgen zu beobachten. Leicht rückläufige Baugenehmigungszahlen trugen nicht zu einer Verkürzung der Genehmigungsdauer bei, da unter anderem die Verschärfung der EnEV den Prüfungsumfang zur Erteilung der Baugenehmigungen weiter erhöht hat.

Dritter begrenzender Faktor für den Neubau von Wohnimmobilien ist die eingeschränkte Verfügbarkeit von Bauland. Ein Angebotsanstieg der Baulandflächen war in den vergangenen Jahren trotz der immens gestiegenen Nachfrage kaum zu beobachten. Insbesondere in den Ballungsräumen um die Großstädte stellt das begrenzte Angebot daher einen wesentlichen Engpassfaktor dar. Neben der Nahverdichtung in bestehenden Wohnregionen fordern Experten auch die Schaffung neuer Stadtviertel zur Deckung des hohen Bedarfs an Neubauwohnungen.

## elektronische Kopie

Die Lockerung von Restriktionen und Auflagen beispielsweise im Hinblick auf Gebäudehöhen oder Stellplatzflächen könnte ferner zu einer Angebotsausweitung beitragen.

### Günstige Baufinanzierungsbedingungen

Die Zinsen für Baufinanzierungen bewegten sich im letzten Jahr auf dem niedrigsten Niveau der letzten dreißig Jahre. Dabei betrug die Differenz zwischen Jahrestief- und Jahreshöchststand sowohl im Bereich der 5-jährigen als auch bei den 10-jährigen Zinsbindungen lediglich rund 0,2 Prozentpunkte. Damit sind die Finanzierungsbedingungen im historischen Vergleich nach wie vor als exzellent zu bezeichnen. Bauherren und Erwerber von Bestandsimmobilien konnten somit von äußerst niedrigen Bau- und Immobiliendarlehen profitieren. Die nachfolgende Grafik über die Bauzinsentwicklung verdeutlicht das historisch niedrige Zinsniveau. Unter Berücksichtigung der Entscheidung der EZB vom 14.12.2017 vorerst keine Leitzinsanpassung vorzunehmen und die Anleihekäufe mit vermindertem Volumen fortzuführen, gehen Experten davon aus, dass die aktuelle Niedrigzinsphase noch einige Zeit anhalten könnte und lediglich ein leichter Zinsanstieg zu erwarten sei. Mit einer spürbaren Erhöhung des Leitzinses seitens der EZB ist nach Expertenmeinung aktuell nicht zu rechnen.

### Bauzinsentwicklung\* 2008-2018



\*Die Darstellung der Zinsentwicklung basiert auf den Zinssätzen der Konditionsangebote, die über die Interhyp AG im Rahmen einer Vermittlung eines Darlehensvertrages angeboten wurden.

### Auftragslage Konzern

Der HELMA-Konzern hat im Berichtsjahr einen Netto-Auftragseingang von 245,4 Mio. € (Vj: 286,8 Mio. €) erzielt. Dies entspricht einem Rückgang von rund 14 % im Vergleich zum Vorjahr. Die für das Geschäftsjahr 2017 erwartete Mindestgröße in Höhe von 258,1 Mio. € wurde damit um rund 5 % unterschritten.

Auf die HELMA Eigenheimbau AG entfielen im Berichtsjahr Auftragseingänge von 93,6 Mio. €, die wie die Baugenehmigungszahlen für Einfamilienhäuser in Deutschland im Jahr 2017 um rund 5 % unterhalb des Vorjahreswertes lagen. Die im Bauträgersgeschäft tätige Tochtergesellschaft HELMA Wohnungsbau GmbH konnte das Vorjahresniveau ebenfalls nicht erreichen.

## elektronische Kopie

So fiel das Auftragsvolumen in 2017 trotz der nach wie vor hohen Nachfrage nach den Produkten der HELMA-Gruppe mit 99,9 Mio. € um rund 34 % geringer aus als im Vorjahr. Dabei war ein Rückgang in häftiger der tatsächlichen Höhe durchaus erwartet worden, da die Gesellschaft in 2017 zur Erzielung einer höheren Marge im Gegensatz zu den beiden Vorjahren bewusst auf den Verkauf von großvolumigen Immobilienprojekten an institutionelle Investoren verzichtet hatte. Zudem verzögerte sich jedoch auch der Vertriebsstart kleinerer und mittelgroßer Projekte, so dass die geplanten Verkäufe hieraus erst in den Folgejahren erfolgen werden. Dagegen setzte sich die positive Entwicklung der vergangenen Jahre in der HELMA Ferienimmobilien GmbH weiter fort. Der Auftragseingang stieg in dieser Gesellschaft in 2017 von 37,0 Mio. € auf 51,9 Mio. € an. Dies entspricht einer Steigerungsrate von rund 40 %, für welche insbesondere die sehr guten Verkaufszahlen beim Projekt OstseeResort Olpenitz verantwortlich waren.

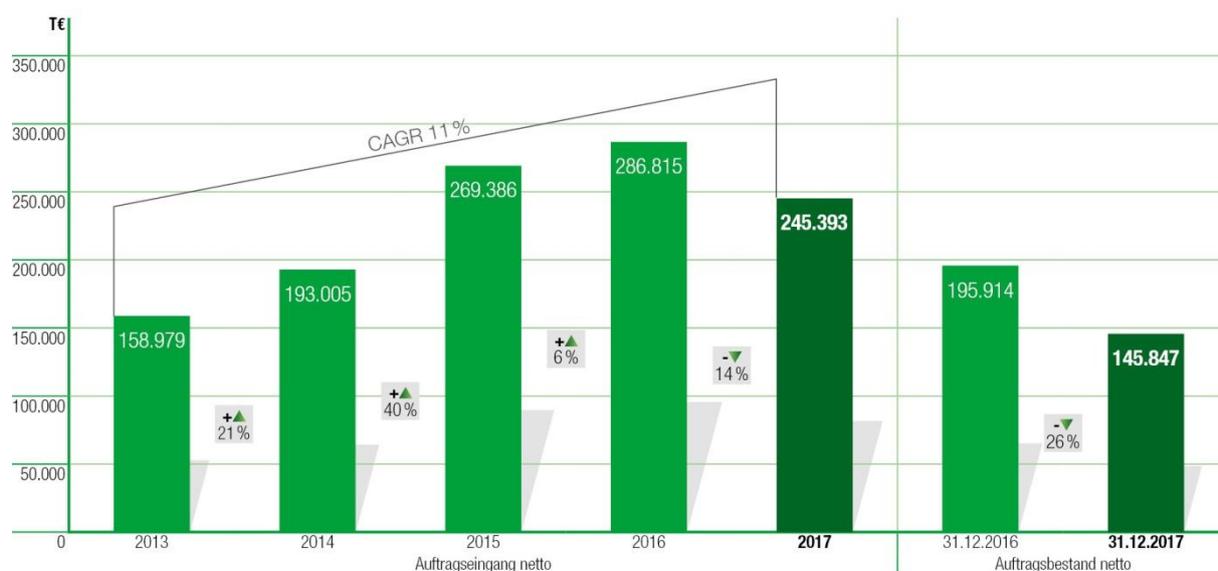
### Beiträge der Konzerngesellschaften zum Konzern-Auftragseingang

in T€	2017	Anteil in %	2016	Anteil in %	2015	Anteil in %	2014	Anteil in %	2013	Anteil in %
HELMA Eigenheimbau AG*	93.594	38,2	99.041	34,5	111.155	41,3	81.816	42,4	74.320	46,7
HELMA Wohnungsbau GmbH	99.924	40,7	150.805	52,6	138.620	51,4	88.475	45,8	75.145	47,3
HELMA Ferienimmobilien GmbH	51.874	21,1	36.969	12,9	19.611	7,3	22.714	11,8	9.514	6,0
<b>Summe</b>	<b>245.393</b>	<b>100,0</b>	<b>286.815</b>	<b>100,0</b>	<b>269.386</b>	<b>100,0</b>	<b>193.005</b>	<b>100,0</b>	<b>158.979</b>	<b>100,0</b>

\*Die HELMA LUX S.A. wurde in 2014 mit der HELMA Eigenheimbau AG verschmolzen. Die Auftragseingänge der HELMA LUX S. A. aus dem Geschäftsjahr 2013 sind in den Angaben der HELMA Eigenheimbau AG enthalten.

Der IFRS-Auftragsbestand des HELMA-Konzerns belief sich zum 31.12.2017 auf 145,8 Mio. € und liegt damit rund 26 % unter dem Vorjahreswert. Im vorgenannten Wert sind die aus den laufenden Bauvorhaben nach IFRS bereits anteilig realisierten Umsatzerlöse in Höhe von 105,5 Mio. € (31.12.2016: 150,1 Mio. €) nicht mehr enthalten.

### Auftragseingang und Auftragsbestand im HELMA-Konzern (nach IFRS)



# elektronische Kopie

Ertragslage Konzern

## Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse des HELMA-Konzerns beliefen sich im Geschäftsjahr 2017 auf 267,4 Mio. € und liegen damit leicht über dem Niveau des Vorjahres (Vj: 263,8 Mio. €). Die für 2017 erwartete Steigerung der Konzern-Umsatzerlöse auf mindestens 290,0 Mio. € konnte allerdings nicht erreicht werden. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 934 Einheiten (Vj: 695 Einheiten) schlussgerechnet. Von den Schlussrechnungen entfielen 368 Häuser auf die HELMA Eigenheimbau AG, 417 Einheiten auf die HELMA Wohnungsbau GmbH und 149 Einheiten auf die HELMA Ferienimmobilien GmbH. Bei den beiden letztgenannten Angaben ist die Fertigstellung einer Hauseinheit, die zusammen mit einem Grundstück an den Kunden verkauft wurde, jeweils als nur eine Einheit enthalten. Gleiches gilt für den Verkauf eines unbebauten entwickelten Projektgrundstücks.

In der HELMA Eigenheimbau AG wurden im Geschäftsjahr 2017 85,1 Mio. € (Vj: 91,9 Mio. €) bzw. 32 % (Vj: 35 %) des Konzern-Umsatzes erwirtschaftet. Auf die HELMA Wohnungsbau GmbH entfielen im Berichtsjahr Umsatzerlöse von 133,4 Mio. € (Vj: 139,4 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 50 % (Vj: 53 %) am Konzern-Umsatz. Beide Gesellschaften blieben damit leicht hinter den im Vorjahr erzielten Umsätzen zurück. In der HELMA Ferienimmobilien GmbH konnten die Umsatzerlöse hingegen deutlich gesteigert werden. Mit einem Anstieg um rund 52 % von 31,7 Mio. € auf 48,1 Mio. € verzeichnete die Gesellschaft erneut ein deutliches Umsatzwachstum. Der Anteil am Konzern-Umsatz erhöhte sich folglich auf 18 % (Vj: 12 %). Die Umsatzerlöse der Hausbau Finanz GmbH beliefen sich in 2017 auf 0,9 Mio. € (Vj: 0,9 Mio. €).

## Beiträge der Konzerngesellschaften zum Konzern-Umsatz (nach IFRS)

in T€	2017	Anteil in %	2016	Anteil in %	2015	Anteil in %	2014	Anteil in %	2013	Anteil in %
HELMA Eigenheimbau AG*	85.071	31,8	91.864	34,8	78.245	37,1	77.352	45,4	72.460	52,5
HELMA Wohnungsbau GmbH	133.352	49,9	139.428	52,9	110.916	52,7	65.717	38,5	59.533	43,1
HELMA Ferienimmobilien GmbH	48.116	18,0	31.657	12,0	20.679	9,8	26.695	15,7	5.494	4,0
Hausbau Finanz GmbH	879	0,3	893	0,3	778	0,4	734	0,4	531	0,4
<b>Summe</b>	<b>267.418</b>	<b>100,0</b>	<b>263.842</b>	<b>100,0</b>	<b>210.618</b>	<b>100,0</b>	<b>170.497</b>	<b>100,0</b>	<b>138.018</b>	<b>100,0</b>

\*Die HELMA LUX S.A. wurde in 2014 mit der HELMA Eigenheimbau AG verschmolzen. Die Umsatzerlöse der HELMA LUX S. A. aus dem Geschäftsjahr 2013 sind in den Angaben der HELMA Eigenheimbau AG enthalten.

## Ertragsentwicklung

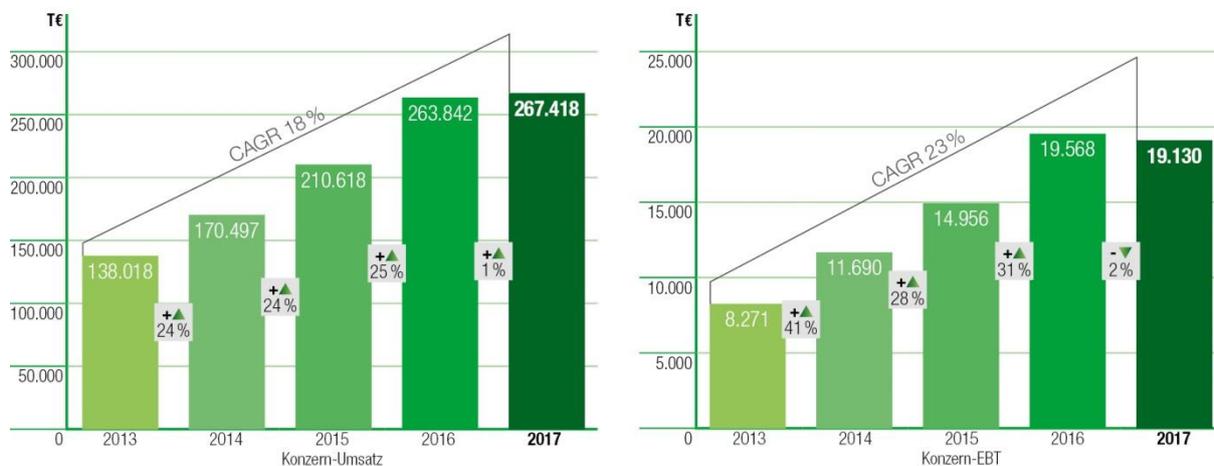
Um eine optimale Vergleichbarkeit der Ertragsentwicklung des HELMA-Konzerns, unabhängig von potenziellen Einflüssen der allgemeinen Zinsentwicklung, zu ermöglichen, wird im Folgenden das Konzern-EBIT abweichend von der Gesamteinkommensrechnung bereinigt um den Abgang der aktivierten Zinsen dargestellt. Zu aktivieren sind Zinskosten, welche direkt einem Projekt zugeordnet werden können. Mit Realisierung der jeweiligen Projekte gehen die aktivierten Zinsen aus den Vorräten ab und werden bestandsmindernd über die Gesamteinkommensrechnung gebucht.

Ausgehend von den im Berichtsjahr erwirtschafteten Konzern-Umsatzerlösen von 267,4 Mio. € belief sich das (unbereinigte) Konzern-EBIT auf 20,2 Mio. € (Vj: 21,7 Mio. €). Darin berücksichtigt ist der Abgang aktivierter Zinsen, welche ein Volumen von 1,9 Mio. € (Vj: 0,5 Mio. €) aufwiesen.

# elektronische Kopie

Das um den Abgang aktivierter Zinsen bereinigte Konzern-EBIT betrug im Berichtsjahr 22,1 Mio. € (Vj: 22,2 Mio. €).

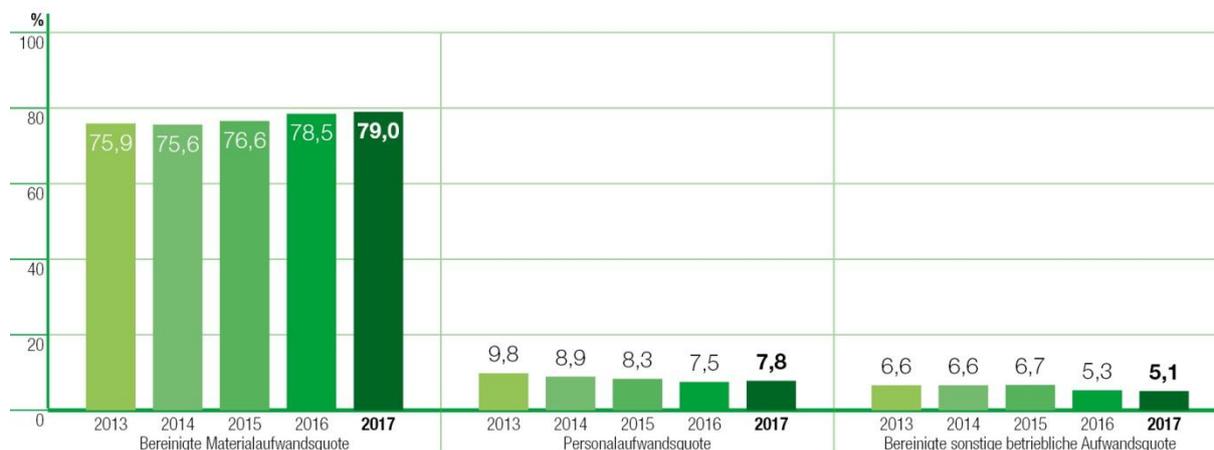
## Konzern-Umsatz und Konzern-EBT (nach IFRS)



Die Personalaufwandsquote auf Basis der Umsatzerlöse lag im Berichtsjahr bei 7,8 %. Die Erhöhung um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr ist auf zahlreiche Neueinstellungen zur Sicherung der weiterhin qualitativ hochwertigen Herstellung unserer Produkte zurückzuführen.

Die bereinigte sonstige betriebliche Aufwandsquote, die sich aus dem Quotienten aus der Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge und den Umsatzerlösen ergibt, konnte im Berichtsjahr von 5,3 % auf 5,1 % reduziert werden.

## Entwicklung der Kostenquoten auf Basis der Umsatzerlöse (nach IFRS)

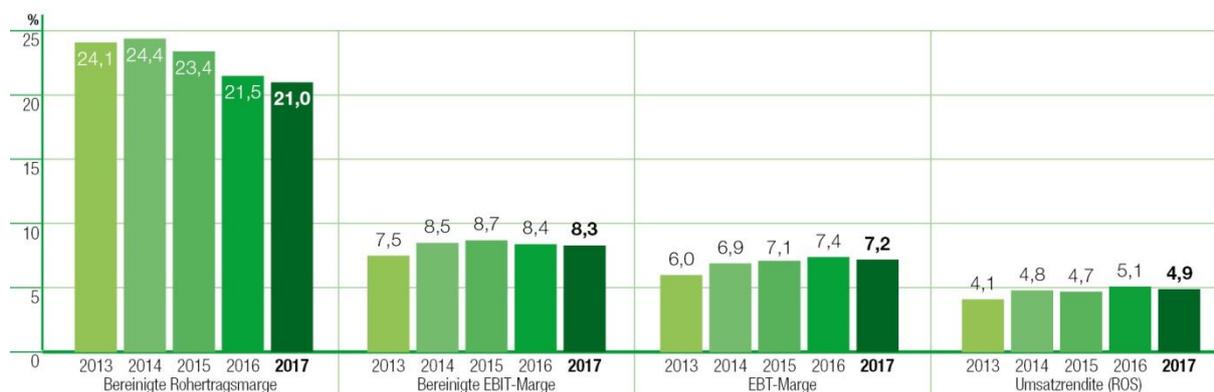


Die Rohertragsmarge belief sich im Berichtsjahr auf 21,0 % (Vj: 21,5 %). Die dabei zugrunde liegende Materialaufwandsquote ist, um eine optimale Vergleichbarkeit herzustellen, um diejenigen Materialaufwendungen bereinigt, denen keinerlei Umsatzerlöse gegenüberstehen.

Die um den Abgang aktivierter Zinsen bereinigte EBIT-Marge betrug im Berichtsjahr 8,3 % und liegt damit leicht unterhalb des Vorjahreswertes, allerdings innerhalb des erwarteten Zielkorridors.

# elektronische Kopie

## Entwicklung der Ergebnis-Kennziffern auf Basis der Umsatzerlöse (nach IFRS)



Bei einem Finanzergebnis von -1,1 Mio. € (Vj: -2,1 Mio. €) belief sich das Ergebnis vor Steuern (EBT) auf 19,1 Mio. € (Vj: 19,6 Mio. €) und liegt damit im erwarteten Zielkorridor. Nach Abzug der Ertragsteuern sowie der Ergebnisanteile anderer Gesellschafter verbleibt ein Konzernergebnis nach Anteilen Fremder von 13,0 Mio. € (Vj: 13,5 Mio. €). Die Umsatzrendite konnte im Geschäftsjahr 2017 mit 4,9 % auf einem hohen Niveau etabliert werden. Insgesamt wurde ein Gewinn je Aktie von 3,25 € (Vj: 3,37 €) erwirtschaftet.

# elektronische Kopie

Geschäftsverlauf des HELMA-Konzerns (nach IFRS)

in T€	2017	2016
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>267.418</b>	<b>263.842</b>
- davon Erlöse aus langfristigen Fertigungsaufträgen (PoC-Methode)*	-44.629	62.494
Bereinigte Bestandsveränderungen**	17.805	10.565
<b>Gesamtleistung</b>	<b>285.223</b>	<b>274.407</b>
andere aktivierte Eigenleistungen	0	123
sonstige betriebliche Erträge	1.664	1.666
Materialaufwand und Fremdleistungen	-226.365	-216.785
Personalaufwand	-20.911	-19.762
sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.178	-15.700
<b>Bereinigtes EBITDA**</b>	<b>24.433</b>	<b>23.949</b>
Abschreibungen	-2.297	-1.793
<b>Bereinigtes EBIT**</b>	<b>22.136</b>	<b>22.156</b>
Abgang aktivierter Zinsen	-1.904	-494
Finanzergebnis	-1.102	-2.094
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>19.130</b>	<b>19.568</b>
Ertragsteuern	-6.106	-6.039
<b>Konzernergebnis vor Anteilen Fremder</b>	<b>13.024</b>	<b>13.529</b>
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	-31	-31
<b>Konzernergebnis nach Anteilen Fremder</b>	<b>12.993</b>	<b>13.498</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>3,25</b>	<b>3,37</b>

\* Die Erlöse aus langfristigen Fertigungsaufträgen (PoC-Methode) resultieren aus der abweichenden Umsatzrealisierung nach HGB und IFRS, welche für das Geschäftsjahr 2017 zu einem negativen Vorzeichen geführt hat (siehe Anhang (6) Forderungen aus Auftragsfertigung).

\*\* jeweils bereinigt um den Abgang aktivierter Zinsen

## Vermögens- und Finanzlage Konzern

### Aktiva

Die Bilanzsumme des HELMA-Konzerns nahm im Berichtszeitraum um 14,2 % von 278,2 Mio. € auf 317,7 Mio. € zu. Die langfristigen Vermögenswerte lagen dabei zum Bilanzstichtag mit 19,2 Mio. € leicht über dem Niveau des Vorjahres (31.12.2016: 18,6 Mio. €). Bei den kurzfristigen Vermögenswerten kam es zu einer signifikanten Zunahme um 38,8 Mio. € auf 298,5 Mio. €, welche im Wesentlichen aus einer Erhöhung der Vorräte um 26,1 Mio. € auf 199,9 Mio. € resultierte.

## elektronische Kopie

Als größte Positionen, welche zugleich die Basis für ein weiterhin wachsendes Projektgeschäft darstellen, beinhalteten die Vorräte die nach dem Niederstwertprinzip bewerteten Projektgrundstücke in Höhe von 172,4 Mio. € (31.12.2016: 124,3 Mio. €) sowie unfertige Baukörper im Volumen von 21,7 Mio. € (31.12.2016: 44,7 Mio. €). Die liquiden Mittel betragen zum Bilanzstichtag 16,7 Mio. € und lagen damit ebenfalls oberhalb des Vorjahreswertes von 11,3 Mio. €.

### Konzern-Bilanzstruktur Aktiva (nach IFRS)

in T€	31.12.2017	Anteil	31.12.2016	Anteil
Vermögenswerte langfristig	19.197	6,0%	18.575	6,7%
- davon Sachanlagevermögen	16.621	5,2%	16.398	5,9%
Vermögenswerte kurzfristig	298.456	94,0%	259.667	93,3%
- davon Vorräte inkl. Grundstücke	199.891	62,9%	173.816	62,5%
- davon liquide Mittel	16.656	5,2%	11.331	4,1%
<b>Summe Aktiva</b>	<b>317.653</b>	<b>100,0%</b>	<b>278.242</b>	<b>100,0%</b>



### Passiva

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital zum Bilanzstichtag von 80,2 Mio. € auf 88,8 Mio. €. Die Stärkung des Eigenkapitals resultierte dabei im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr 2017 erwirtschafteten Konzern-Jahresüberschuss in Höhe von 13,0 Mio. € abzüglich der im Juli 2017 erfolgten Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2016 im Umfang von 4,4 Mio. €. Hieraus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Eigenkapitalquote von 28,0 % (31.12.2016: 28,8 %), welche im Branchenvergleich ein weit überdurchschnittlich hohes Niveau aufweist.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich im Berichtszeitraum von 112,3 Mio. € auf 141,6 Mio. € bzw. auf einen Anteil von 44,6 % (31.12.2016: 40,4 %) an der Bilanzsumme, was insbesondere auf die Erhöhung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten von 103,2 Mio. € auf 133,7 Mio. € zurückzuführen ist. Darin enthalten ist ein Schuldscheindarlehen, welches im Berichtsjahr mit einer langfristigen Laufzeit platziert wurde. Das Schuldscheindarlehen teilt sich in eine 5-jährige Tranche über 20,0 Mio. € zu einem Zinssatz von 2,536 % p. a. sowie eine 7-jährige Tranche über 7,0 Mio. € zu einem Zinssatz von 3,142 % p. a. auf. Ferner wurde im Berichtsjahr ein KfW-Darlehen über 7,5 Mio. € zu einem Zinssatz von 2,3 % p. a. und einer Laufzeit von 5 Jahren abgeschlossen. Durch die fortlaufende Tilgung unter Berücksichtigung von einem tilgungsfreien Jahr ergibt sich für dieses Finanzierungsvolumen eine durchschnittliche Laufzeit von ca. 3 Jahren.

Bei Abschluss der Schuldscheindarlehensverträge und dem KfW-Darlehen wurde analog zu den im Geschäftsjahr 2015 und 2016 begebenen Schuldscheindarlehen sowie dem im Geschäftsjahr 2016 aufgenommenen KfW-Darlehen die Einhaltung von Covenants vertraglich vereinbart. Zum 31.12.2017 erfüllt der HELMA-Konzern alle geforderten Finanzkennzahlen (Eigenkapital von mindestens 21 Mio. € und eine Eigenkapitalquote von mindestens 15,0 %). Daneben ist der HELMA-Konzern eine Dividendenbeschränkung eingegangen, nach der Dividenden an ihre Aktionäre nur bis maximal 50 % des Jahresüberschusses, wie er sich aus dem handelsrechtlichen Einzelabschluss der HELMA Eigenheimbau AG ergibt, gezahlt werden dürfen.

Der verbleibende Anteil von 27,4 % (31.12.2016: 30,8 %) an der Bilanzsumme entfiel auf das kurzfristige Fremdkapital, welches sich zum Bilanzstichtag leicht um 1,5 Mio. € auf 87,2 Mio. € (31.12.2016: 85,7 Mio. €) erhöhte.

## elektronische Kopie

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum Bilanzstichtag mit 32,2 Mio. € auf nahezu unverändertem Niveau und beinhalten als größte Position Grundstücks- und Projektfinanzierungen, welche über Kaufpreiszahlungen der Erwerber getilgt werden. Da hierdurch eine Rückzahlung dieser Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten 12 Monate anzunehmen ist, sind diese unabhängig von der tatsächlichen Finanzierungslaufzeit als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten darzustellen.

### Konzern-Bilanzstruktur Passiva (nach IFRS)

in T€	31.12.2017	Anteil	31.12.2016	Anteil
Eigenkapital	88.829	28,0%	80.236	28,8%
Fremdkapital langfristig - davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	141.642 133.738	44,6% 42,1%	112.309 103.216	40,4% 37,1%
Fremdkapital kurzfristig - davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	87.182 32.154	27,4% 10,1%	85.697 32.435	30,8% 11,7%
<b>Summe Passiva</b>	<b>317.653</b>	<b>100,0%</b>	<b>278.242</b>	<b>100,0%</b>

Die Nettofinanzverbindlichkeiten des HELMA-Konzerns erhöhten sich insbesondere durch Aufnahme des Schuldscheindarlehens zum 31.12.2017 von 124,3 Mio. € auf 149,2 Mio. €. Gleichzeitig nahm das Eigenkapital in diesem Zeitraum von 80,2 Mio. € auf 88,8 Mio. € zu. Mit einem Anteil der Nettofinanzverbindlichkeiten an der Bilanzsumme von 47,0 % (31.12.2016: 44,7 %) bei einer Eigenkapitalquote von 28,0 % (31.12.2016: 28,8 %) verfügt der HELMA-Konzern weiterhin über eine sehr gesunde Kapitalstruktur.

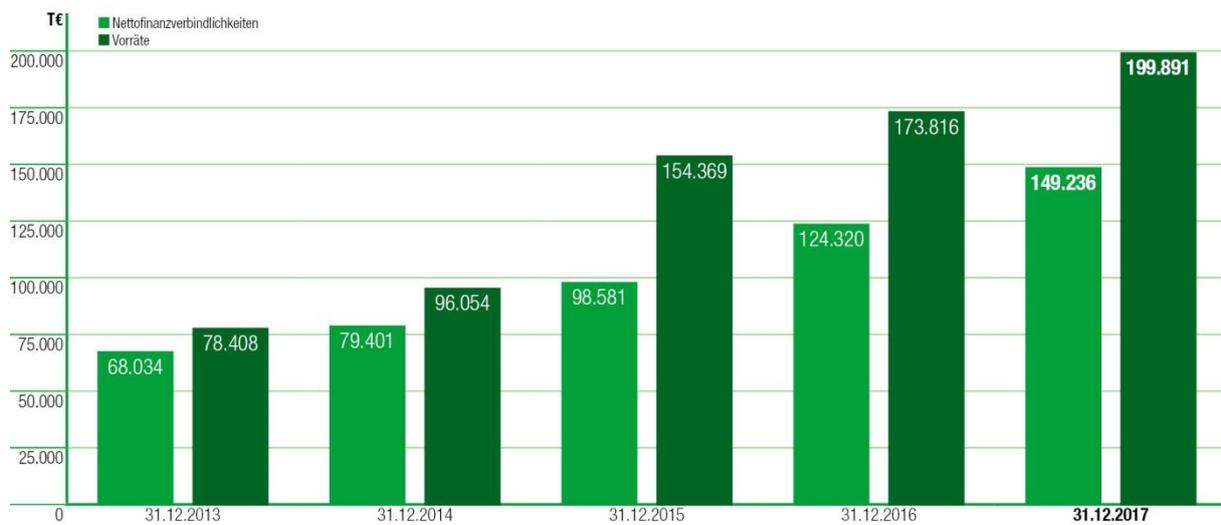
### Entwicklung von Nettofinanzverbindlichkeiten und Eigenkapital

in T€	31.12.2017	in %	31.12.2016	in %	31.12.2015	in %	31.12.2014	in %	31.12.2013	in %
Finanzverbindlichkeiten	165.892		135.651		111.074		86.317		74.855	
Zahlungsmittel und -äquivalente	-16.656		-11.331		-12.493		-6.916		-6.821	
Nettofinanzverbindlichkeiten	149.236	47,0	124.320	44,7	98.581	40,2	79.401	49,6	68.034	49,8
Eigenkapital	88.829	28,0	80.236	28,8	69.898	28,5	40.952	25,6	28.033	20,5
<b>Bilanzsumme</b>	<b>317.653</b>	<b>100,0</b>	<b>278.242</b>	<b>100,0</b>	<b>244.994</b>	<b>100,0</b>	<b>159.947</b>	<b>100,0</b>	<b>136.600</b>	<b>100,0</b>

Einhergehend mit dem Anstieg der Nettofinanzverbindlichkeiten von 124,3 Mio. € auf 149,2 Mio. € nahm die Vorratsposition, worin sich die nach dem Niederstwertprinzip bewerteten Projektgrundstücke befinden, von 173,8 Mio. € auf 199,9 Mio. € zu. Zum Bilanzstichtag übersteigen die Vorräte die Nettofinanzverbindlichkeiten damit um 50,7 Mio. € (31.12.2016: 49,5 Mio. €).

# elektronische Kopie

## Entwicklung der Nettofinanzverbindlichkeiten und Vorräte



### Kapitalflussrechnung

Das im Berichtszeitraum erwirtschaftete, positive operative Ergebnis des HELMA-Konzerns kommt bei der Betrachtung der Kapitalflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit in der Position Cash Earnings mit einem Volumen von 18,0 Mio. € zum Ausdruck. Darüber hinaus wurde das für die Ausweitung des Bauträgersgeschäfts notwendige Working Capital u. a. durch zusätzliche Grundstückskäufe um 31,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr ausgebaut. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich somit im Berichtsjahr auf -13,3 Mio. € (Vj: -16,1 Mio. €).

Bedingt durch die im Vergleich zum Vorjahr höheren Investitionen in Grundstücke und Gebäude (siehe Abschnitt Investitionen Konzern) belief sich der Cashflow aus der Investitionstätigkeit im Berichtsjahr auf -3,3 Mio. € (Vj: -1,8 Mio. €).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2017 22,0 Mio. € (Vj: 16,8 Mio. €) und resultiert aus diversen Grundstücksankaufsfinanzierungen sowie der vorgenannten Schuldscheindarlehenstransaktion und dem im Berichtsjahr aufgenommenen KfW-Darlehen.

Zum Bilanzstichtag verfügt der HELMA-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von 16,7 Mio. €. Darüber hinaus stehen freie ungenutzte Kreditlinien in niedriger zweistelliger Millionenhöhe zur Verfügung. Die Finanzlage des HELMA-Konzerns stellt sich somit weiterhin als äußerst solide dar.

# elektronische Kopie

## Konzern-Kapitalflussrechnung (nach IFRS)

in T€	2017	2016	2015	2014	2013
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-13.344	-16.088	-31.872	-10.454	-28.817
- davon Cash Earnings	17.965	20.953	15.325	16.302	11.752
- davon Working Capital Veränderungen	-31.278	-37.039	-47.207	-26.802	-40.435
- davon Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen	-31	-2	10	46	-134
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.298	-1.839	-1.916	-2.039	-1.923
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	21.967	16.765	39.365	12.588	36.022
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>16.656</b>	<b>11.331</b>	<b>12.493</b>	<b>6.916</b>	<b>6.821</b>

Die Vorjahresangaben wurden aufgrund der geänderten Darstellung der Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRS 21 angepasst.

### Investitionen Konzern

Im Geschäftsjahr 2017 haben wir Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von 3,9 Mio. € (Vj: 2,4 Mio. €) getätigt. Davon entfiel auf den Bereich Grundstücke und Gebäude ein Investitionsanteil von 2,2 Mio. € (Vj: 0,5 Mio. €), der hauptsächlich für den Neubau von Büroräumen in Berlin-Karlshorst verwendet wurde. Diese Gewerbeflächen sind Teil des Projekts Wohnen im Park und wurden nach der Fertigstellung zum Zwecke der langfristigen eigenen Nutzung in das Anlagevermögen überführt. Ferner wurden Investitionen in ein Musterhausgrundstück sowie in die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes und in den Ausbau der Parkplatzflächen in Lehrte getätigt.

Die Investitionen in immaterielle Vermögenswerte betragen im Berichtsjahr 0,6 Mio. € (Vj: 0,5 Mio. €) und entfielen im Wesentlichen auf Softwareprogrammierungen und -lizenzen.

Die Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich in 2017 auf 1,0 Mio. € (Vj: 1,4 Mio. €) und wurden schwerpunktmäßig für den Ersatz von Kraftfahrzeugen und den Kauf von EDV-Ausstattung und Mobiliar verwendet.

### Investitionen im Bereich Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

in T€	2017	2016
Grundstücke und Gebäude	2.208	529
Immaterielle Vermögensgegenstände	642	531
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.027	1.379
<b>Summe</b>	<b>3.877</b>	<b>2.439</b>

Wir planen im Geschäftsjahr 2018 Investitionen im Bereich Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte zu tätigen, welche leicht unterhalb des Vorjahresniveaus liegen. Hierzu gehören Investitionen in die Erweiterung unseres Verwaltungsgebäudes, die Neugestaltung bestehender Musterhäuser, den Kauf von EDV-Ausstattung, die (Fremd-) Programmierung von Software sowie den Ersatz von Kraftfahrzeugen.

# elektronische Kopie

## Unternehmerische Verantwortung - nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Innovation und Nachhaltigkeit prägen die Strategie des HELMA-Konzerns. Als wachstumsorientiertes Unternehmen stellen wir uns unserer Verantwortung gegenüber Gesellschaft und Umwelt und sind uns zugleich bewusst, dass wir unsere Marktstellung und unseren unternehmerischen Erfolg mittelfristig nur dann weiter ausbauen können, wenn wir kontinuierlich an unseren Produkten und Dienstleistungen arbeiten und diese durch Innovationen weiterentwickeln.

### **Attraktive Arbeitswelt**

Hierzu bedarf es in großem Maße des Engagements und des Ideenreichtums unserer Mitarbeiter. Es ist daher unser Ziel, uns nachhaltig als attraktiver und verantwortungsvoller Arbeitgeber zu präsentieren, für unsere Mitarbeiter bestmögliche Arbeitsbedingungen zu schaffen und die Fluktuationsrate somit wie in den Vorjahren auf einem niedrigen Niveau im einstelligen Prozentbereich zu halten.

### **Fachliche Weiterbildung / Teambuilding**

Unseren Mitarbeitern bieten wir verschiedenste Möglichkeiten zur Aus- und Weiterbildung an. Dazu ermitteln wir im ersten Quartal eines jeden Jahres, in den sogenannten Jahresgesprächen zwischen Mitarbeiter und Führungskraft, den jeweils individuellen Bedarf an fachlicher Weiterbildung, sammeln diese Wünsche und Anforderungen und erstellen daraus für die kommenden zwölf Monate ein umfangreiches Weiterbildungsangebot. Dieses reicht von Auffrischungen der Kenntnisse alltäglich genutzter PC-Programme in hausinternen Gruppenseminaren bis hin zu spezifischer Weiterbildung und individuellem Kompetenzausbau einzelner Mitarbeiter in mehrtägigen, auswärtigen Schulungen. Darüber hinaus werden in regelmäßigen Abständen Teambuilding-Maßnahmen angeboten, um das Miteinander in Abteilungsteams zu stärken und das bereichsübergreifende Verständnis zu fördern.

### **Sozialkompetenz**

Teamfähigkeit, verbale und nonverbale Kommunikation - das sind u. a. Anforderungen, die täglich neu an uns gestellt werden. Auch der Umgang mit Konflikten, ob beruflich oder privat, stellt viele von uns immer wieder vor große Herausforderungen. Sollen wir unsere Emotionen unterdrücken, steuern oder ungefiltert herauslassen? Wie funktioniert eine erfolgreiche Interaktion in Gruppen, in der Gesellschaft? Antworten auf diese Fragen und frische Denkansätze können sich unsere Mitarbeiter gemeinsam mit externen Trainern erarbeiten. Hierzu bieten wir regelmäßige Sozialkompetenz-Seminare an, die außerhalb der beruflichen Umgebung und in kleinen Gruppen stattfinden. Jeder einzelne Teilnehmer kann auf diese Weise neue Wege für sich und seine persönliche Entwicklung entdecken.

# elektronische Kopie

Gesundheitsmanagement / Betriebssport

Gesunde, motivierte und leistungsfähige Mitarbeiter sind das Fundament unserer täglichen Arbeit. Ergänzend zum Arbeitsumfeld und den Weiterbildungsmöglichkeiten unterstützen wir unsere Mitarbeiter daher mit Angeboten im Rahmen der Gesundheitsvorsorge.

Von Ernährungsberatung und Seminaren zur progressiven Muskelentspannung, speziell zugeschnitten auf die Anforderungen und Belastungen des Berufsalltags, bis zur Unterstützung von regelmäßigen sportlichen Aktivitäten im Mitarbeiterkreis, wie zum Beispiel Laufen, Yoga, Beachvolleyball, Badminton und Drachenbootfahren, fördern wir die gesundheitliche Prävention inner- wie außerbetrieblich.

## **Soziales Engagement**

Als Dienstleister für den privaten Hausbau ist es ein essentieller Bestandteil unserer täglichen Arbeit, einen gemeinsamen Platz für Menschen, die sich lieben, ein neues Zuhause für Kinder und Eltern zu schaffen. Mit unserem sozialen und gesellschaftlichen Engagement sind wir aber auch ganz bewusst um den zentralen Lebensmittelpunkt Haus herum tätig. Unser Anliegen ist dabei speziell die Entwicklung von Kindern in verschiedenen Lebensabschnitten und -situationen mit geeigneten Maßnahmen zu unterstützen.

So sehen wir unternehmensspezifische Events, wie z. B. Eröffnungen neuer Musterhäuser, projektbezogene Veranstaltungen oder bedeutende Firmenjubiläen nicht nur als freudiges Geschäftsereignis, sondern auch als Anlass diese Freude weiterzugeben und zu teilen. Letzteres geschieht sowohl durch finanzielle wie auch tatkräftige Maßnahmen auf regionaler Ebene für bewusst ausgewählte Projekte, wie z. B. integrative Kindergärten, Einrichtungen, die es Eltern schwer kranker Kinder ermöglichen, während des Behandlungszeitraums gemeinsam zu wohnen oder die Einrichtung von Spielzimmern in Krankenhäusern.

Ein beständiger Schwerpunkt unseres sozialen Engagements ist die Unterstützung von Kinder- und Jugendprojekten am Firmenstandort Lehrte. Hier beteiligt sich HELMA beispielsweise mit baulichen Maßnahmen an der Sanierung und Erneuerung von Schulhöfen sowie an der Erstellung von gemeinschaftlich zu nutzenden Räumlichkeiten von der Grundschule und dem angrenzenden Kindergarten. Darüber hinaus unterstützt HELMA Programme zur Sprachförderung von Kindern mit Migrationshintergrund sowie ein Gewaltpräventionsprojekt für Grundschul Kinder zur Förderung der Problemlösungskompetenz.

# elektronische Kopie

## Nachhaltige Energiekonzepte

Durch die frühzeitige Fokussierung auf den Bereich der energieeffizienten Bauweisen haben wir uns in den vergangenen zehn Jahren nicht nur einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil geschaffen, sondern zugleich einen wichtigen Beitrag zur Verringerung des Ressourcenverbrauchs und des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes geleistet. So können wir unseren Kunden im Bereich Wohnen mit unserer Solarhaus-Reihe attraktive Möglichkeiten bieten, mit Hilfe der Sonne in bedeutendem Umfang Heizkosten einzusparen und damit aktiven Klimaschutz umzusetzen. Zusätzlich realisieren unsere Kunden spürbare Energieeinsparungen, da alle unsere Häuser bereits im Standard eine sehr hohe Energieeffizienz aufweisen.



EnergieAutarkesHaus



Sonnenhaus autark



Sonnenhaus



PlusEnergieHaus

## Mitarbeiter, Vertriebspartner und Organe

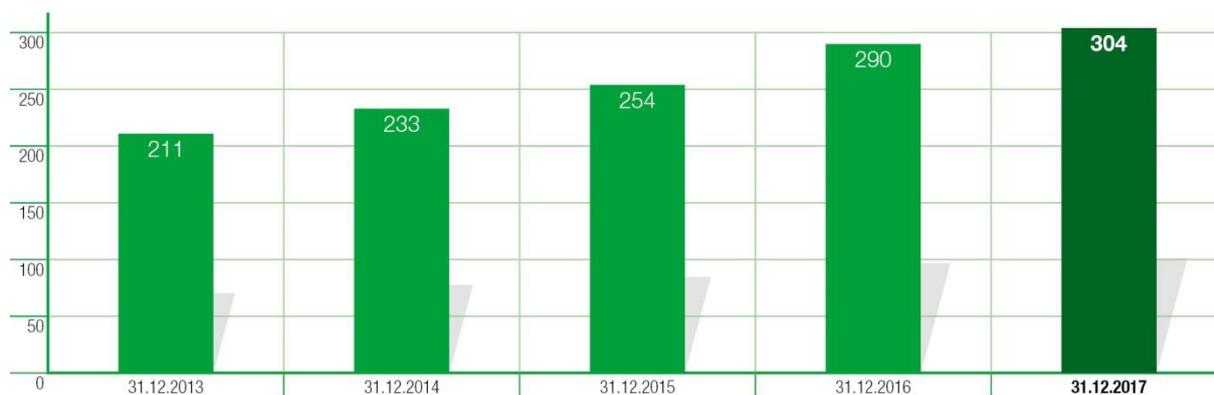
### Personal- und Fachberaterentwicklung im HELMA-Konzern

Die Mitarbeiterzahl zum 31.12.2017 hat sich gegenüber dem Geschäftsjahresende 2016 um 5 % von 290 auf 304 erhöht. Darüber hinaus beschäftigte der HELMA-Konzern zum Bilanzstichtag 8 geringfügig Beschäftigte (Vj: 10). Der Personalaufbau erfolgte insbesondere in den Bereichen Projektentwicklung und Technik bei den im Bauträgergeschäft tätigen Tochtergesellschaften und war bedingt durch die guten zukünftigen Geschäftsaussichten.

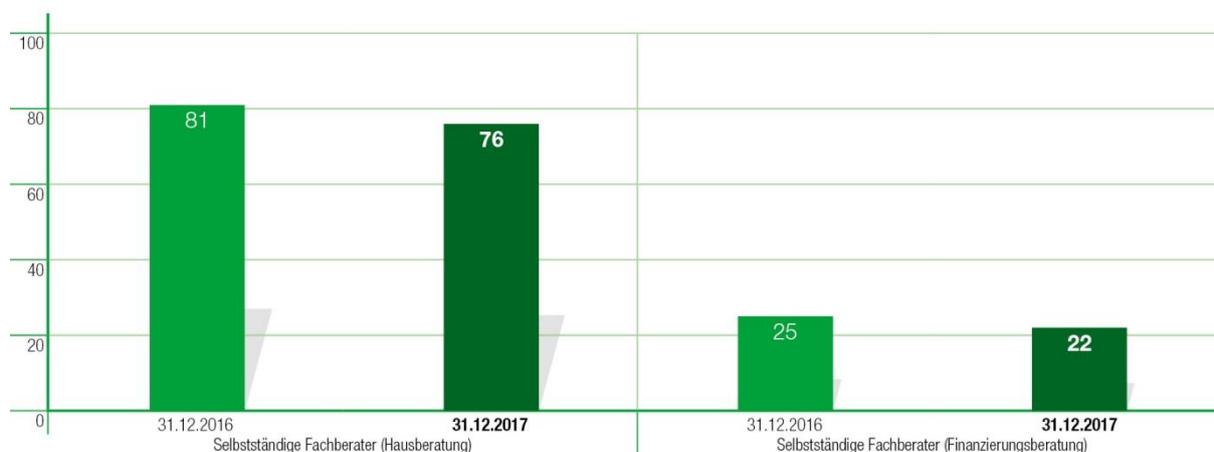
Die Anzahl der selbstständigen Fachberater, mit denen wir im Vertriebsbereich an den verschiedenen Standorten auf Provisionsbasis zusammenarbeiten, lag im Bereich der Hausberatung mit 76 (Vj: 81) leicht unterhalb des Vorjahresniveaus. Die Anzahl der selbstständigen Finanzierungsberater belief sich zum 31.12.2017 auf 22 (Vj: 25).

# elektronische Kopie

Anzahl der Mitarbeiter im HELMA-Konzern



## Anzahl der selbstständigen Fachberater im HELMA-Konzern



## Ausbildung

Die Ausbildung junger, motivierter Menschen sehen wir als wichtigen Bestandteil unserer Personalpolitik an, mit welcher wir den Herausforderungen des demografischen Wandels begegnen und unseren fortwährenden Bedarf an qualifizierten Nachwuchskräften anteilig selbst decken wollen. Aktuell bilden wir zwei Auszubildende in unserem Unternehmen aus.

## Organe der Gesellschaft

Dem Vorstand der HELMA Eigenheimbau AG gehörten im Berichtsjahr der Unternehmensgründer Herr Karl-Heinz Maerzke als Vorsitzender sowie Herr Gerrit Janssen und Herr Max Bode an. Herr Karl-Heinz Maerzke ist bis zum 31.03.2020, Herr Gerrit Janssen bis zum 30.06.2019 und Herr Max Bode bis zum 30.06.2020 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich zum 31.12.2017 aus Herrn Sven Aßmann (Vorsitzender), Herrn Paul Heinrich Morzynski (stellvertretender Vorsitzender) und Herrn Dr. Peter Plathe zusammen. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endet mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018 beschließt.

# elektronische Kopie

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Muttergesellschaft

Im Folgenden wird ergänzend zur Konzern-Berichterstattung die separate Entwicklung der Muttergesellschaft erläutert. Der Jahresabschluss der HELMA Eigenheimbau AG wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Der Lagebericht der HELMA Eigenheimbau AG wird gemäß § 315 Abs. 5 HGB mit dem des HELMA-Konzerns zusammengefasst.

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der HELMA Eigenheimbau AG belief sich zum 31.12.2017 auf 124,1 Mio. € (31.12.2016: 112,3 Mio. €). Auf der Aktivseite resultierte diese Erhöhung insbesondere aus einer deutlichen Zunahme des Umlaufvermögens von 93,0 Mio. € auf 105,8 Mio. €, welche hauptsächlich im Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 10,3 Mio. € begründet lag. Das Anlagevermögen betrug zum Bilanzstichtag 17,9 Mio. € und lag damit leicht unter dem Wert des Vorjahres von 18,8 Mio. €.

### Bilanzstruktur Aktiva der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Anlagevermögen	17.870	18.834
Umlaufvermögen	105.840	93.030
- davon liquide Mittel	7.901	6.885
Rechnungsabgrenzungsposten	350	403
<b>Summe Aktiva</b>	<b>124.060</b>	<b>112.267</b>

Auf der Passivseite kam es im stichtagsbezogenen Jahresvergleich zu einer Steigerung des Eigenkapitals von 68,1 Mio. € auf 80,0 Mio. €, wofür insbesondere der erzielte Jahresüberschuss in Höhe von 16,3 Mio. € verantwortlich war. Die Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 64,5 % und weist somit einen im Vergleich zu anderen Unternehmen aus der Baudienstleistungsbranche weit überdurchschnittlichen Wert auf. Die Rückstellungen betrugen zum Ende des Geschäftsjahres 2017 12,9 Mio. € (31.12.2016: 10,2 Mio. €).

Die Verbindlichkeiten beliefen sich zum 31.12.2017 auf insgesamt 31,1 Mio. € und lagen damit leicht unter dem Vorjahreswert von 34,0 Mio. €.

Bei Abschluss der Schuldscheindarlehensverträge im Geschäftsjahr 2015 wurde die Einhaltung von Covenants vertraglich vereinbart. Zum 31.12.2017 erfüllt der HELMA-Konzern alle geforderten Finanzkennzahlen (Eigenkapital von mindestens 21 Mio. € und eine Eigenkapitalquote von mindestens 15,0 %). Daneben ist der HELMA-Konzern eine Dividendenbeschränkung eingegangen, nach der Dividenden an ihre Aktionäre nur bis maximal 50 % des Bilanzgewinns, wie er sich aus dem handelsrechtlichen Einzelabschluss der HELMA Eigenheimbau AG ergibt, gezahlt werden dürfen.

Zum Geschäftsjahresende 2017 verfügt die HELMA Eigenheimbau AG über liquide Mittel in Höhe von 7,9 Mio. € sowie freie Kreditlinien in niedriger zweistelliger Millionenhöhe, so dass sich die Finanzlage unverändert als äußerst solide darstellt.

# elektronische Kopie

## Bilanzstruktur Passiva der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Eigenkapital	80.010	68.072
Rückstellungen	12.908	10.229
Verbindlichkeiten	31.140	33.959
Rechnungsabgrenzungsposten	2	4
Passive latente Steuern	0	3
<b>Summe Passiva</b>	<b>124.060</b>	<b>112.267</b>

### Ertragslage

Die Gesamtleistung der HELMA Eigenheimbau AG stieg im Berichtsjahr aufgrund der erwartungsgemäß erhöhten Umsatzerlöse um 2,7 Mio. € auf 104,1 Mio. € (Vj: 101,4 Mio. €) an.

### Gesamtleistung der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	2017	2016
Umsatzerlöse	102.065	97.344
Bestandsveränderungen	2.022	4.043
<b>Gesamtleistung</b>	<b>104.087</b>	<b>101.387</b>

Der Rohertrag konnte von 31,9 Mio. € auf 38,7 Mio. € gesteigert werden und führte zu einer Rohertragsmarge auf Basis der Gesamtleistung von rund 37,1 % (Vj: 31,4 %). Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass in den Umsatzerlösen der HELMA Eigenheimbau AG auch die Geschäftsbesorgungsvergütungen der Tochtergesellschaften enthalten sind, welchen kein nennenswerter Materialaufwand entgegensteht.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug im Berichtsjahr 14,3 Mio. € und fiel damit erwartungsgemäß um 5,5 Mio. € höher als im Vorjahr aus. Das Finanzergebnis konnte um 4,1 Mio. € auf 9,6 Mio. € gesteigert werden. Insgesamt erzielte die HELMA Eigenheimbau AG im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss von 16,3 Mio. €, der mit 6,5 Mio. € signifikant über dem Vorjahresniveau liegt.

Für das Jahr 2018 rechnen wir im Einzelabschluss der HELMA Eigenheimbau AG nach HGB mit einer weiterhin hohen Profitabilität und einem Ergebnis im niedrigen zweistelligen Millionenbereich.

# elektronische Kopie

Geschäftsverlauf der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	2017	Anteil	2016	Anteil
<b>Gesamtleistung</b>	<b>104.087</b>	<b>100,0%</b>	<b>101.387</b>	<b>100,0%</b>
Materialaufwand	-65.429	-62,9%	-69.510	-68,6%
<b>Rohertrag</b>	<b>38.658</b>	<b>37,1%</b>	<b>31.877</b>	<b>31,4%</b>
andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0%	123	0,1%
sonstige betriebliche Erträge	947	0,9%	781	0,8%
Personalaufwand	-13.541	-13,0%	-13.080	-12,9%
Abschreibungen	-2.157	-2,1%	-1.685	-1,7%
sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.595	-9,2%	-9.236	-9,0%
<b>EBIT</b>	<b>14.312</b>	<b>13,7%</b>	<b>8.780</b>	<b>8,7%</b>
Finanzergebnis	9.590	9,2%	5.514	5,4%
<b>Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>23.902</b>	<b>22,9%</b>	<b>14.294</b>	<b>14,1%</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>16.338</b>	<b>15,7%</b>	<b>9.870</b>	<b>9,7%</b>

## Risikobericht

### Risikomanagement

Im Rahmen unseres unternehmerischen Handelns sind wir naturgemäß verschiedenen Risiken ausgesetzt. Dabei gehen wir Risiken nur dann ein, wenn ihnen die Chance auf eine angemessene Wertsteigerung gegenübersteht und sie mit anerkannten Methoden und Maßnahmen innerhalb unserer Organisation beherrschbar sind. Im Rahmen unseres Risikomanagements führen wir zur Beherrschung und Steuerung dieser Risiken sowie zur transparenten Darstellung von sich bietenden Chancen eine laufende Beobachtung und Bewertung von identifizierten Risiken durch.

Hierzu werden die risikorelevanten Faktoren aus den Bereichen Vertrieb, Vertragsmanagement, Technik, Finanzen, Projektentwicklung, Personal und Recht nicht nur fortlaufend überprüft, sondern auch hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und der ggf. aus ihnen resultierenden Schäden gewichtet. Dem Vorstand, der regelmäßig – insbesondere im Rahmen des monatlichen Berichtswesens – über eine eventuelle Überschreitung festgelegter Risikogrenzwerte informiert wird, stehen somit die notwendigen Entscheidungskriterien zur Verfügung, um zeitnah angemessene Maßnahmen einzuleiten.

# elektronische Kopie

Relevante Risikofaktoren

## **Gesamtwirtschaftliches Risiko**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland ist insbesondere aufgrund der niedrigen Arbeitslosenzahlen insgesamt als positiv zu beurteilen. Zudem sorgen die Flucht in Sachwerte und das historisch niedrige Zinsniveau für eine hohe Nachfrage nach Eigenheimen und Investments in Wohn- und Ferienimmobilien. Trotz der derzeit guten allgemeinen Rahmenbedingungen sind wir uns des möglichen Risikos einer plötzlich und unerwartet abflauenden Konjunktur bewusst und beobachten und analysieren daher die aktuellen Marktgegebenheiten intensiv, um auf zukünftige Entwicklungen bestmöglich vorbereitet zu sein und der jeweiligen Situation bedingte, notwendige Maßnahmen zeitnah umsetzen zu können.

## **Regulatorische Risiken**

Rechtliche und steuerliche Vorschriften definieren den regulatorischen Rahmen der Immobilienbranche und beeinflussen die Geschäftstätigkeit der in der Branche tätigen Unternehmen. Veränderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise die zum 01.01.2018 in Kraft getretene Baurechtsreform, welche Auswirkungen auf unsere Geschäftstätigkeit haben, werden von uns laufend überwacht, um bei Bedarf zeitnah angemessene Maßnahmen einleiten zu können.

Da die gesetzlichen Bestimmungen für alle Marktteilnehmer gleichermaßen Gültigkeit besitzen, sind aus den derzeitigen regulatorischen Rahmenbedingungen grundsätzlich keine maßgeblichen Risiken für unser Geschäft erkennbar.

Jedoch gilt es zu berücksichtigen, dass dies nur unter der Annahme eines weiterhin niedrigen Zinsniveaus uneingeschränkt gilt. So hat eine Vielzahl neuer bzw. verschärfter Bauauflagen sowie die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in nahezu dem gesamten Bundesgebiet in den vergangenen Jahren den Erwerb von Neubauimmobilien erheblich verteuert. Aufgrund der guten konjunkturellen Lage in Deutschland sowie der niedrigen Zinsen blieb die Nachfrage jedoch trotz der deutlich erhöhten Bau- und Erwerbsnebenkosten auf einem hohen Niveau. Ein deutlicher Zinsanstieg könnte daher zu einer spürbar reduzierten Marktnachfrage führen, wenn nicht parallel die aktuell stark kostentreibenden Auflagen und Abgaben wieder reduziert oder durch Subventionen bzw. steuerliche Anreize abgemildert würden.

## **Projektrisiken**

Zur Ausübung der Geschäftstätigkeit der HELMA Wohnungsbau GmbH und der HELMA Ferienimmobilien GmbH werden regelmäßig neue Grundstücke benötigt, die nach der Projektierung bebaut und veräußert werden. Wir legen dabei großen Wert auf eine ausreichende Diversifikation unserer Projekte in Bezug auf Anzahl, Größe, Art der Baukörper und Lage in verschiedenen deutschen Metropolregionen und erreichen dadurch eine Reduktion der Gesamtrisiken aus dem Projektgeschäft.

Die zu erwerbenden Grundstücke werden von uns in der Akquisitionsphase gründlich hinsichtlich der möglichen Bebaubarkeit geprüft und die Ertragsperspektiven der mit ihnen verbundenen potenziellen Projekte sorgfältig bewertet. Nichtsdestotrotz kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei einzelnen Projekten aus den unterschiedlichsten Gründen zu unerwarteten Kostensteigerungen und/oder Erlösreduzierungen gegenüber den kalkulierten Werten kommt.

## elektronische Kopie

In diesen Fällen würde ein solches Projekt mit einem geringeren Ertrag als erwartet abgeschlossen, was sich entsprechend negativ auf die Ertragslage des HELMA-Konzerns auswirken würde. Um dieses Risiko bestmöglich zu beherrschen, stellen wir sicher, dass uns in den Zielregionen jeweils eine umfangreiche Expertise im Bauträger- und Grundstücksgeschäft sowie in der Vermarktung der jeweiligen Einheiten vorliegt.

Zudem kann eine hohe Immobiliennachfrage Kapazitätsengpässe bei den an der Projektierung beteiligten Marktteilnehmern und staatlichen Einrichtungen auslösen. Dies kann je nach Ausprägung zu deutlichen Verzögerungen im Projektlauf führen. Insbesondere auf die Bearbeitungszeiten der Bau-, Kataster- und Grundbuchämter haben wir nur sehr eingeschränkten Einfluss. Um das Risiko von Verzögerungen in den Planungen abzubilden, werden die Bearbeitungszeiten fortlaufend evaluiert und bei der Aufstellung der Projektzeitpläne mit entsprechenden Zeitfenstern berücksichtigt. Sollte es jedoch zu Verzögerungen kommen, welche über die gewählten Sicherheitspuffer hinausgehen, kann dies zu spürbaren Umsatz- und Ergebnisverschiebungen in Folgejahren führen.

Im Projektgeschäft treten wir bei Einfamilienhäusern nur hinsichtlich des Grundstücksankaufes in Vorleistung und beginnen mit den einzelnen Bauvorhaben erst dann, wenn uns ein entsprechender notarieller Kaufvertrag inklusive Finanzierungsbestätigung des Kunden vorliegt. Beim Bau von Reihen- und Mehrfamilienhäusern erfolgt der Baubeginn im Projektgeschäft hingegen bereits nach Erreichung vorab festgelegter Vorverkaufsquoten, so dass mit diesen Projekten trotz intensiver Prüfung des Vermarktungspotenzials ein erhöhtes Vertriebsrisiko einhergeht.

### **Beschaffungsrisiken**

Aus einer hohen Immobiliennachfrage können Angebotsengpässe bei Bauleistungen und neuen Grundstücken für das Projektgeschäft resultieren.

Über eine langfristige und partnerschaftliche Zusammenarbeit haben wir uns in den letzten Jahrzehnten ein großes Netzwerk an Partnerfirmen aufgebaut, auf die wir bei der Vergabe von Bauleistungen regelmäßig zurückgreifen. Darüber hinaus erweitern wir unser Netzwerk fortlaufend um neue General- oder Subunternehmer, die ihre Leistungsfähigkeit anhand eines entsprechenden Track-Records nachweisen. Nichtsdestotrotz kann es in Bezug auf die Verfügbarkeit qualifizierter General- und Subunternehmer insbesondere in Zeiten hoher Immobiliennachfrage vereinzelt zu Engpässen und damit einhergehend zu zeitlichen Verzögerungen sowie zu einem unerwarteten Anstieg der Baukosten kommen, was sich entsprechend negativ auf die Ertragslage des HELMA-Konzerns auswirken würde.

Dem Risiko der Grundstücksknappheit begegnen wir mit einer nachhaltigen und vorausschauenden Grundstücksakquise, die es uns ermöglicht, unsere Planungen auf Basis gesicherter Grundstückskäufe aufzustellen. Ferner sind wir nicht auf eine einzelne Zielregion konzentriert, sondern verteilen unsere Projekte auf verschiedene deutsche Metropolregionen. Diese Diversifikation ermöglicht uns ein Ausweichen auf eine der anderen Regionen, sollte das verfügbare Angebot in einzelnen Gebieten vorübergehend nicht unseren Anforderungen entsprechen.

### **Materialkostenrisiko**

Im Rahmen unserer fortlaufenden Planungen werden auch die zu erwartenden Materialpreisänderungen ermittelt und in unseren Kalkulationen berücksichtigt.

# elektronische Kopie

Anhand einer vorausschauenden Festlegung der Verkaufspreise für unsere Häuser und Wohnungen wirken wir dem Risiko steigender Materialpreise entgegen. Zudem mildern wir im Geschäftsbereich der individuellen Einfamilienhäuser auch mit entsprechenden Preisanpassungsklauseln, die an die Entwicklung des Baupreisindex gekoppelt sind, nach zeitlichem Ablauf der Festpreisbindungen in unseren Hausverträgen das Risiko steigender Rohstoffpreise ab. Unerwartete und sprunghafte Kostenerhöhungen auf der Lieferantenseite, hervorgerufen durch Materialpreissteigerungen und / oder eine gewachsene Nachfrage nach Sub- und Generalunternehmer-Dienstleistungen, würden sich nichtsdestotrotz negativ auf die Ertragslage des HELMA-Konzerns auswirken.

## Investitionsrisiken

Nach dem erfolgten Abschluss unserer geografischen Expansion haben wir unsere Investitionen in neue Musterhäuser und Standorte in den vergangenen Jahren auf ein moderates Niveau zurückgefahren. Gleichwohl werden wir auch zukünftig bei dem möglichen Aufbau einzelner Standorte oder bei Ersatzinvestitionen mit größtmöglicher Sorgfalt vorgehen, um so das Risiko einer Fehlinvestition so gering wie möglich zu halten.

## Personalrisiken

Wir verfolgen Personalrisiken mit größter Aufmerksamkeit und begegnen diesen mit zahlreichen Maßnahmen der Personalentwicklung. Im Fokus stehen dabei die Qualifikation unserer Mitarbeiter, eine niedrige Fluktuationsrate sowie die langfristige Bindung der Führungskräfte an das Unternehmen. Das Knowhow unserer Mitarbeiter ist ein entscheidendes Element für die hohe Qualität der von uns angebotenen Dienstleistungen. Zur langfristigen Sicherung dieser Qualität stellen wir unseren Mitarbeitern und Fachberatern ein breites Angebot an Einarbeitungs-, Qualifizierungs- und Weiterbildungsprogrammen zur Verfügung, das auch im Geschäftsjahr 2017 sehr lebhaft wahrgenommen wurde.

## Reputationsrisiko

Eine negative mediale Berichterstattung über unsere Projekte oder unsere unternehmerische Tätigkeit kann die Reputation des HELMA-Konzerns negativ beeinflussen. Durch das Internet und soziale Netzwerke können solche Informationen und Meinungen schnell und weitreichend verbreitet werden. Über ein gezieltes und nachhaltiges Reputationsmanagement planen, steuern und kontrollieren wir daher den Ruf unseres Unternehmens gegenüber allen relevanten Stakeholdern.

## Neue Technologien

Aus dem technologischen Fortschritt resultierende Innovationen im Bereich des Hausbaus werden von uns fortlaufend analysiert und finden nach entsprechender Eignungsprüfung Berücksichtigung in unserem Produktportfolio. Der enge Kontakt und Erfahrungsaustausch mit verschiedensten Herstellern, Verbänden und Geschäftspartnern sowie der Besuch von Fachmessen und Kongressen fördert hierbei die Innovationsfreudigkeit unseres Unternehmens. In der jüngeren Vergangenheit haben wir unser Produktportfolio insbesondere im Bereich der energieeffizienten Bauweisen durch vielversprechende Innovationen erweitern können. Dabei achten wir stets darauf, dass die mit den Innovationen verbundenen Chancen die Risiken deutlich überwiegen und die Anlaufkosten in einem vernünftigen Verhältnis zum Absatzpotenzial stehen.

# elektronische Kopie

IT-Risiken

Um unberechtigte Zugriffe oder Datenverluste zu verhindern und die ständige Verfügbarkeit unserer IT-Systeme zu garantieren, investieren wir regelmäßig in eine moderne Hardware- und Software-Infrastruktur und nehmen regelmäßige Datensicherungen vor. Hierbei setzen wir Produkte der führenden Hersteller ein. Geltende Sicherheitsrichtlinien passen wir fortlaufend den neuesten technischen Entwicklungen an.

## Rechtliche Risiken

Wesentliche rechtliche Risiken sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

## Finanzrisiken

Finanzielle Risiken, zu denen Liquiditäts-, Zins- und Ausfallrisiken zählen, überwachen wir mit bewährten Kontroll- und Steuerungsinstrumenten, die eine zeitnahe und transparente Berichterstattung ermöglichen. Das Berichtswesen des Konzerns gewährleistet eine regelmäßige Erfassung, Analyse, Bewertung und Steuerung finanzieller Risiken.

Die Liquiditätsrisiken werden im Konzern zentral, basierend auf einer rollierenden Liquiditätsplanung überwacht und gesteuert. Durch einen ausreichenden Bestand an liquiden Mitteln und freien Kreditlinien wird die Liquiditätsversorgung des Konzerns sichergestellt. Das Auftreten von Liquiditätsengpässen wird dadurch bestmöglich ausgeschlossen.

Da sich der HELMA-Konzern im Rahmen der Schuldscheindarlehen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Covenants) verpflichtet hat, werden diese regelmäßig überprüft. Die Nichteinhaltung der geforderten Werte zum Jahresende stellt einen außerordentlichen Kündigungsgrund dar. Zum 31.12.2017 sind die Covenants eingehalten und es liegt kein Grund für die Erwartung eines Bruchs innerhalb der Planungsperiode vor. Dieses Risiko wird daher als gering eingeschätzt.

Das Risiko von Zinsänderungen im HELMA-Konzern resultiert im Wesentlichen aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten. Ein Anstieg des Zinsniveaus würde zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen. Ein signifikantes Zinsänderungsrisiko, welches die Ertragslage des HELMA-Konzerns in erheblichem Umfang negativ beeinträchtigen könnte, ist in Anbetracht der aktuellen Höhe der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten jedoch nicht ersichtlich. Zinsderivate werden nicht eingesetzt.

Das Risiko von Forderungsausfällen oder nicht weiterreichbaren Gewährleistungsansprüchen ist aufgrund unseres Geschäftsmodells und unserer bewährten Form der Zusammenarbeit mit Sub- und Generalunternehmern im Verhältnis zur Umsatzhöhe als relativ gering einzuschätzen.

Da alle Unternehmen des HELMA-Konzerns ausschließlich in Deutschland tätig und alle Jahresabschlüsse in Euro denominated sind, bestehen keine Wechselkursrisiken.

# elektronische Kopie

Gesamtbewertung

Die Gesamtrisikosituation des HELMA-Konzerns wird im Rahmen des erläuterten Risikomanagements analysiert und gesteuert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir keine Einzelrisiken festgestellt, die allein oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand unseres Unternehmens gefährdet hätten. Bei Eintritt unvorhersehbarer, außergewöhnlicher Risiken ist ein Einfluss auf die Leistungs- und Ergebnisentwicklung nicht auszuschließen. Aus heutiger Sicht sind jedoch keine Risiken erkennbar, die alleine oder in Kombination den Konzern in seinem Bestand gefährden könnten.

## **Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der folgende Schlussfolgerung enthält: „Die HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.“

## **Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

## **Dividende**

Für das Geschäftsjahr 2017 weist die HELMA Eigenheimbau AG im Einzelabschluss nach HGB einen Bilanzgewinn von 16.338.210,01 € aus. Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses anlässlich der Aufsichtsratssitzung am 28.03.2018 der Hauptversammlung am 06.07.2018 vorzuschlagen, eine Dividende in Höhe von 1,40 € je dividendenberechtigter Stückaktie, somit 5.600.000,00 €, auszuschütten und den danach verbleibenden Betrag in Höhe von 10.738.210,01 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Die Dividendensumme und der in die anderen Gewinnrücklagen einzustellende Betrag in vorstehendem Beschlussvorschlag zur Gewinnverwendung basieren auf einem dividendenberechtigten Grundkapital in Höhe von 4.000.000,00 €, eingeteilt in 4.000.000 Stückaktien.

Der nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und Aktiengesetzes erstellte Jahresabschluss der HELMA Eigenheimbau AG sowie der zusammengefasste Lagebericht werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

# elektronische Kopie

Mittelfristige Wachstumsstrategie

Ziel des HELMA-Konzerns ist es, durch ein weiteres organisches Wachstum die eigene Marktposition auszubauen, zusätzliche Marktanteile zu gewinnen und die Profitabilität zu steigern.

## **Erhöhung des Bekanntheitsgrades der Marke HELMA**

Im Baudienstleistungsgeschäft (HELMA Eigenheimbau AG) sollen Zuwächse vor allem durch den stetig steigenden Bekanntheitsgrad der Marke HELMA erzielt werden. Die fortlaufende Etablierung der Marke HELMA soll dabei insbesondere durch einen qualitativ hochwertigen Marktauftritt sowie die jährlich steigende Anzahl an realisierten Neubauvorhaben erreicht werden. Auf diese Weise gilt es, eine immer größer werdende Anzahl an Kundenempfehlungen zu generieren, die seit jeher eine der wichtigsten Komponenten zur Neukundengewinnung darstellen. Das Baudienstleistungsgeschäft soll mittelfristig bei Erzielung solider Margen einen Umsatzbeitrag von mindestens 100,0 Mio. € jährlich zum Konzern-Umsatz liefern.

## **Gesicherte Grundstücke als Wachstumsmotor für das Bauträgergeschäft**

Dem HELMA-Konzern ist es in den vergangenen Jahren erfolgreich gelungen, eine Vielzahl von attraktiven Grundstücken für das Bauträgergeschäft anzukaufen (siehe nachfolgende Übersicht). Das hieraus resultierende Umsatzpotenzial beläuft sich zum 31.12.2017 in der HELMA Wohnungsbau GmbH auf insgesamt 859,0 Mio. € und verteilt sich auf die vier Kernregionen Berlin/Potsdam, Hamburg/Hannover, Leipzig und München, wobei aus der erstgenannten Region in den kommenden Jahren mit einem Potenzial von 409,0 Mio. € die größten Umsatzbeiträge zu erwarten sind.

Neben der Diversifikation auf verschiedene Regionen weist die Projektpipeline überdies eine sehr gesunde Verteilung auf die verschiedenen Geschäftsbereiche aus. So entfällt auf die individuellen Einfamilienhäuser, welche jeweils zusammen mit einer Grundstücksparzelle an den Enderwerber verkauft werden, ein Anteil am gesamten Umsatzpotenzial von 352,5 Mio. €. Für vorgeplante Doppel- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen wird ein Volumen von 430,0 Mio. € angenommen und für Projektgrundstücke, welche im entwickelten Zustand unbebaut verkauft werden, wird ein Gesamtverkaufserlös von 76,5 Mio. € erwartet.

Auch die HELMA Ferienimmobilien GmbH verfügt über sehr attraktive Grundstücke im Bestand und hat damit beste Voraussetzungen, den großen Erfolg der vergangenen Jahre nachhaltig fortsetzen zu können. So beläuft sich das Umsatzpotenzial der gesicherten Grundstücke in der HELMA Ferienimmobilien GmbH zum Bilanzstichtag auf 320,0 Mio. €.

Zusammen weisen beide Bauträgertochtergesellschaften somit ein Umsatzpotenzial von 1.179,0 Mio. € auf. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil hiervon innerhalb der nächsten 5 Jahre realisiert werden kann. Darüber hinaus ist auch zukünftig geplant, weitere Grundstücke in beiden Gesellschaften mit dem Ziel der profitablen Geschäftsausweitung zu erwerben.

Für das Bauträgergeschäft wird mittelfristig eine kontinuierliche Umsatzsteigerung bei Erzielung überdurchschnittlicher Margen angestrebt.

Informationen über eine Vielzahl aktueller Projekte der HELMA Wohnungsbau GmbH und HELMA Ferienimmobilien GmbH, welche sich bereits im Vertrieb befinden, sind unter [www.HELMA-WB.de](http://www.HELMA-WB.de) und [www.HELMA-FI.de](http://www.HELMA-FI.de) abrufbar und werden dort fortlaufend aktualisiert.

# elektronische Kopie

## Umsatzpotenzial aus getätigten Grundstückskäufen zum 31.12.2017\*

	Gesamt		Individuell planbar		Vorgeplant		Projektgrundstücke ohne Bebauung	
	Anzahl der Einheiten	Umsatzvolumen in T€	Anzahl der Einheiten	Umsatzvolumen in T€	Anzahl der Einheiten	Umsatzvolumen in T€	Anzahl der Einheiten	Umsatzvolumen in T€
HELMA Wohnungsbau GmbH Region Berlin/Potsdam	898	409.000	515	225.000	380	145.000	3	39.000
HELMA Wohnungsbau GmbH Region Hamburg/Hannover	470	182.500	150	52.500	320	130.000	0	0
HELMA Wohnungsbau GmbH Region Leipzig	290	110.000	215	75.000	75	35.000	0	0
HELMA Wohnungsbau GmbH Region München	183	157.500	0	0	180	120.000	3	37.500
<b>Gesamt HELMA Wohnungsbau GmbH</b>	<b>1.841</b>	<b>859.000</b>	<b>880</b>	<b>352.500</b>	<b>955</b>	<b>430.000</b>	<b>6</b>	<b>76.500</b>
<b>Gesamt HELMA Ferienimmobilien GmbH</b>	<b>1.151</b>	<b>320.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.150</b>	<b>319.500</b>	<b>1</b>	<b>500</b>
<b>Gesamt HELMA Wohnungsbau GmbH &amp; HELMA Ferienimmobilien GmbH</b>	<b>2.992</b>	<b>1.179.000</b>	<b>880</b>	<b>352.500</b>	<b>2.105</b>	<b>749.500</b>	<b>7</b>	<b>77.000</b>

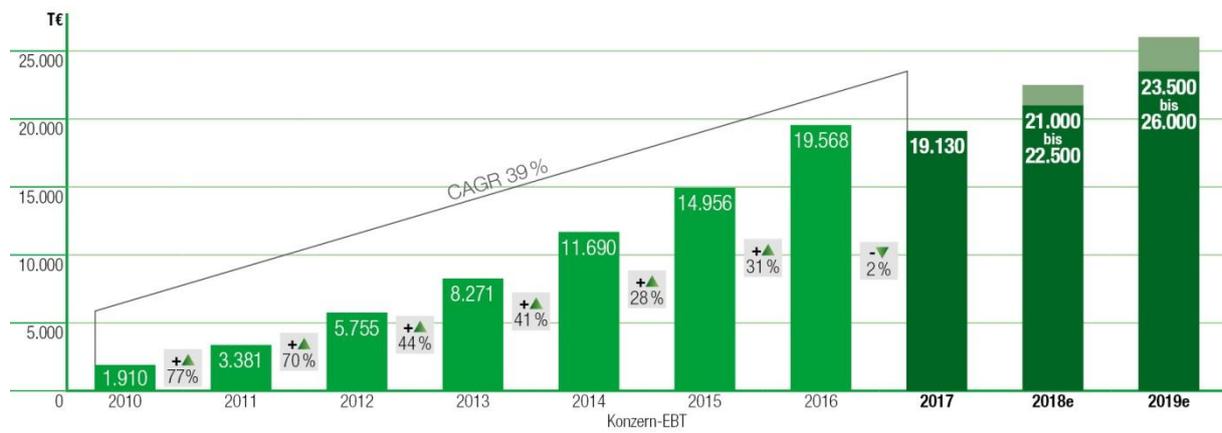
\* Die oben dargestellten Werte basieren auf den jeweils aktuellen Annahmen zur möglichen Grundstücksnutzung und Baurechtsituation und sollen einen groben Überblick über das bestehende Umsatzpotenzial aus getätigten Grundstückskäufen im HELMA-Konzern ermöglichen. Die tatsächlichen Werte sowie die Eingruppierung in die verschiedenen Geschäftsbereiche der HELMA Wohnungsbau GmbH können sich im späteren Realisierungsverlauf verändern und von den oben dargestellten Werten abweichen. Eine erfolgreiche Umsetzung der jeweiligen Projekte bedingt überdies ein intaktes Marktumfeld zum jeweiligen Realisierungszeitpunkt.

### Prognosebericht

Nachdem der HELMA-Konzern das Ergebnis vor Steuern (EBT) in der Zeitspanne von 2010 bis 2016 von 1,9 Mio. € auf 19,6 Mio. € mehr als verzehnfachen konnte, wies das Jahr 2017 erstmalig seit langer Zeit keine Ergebnissteigerung gegenüber dem Vorjahr aus. Gleichwohl wurden in 2017 durch Anpassungen in der Struktur und in den Geschäftsprozessen, welche insbesondere dem deutlich gesteigerten Geschäftsvolumen sowie dem veränderten Marktumfeld geschuldet waren, die Weichen dafür gestellt, den langjährigen Wachstumspfad zukünftig wieder aufnehmen zu können. Auf der Basis der vorhandenen, attraktiven Grundstückspipeline wird daher für die kommenden Jahre jeweils eine zweistellig prozentuale Steigerungsrate beim EBT angestrebt, welches für das Geschäftsjahr 2018 in einer Bandbreite von 21,0-22,5 Mio. € und für 2019 von 23,5-26,0 Mio. € erwartet wird.

# elektronische Kopie

Konzern-EBT 2010-2019e (nach IFRS)



Lehrte, 20.03.2018

**Gez. Karl-Heinz Maerzke**  
Vorstandsvorsitzender

**Gez. Gerrit Janssen**  
Vorstand

**Gez. Max Bode**  
Vorstand

# elektronische Kopie

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der **HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte**, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamterfolgsrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, 21. März 2018

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Hans-Peter Möller  
Wirtschaftsprüfer

Steffen Südmersen  
Wirtschaftsprüfer