

# **elektronische Kopie**

Diese Datei ist lediglich eine elektronische Kopie. Maßgeblich ist ausschließlich der in Papierform ausgelieferte Prüfungsbericht. Der Prüfungsbericht richtet sich ausschließlich an die Organe des Unternehmens. Bei einer Weitergabe dieser elektronischen Kopie entstehen daher keine Rechtsbeziehungen zwischen dem Empfänger der Kopie und Ebner Stolz.

**Testierter**

**Jahresabschluss und Lagebericht**

**HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft**

**Lehrte**

**2018**

# elektronische Kopie

## Bilanz der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,

zum 31. Dezember 2018

<b>Aktiva</b>	Stand am 31.12.2018 €	Stand am 31.12.2017 €	<b>Passiva</b>	Stand am 31.12.2018 €	Stand am 31.12.2017 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	4.000.000,00	4.000.000,00
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	5,00	5,00	II. Kapitalrücklage	39.520.000,00	39.520.000,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	487.437,00	542.390,00	III. Gewinnrücklagen		
3. Geleistete Anzahlungen	1.027.472,21	562.939,70	Andere Gewinnrücklagen	30.890.028,26	20.151.818,25
	<u>1.514.914,21</u>	<u>1.105.334,70</u>	IV. Bilanzgewinn	<u>10.656.131,02</u>	<u>16.338.210,01</u>
II. Sachanlagen				<u>85.066.159,28</u>	<u>80.010.028,26</u>
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	13.224.307,59	12.603.575,79	<b>B. Rückstellungen</b>		
2. Technische Anlagen und Maschinen	43.619,00	51.781,00	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.848,77	10.406,34
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.997.529,62	2.097.538,62	2. Steuerrückstellungen	3.094.302,44	7.008.656,20
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	30.000,00	525,21	3. Sonstige Rückstellungen	5.984.896,72	5.888.868,95
	<u>15.295.456,21</u>	<u>14.753.420,62</u>		<u>9.089.047,93</u>	<u>12.907.931,49</u>
III. Finanzanlagen			<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.992.982,13	2.011.340,95	1. Schuldscheindarlehen	15.000.000,00	15.000.000,00
	<u>1.992.982,13</u>	<u>2.011.340,95</u>	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 15.000.000,00 € (Vorjahr 15.000.000,00 €)		
<b>B. Umlaufvermögen</b>			2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.471.348,65	4.709.726,77
I. Vorräte			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 1.088.896,66 € (Vorjahr 985.404,70 €)		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	55.363,01	195.217,70	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 3.382.451,99 € (Vorjahr 3.724.322,07 €)		
2. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	20.161.961,29	21.554.031,95	3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	5.922.264,05	5.820.112,58
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-20.129.461,29	-21.510.531,95	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 5.922.264,05 € (Vorjahr 5.820.112,58 €)		
	<u>87.863,01</u>	<u>238.717,70</u>	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.820.462,48	4.031.861,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 2.008.525,88 € (Vorjahr 1.519.389,86 €)		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.170.109,86	4.913.568,60	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 2.811.936,60 € (Vorjahr 2.512.471,21 €)		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	89.415.080,74	88.733.005,81	5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.199.633,41	1.578.776,38
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.157.089,34	4.052.933,13	davon aus Steuern		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 8.487,10 € (Vorjahr 6.001,35 €)			797.796,67 € (Vorjahr 178.782,35 €)		
	<u>98.742.279,94</u>	<u>97.699.507,54</u>	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	8.574.859,64	7.900.772,66	40,00 € (Vorjahr 16.657,95 €)		
	<u>8.574.859,64</u>	<u>7.900.772,66</u>	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	360.560,66	350.942,38	1.176.392,68 € (Vorjahr 528.719,79 €)		
	<u>360.560,66</u>	<u>350.942,38</u>	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
			1.023.240,73 € (Vorjahr 1.050.056,59 €)		
				<u>32.413.708,59</u>	<u>31.140.476,80</u>
			<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	1.600,00
				<u>0,00</u>	<u>1.600,00</u>
	<u>126.568.915,80</u>	<u>124.060.036,55</u>		<u>126.568.915,80</u>	<u>124.060.036,55</u>

# elektronische Kopie

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018**

	2 0 1 8	2 0 1 7
	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>	101.336.672,20	102.064.995,56
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-1.392.070,66	2.022.193,72
3. Sonstige betriebliche Erträge	762.350,82	947.466,83
	<u>100.706.952,36</u>	<u>105.034.656,11</u>
4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-66.975.447,78	-65.428.648,15
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-12.914.191,86	-11.538.090,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 112.166,93 € (Vorjahr 109.043,63 €)	-2.222.723,48	-2.002.968,07
	<u>-15.136.915,34</u>	<u>-13.541.058,37</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.717.763,09	-2.157.612,36
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.556.263,09	-9.595.396,47
	<u><b>7.320.563,06</b></u>	<u><b>14.311.940,76</b></u>
8. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages vereinnahmte Gewinne	6.159.016,87	7.834.951,14
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 2.765.082,16 € (Vorjahr 2.480.437,82 €)	2.770.594,09	2.496.748,76
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	-648.723,51	-741.409,90
	<u>8.280.887,45</u>	<u>9.590.290,00</u>
<b>11. Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<u><b>15.601.450,51</b></u>	<u><b>23.902.230,76</b></u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Aufwendungen (-)/ Erträge (+) aus latenten Steuern 0,00 € (Vorjahr 2.697,56 €)	-4.945.319,49	-7.564.020,75
<b>13. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss</b>	<u><b>10.656.131,02</b></u>	<u><b>16.338.210,01</b></u>
14. Gewinnvortrag	16.338.210,01	9.869.920,64
15. Ausschüttung	-5.600.000,00	-4.400.000,00
16. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-10.738.210,01	-5.469.920,64
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<u><b>10.656.131,02</b></u>	<u><b>16.338.210,01</b></u>

# elektronische Kopie

Seite 1

## **ANHANG für das Geschäftsjahr 2018**

### **HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte**

#### 1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer großen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 3 HGB auf und ist unter der Nummer HRB 201182 im Handelsregister beim Amtsgericht Hildesheim eingetragen.

Seit dem Geschäftsjahr 2013 besteht 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. Zwischen der HELMA Ferienimmobilien GmbH und der HELMA Eigenheimbau AG besteht seit dem Geschäftsjahr 2014 ebenfalls ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag, sodass mit der Hausbau Finanz GmbH, der HELMA Wohnungsbau GmbH und der HELMA Ferienimmobilien GmbH damit eine ertragsteuerliche und umsatzsteuerliche Organschaft besteht.

#### 2. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Rahmen von Ansatz- und Bewertungswahlrechten sowie Ansatz- und Bewertungsmethoden ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

Im Einzelnen wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen (bei einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von bis zu fünf Jahren), bewertet.

Die selbst erstellten immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Herstellungskosten bilanziert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen (Nutzungsdauer zwischen drei und vierzig Jahren), angesetzt. Sofern gesicherte Informationen bezüglich eines niedrigeren beizulegenden Wertes vorliegen, erfolgt eine gesonderte Abschreibung und die Bewertung zu dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die geringwertigen Vermögensgegenstände (bis 250,00 €) werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Im Anlagenspiegel wird der sofortige Abgang der geringwertigen Vermögensgegenstände unterstellt. Für geringwertige Vermögensgegenstände (von über 250,00 € bis 1.000,00 €) wurde ein Sammelposten gebildet, welcher linear über einen Zeitraum von fünf Jahren aufgelöst wird.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten ausgewiesen.

# elektronische Kopie

Die Bewertung der Gegenstände des Vorratsvermögens erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips.

Erhaltene Anzahlungen werden, soweit nach HGB zulässig, offen von den Vorräten abgesetzt.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden erkennbare Einzelrisiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die übrigen Forderungen, die sonstigen Vermögensgegenstände und die Rechnungsabgrenzungsposten wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die liquiden Mittel wurden mit ihrem Nennbetrag angesetzt.

Die Pensionsrückstellungen werden zum Abschlussstichtag nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Anwartschaftsbarwert unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen bewertet. Den Berechnungen liegen im Wesentlichen folgende Annahmen zugrunde:

in %	31.12.2018	31.12.2017
Zinssatz	3,21	3,68
Gehaltstrend	0,00	0,00
Rententrend	2,00	2,00
Fluktuation	0,00	0,00

Der Rechnungszinssatz basiert - entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB - auf dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich zum 31.12.2018, wie bereits zum 31.12.2017, im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre eine Verminderung der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von unter 1.000,00 € (Unterschiedsbetrag).

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt. Langfristige Rückstellungen wurden abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Forderungen und Verbindlichkeiten in fremder Währung haben zum Abschlussstichtag nicht bestanden.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind teilweise Annahmen getroffen und Schätzwerte verwandt worden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögensgegenstände und Schulden, der Erträge und Aufwendungen ausgewirkt haben.

# elektronische Kopie

Seite 3

Die tatsächlichen Werte können zu einem späteren Zeitpunkt in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen.

## 3. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der in der Bilanz erfassten Anlagegegenstände im Jahr 2018 ist am Ende des Anhangs dargestellt.

Im Geschäftsjahr gab es keine außerordentlichen Abschreibungen. Im Vorjahr waren außerordentliche Abschreibungen in Höhe von 391.231,20 € in den Abschreibungen auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken enthalten.

Im Geschäftsjahr ist der Beteiligungswert der HELMA Wohnungsbau GmbH um 18.358,82 € auf 1.729.150,94 € zurückgegangen. Dieser resultiert aus der im Rahmen der Betriebsprüfung getroffenen Feststellung.

Forschungs- und Entwicklungskosten sind im Berichtsjahr nicht entstanden.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 89.415.080,74 € (Vj: 88.733.005,81€) sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 12.607.393,52 € (Vj: 15.798.971,88 €) enthalten. Die Forderungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 360.560,66 € (Vj: 350.942,38 €) wurde im Wesentlichen für Abgrenzungen von Nebenkosten für langfristige Finanzierungen, Versicherungsaufwendungen und Aufwendungen aus sonstigen langfristigen Verträgen gebildet, die über die Vertragslaufzeit abgegrenzt werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 4.000.000,00 € und ist eingeteilt in 4.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennwert. Die Gesellschaft hält zum Abschlussstichtag keine eigenen Aktien.

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 1.850.000,00 € 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 300.000,00 € durch die im Oktober 2015 durchgeführte Kapitalerhöhung noch 1.550.000,00 €.

# elektronische Kopie

Die Hauptversammlung vom 03.07.2015 hat die bedingte Erhöhung des Grundkapitals um einen Betrag von bis zu 1.850.000,00 € 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.

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

	€
Bilanzgewinn zum 1. Januar 2018	16.338.210,01
Dividende 2017, Ausschüttung in 2018	-5.600.000,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	-10.738.210,01
Jahresüberschuss 2018	10.656.131,02
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2018	10.656.131,02

Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses anlässlich der Aufsichtsratssitzung am 29.03.2019 der Hauptversammlung am 05.07.2019 vorzuschlagen, eine Dividende in Höhe von 1,30 € je dividendenberechtigter Stückaktie, somit 5.200.000,00 €, auszuschütten und den danach verbleibenden Betrag in Höhe von 5.456.131,02 € 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.

Die HELMA AG hat vom Aktivierungswahlrecht für selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens Gebrauch gemacht. Der Buchwert zum Bilanzstichtag beträgt 5,00 €. In Zusammenhang mit den selbst erstellten immateriellen Vermögensgegenständen wurden im Geschäftsjahr 2018 keine passiven latenten Steuern bilanziert. Der insofern ausschüttungsgesperrte Betrag beträgt 5,00 € (Vj: 5,00 €).

Aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich zum Bilanzstichtag im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre eine Verminderung der Rückstellungen für Pensionen von unter 1.000,00 € (Unterschiedsbetrag). Dieser ist nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

# elektronische Kopie

Zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit werden die Angaben im Zusammenhang mit den sonstigen Rückstellungen in einem Rückstellungsspiegel zusammengefasst dargestellt:

Art der Rückstellung	Stand am	Verbrauch	Zuführung	Stand am
	01.01.2018	2018	2018	31.12.2018
	€	€	€	€
<b>Operativer Bereich</b>				
Ausstehende Rechnungen	4.458.635,15	4.458.635,15	4.253.073,94	4.253.073,94
Gewährleistungen	499.000,00	499.000,00	521.000,00	521.000,00
<b>Personalbereich</b>				
Urlaub/Überstunden	176.201,49	176.201,49	214.457,80	214.457,80
Tantiemen	436.607,80	436.607,80	565.397,00	565.397,00
Übrige	93.300,00	93.300,00	115.000,00	115.000,00
<b>Übrige Rückstellungen</b>				
Rechtliche Risiken	90.000,00	90.000,00	54.000,00	54.000,00
Übrige	96.324,51	73.324,51	189.867,98	212.867,98
<b>Jahresabschlusskosten</b>	38.800,00	38.800,00	49.100,00	49.100,00
<b>Summe</b>	<b>5.888.868,95</b>	<b>5.865.868,95</b>	<b>5.961.896,72</b>	<b>5.984.896,72</b>



# elektronische Kopie

Zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit werden die Angaben im Zusammenhang mit den Verbindlichkeiten in einem Verbindlichkeitspiegel zusammengefasst dargestellt:

	Stand 31.12.2018	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
	€	€	€	€
Schuldscheindarlehen	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.471.348,65	1.088.896,66	2.793.981,83	588.470,16
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	5.922.264,05	5.922.264,05	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.820.462,48	2.008.525,88	2.811.936,60	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	2.199.633,41	1.176.392,68	120.111,86	903.128,87
	<b>32.413.708,59</b>	<b>10.196.079,27</b>	<b>20.726.030,29</b>	<b>1.491.599,03</b>

Im Vorjahr betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren 1.092.762,09 € und die sonstigen Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren 931.711,20 €.

Von den Verbindlichkeiten sind insgesamt 5.487.129,92 € (Vj: 5.752.602,58 €) im Wesentlichen durch Grundpfandsicherungen und Sicherungsübereignungen in Bezug auf das Anlagevermögen besichert.

Zum Abschlussstichtag bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Zugunsten der verbundenen HELMA Wohnungsbau GmbH, Lehrte, bestehen selbstschuldnerische Bürgschaften gegenüber Banken in Höhe von 99.396.000,00 € (Vj: 95.827.000,00 €).

Daneben bestehen selbstschuldnerische Bürgschaften zugunsten der HELMA Ferienimmobilien GmbH, Lehrte, in Höhe von 13.580.000,00 € (Vj: 17.760.000,00 €).

Das Risiko einer Inanspruchnahme aus Bürgschaften für die Tochtergesellschaften wird aufgrund deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslagen bzw. den positiven Ertragsaussichten als gering eingestuft.

# elektronische Kopie

Seite 7

Zum 31.12.2018 bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen:

	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
	€	€	€
Fuhrpark	478,80	438,90	0,00
Büroausstattung/ sonstige Ausstattung	4.005,78	5.061,87	0,00
Miete und Pachtverträge	193.505,81	364.942,80	27.450,00
	<b>197.990,39</b>	<b>370.443,57</b>	<b>27.450,00</b>

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

#### 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt. Vergütungen für Geschäftsbesorgungen sind in Höhe von 14.002.324,63 € (Vj: 18.510.108,47 €) enthalten.

Unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag werden periodenfremde Aufwendungen aufgrund von Steuernachzahlungen für Vorjahre in Höhe von 70.983,68 € ausgewiesen. Im Vorjahr waren periodenfremde Erträge in Höhe von 94.838,65 € enthalten.

# elektronische Kopie

Seite 8

## 5. Sonstige Angaben

### 5.1. Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden von der Gesellschaft durchschnittlich 216 Mitarbeiter (Vj: 203) beschäftigt, davon 209 Angestellte und 7 geringfügig Beschäftigte.

### 5.2. Vorstand

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch den Vorstand, der sich vom 01.01.2018 bis zum 06.07.2018 wie folgt zusammensetzte:

- Herr Karl-Heinz Maerzke, Hannover, Vorstandsvorsitzender
- Herr Gerrit Janssen, Hannover, Vorstand
- Herr Max Bode, Hannover, Vorstand
- Herr André Müller, Köln, Vorstand (ab 1.7.2018)

Mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 06.07.2018 hat der Unternehmensgründer Herr Karl-Heinz Maerzke sein Amt als Vorstandsvorsitzender der HELMA Eigenheimbau AG niedergelegt und ist in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewechselt.

Der Aufsichtsrat hat am 12.04.2018 beschlossen, Herrn Gerrit Janssen, mit Wirkung zum 06.07.2018 zum Vorstandsvorsitzenden zu ernennen. In der Aufsichtsratssitzung am 06.07.2018 wurde darüber hinaus der Vertrag von Herrn Janssen vorzeitig um weitere drei Jahre bis zum 30.06.2022 verlängert.

Am 01.07.2018 hat Herr André Müller seine Tätigkeit als Mitglied des Vorstands der HELMA Eigenheimbau AG aufgenommen.

Der geschäftsführende Vorstand der Gesellschaft setzt sich somit seit dem 06.07.2018 wie folgt zusammen:

- Herr Gerrit Janssen, Hannover, Vorstandsvorsitzender
- Herr Max Bode, Hannover, Vorstand
- Herr André Müller, Köln, Vorstand

Herr Gerrit Janssen ist bis zum 30.06.2022, Herr Max Bode bis zum 30.06.2020 und Herr André Müller bis zum 30.06.2023 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.

# elektronische Kopie

Seite 9

Herr Gerrit Janssen ist einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten, Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Die Bezüge des Vorstands betragen im Geschäftsjahr 1.235.303,80 € (Vj: 1.074.955,29 €).

## 5.3. Aufsichtsrat

Mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 06.07.2018 ist der Unternehmensgründer Herr Karl-Heinz Maerzke in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewechselt. Der Aufsichtsrat hat Karl-Heinz Maerzke in seiner anschließenden Sitzung zum Vorsitzenden und Sven Aßmann zum stellvertretenden Vorsitzenden des Gremiums gewählt.

Der Aufsichtsrat hat sich zum 31.12. des Berichtsjahres wie folgt zusammengesetzt:

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

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

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 160.993,07 € (Vj: 113.532,35 €).

## 5.4. Abschlussprüfer

Die Angaben zu dem vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechneten Gesamthonorar unterbleiben wegen der Angabe im Konzernabschluss gemäß § 285 Nr. 17 zweiter Halbsatz HGB.

## 5.5. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Herr Karl-Heinz Maerzke hat uns mit Schreiben vom 16.10.2015 gemäß § 20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihm nicht länger gemäß § 20 Abs. 4 AktG (kraft Zurechnung gemäß § 16 Abs. 4 AktG) die Mehrheit der Aktien und der Stimmrechte (Mehrheitsbeteiligung) an der HELMA Eigenheimbau AG gehört.

Herr Karl-Heinz Maerzke hat uns weiter mitgeteilt, dass ihm weiterhin unmittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien und der Stimmrechte an der HELMA Eigenheimbau AG gehört.

# elektronische Kopie

## 5.6. Beteiligungen

Im Folgenden werden die Angaben zu Unternehmen zusammengefasst, an denen die Gesellschaft Anteile von mehr als 20 % hat:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote	Eigenkapital zum 31.12.2018	Grundkapital zum 31.12.2018	Jahresergebnis vor Ergebnis- abführung 2018
		%	€	€	€
HELMA Wohnungsbau GmbH	Lehrte	93,94*	1.275.400,00	1.275.400,00	2.675.478,16
HELMA Ferienimmobilien GmbH	Lehrte	95,10	250.000,00	250.000,00	3.148.822,89
Hausbau Finanz GmbH	Lehrte	100,00	26.000,00	26.000,00	383.943,32

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

Das Jahresergebnis nach Ergebnisabführung betrug bei sämtlichen aufgeführten Unternehmen 0,00 €.

## 5.7. Konzern

Die Gesellschaft stellt als Mutterunternehmen zum 31.12.2018 einen Konzernabschluss auf, der im Bundesanzeiger veröffentlicht und hinterlegt wird. In den Kreis der Unternehmen, die in den Konzernabschluss einbezogen sind, gehören die zuvor genannten Unternehmen.

# elektronische Kopie

Seite 11

## 5.8. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

Lehrte, 08. März 2019

---

Gerrit Janssen, Lehrte  
Vorstandsvorsitzender

---

Max Bode, Lehrte  
Vorstand

---

André Müller, Lehrte  
Vorstand

# elektronische Kopie

## Entwicklung des Anlagevermögens der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte, im Geschäftsjahr 2018

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand am 1.1.2018	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2018	Stand am 1.1.2018	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	390.974,11	0,00	0,00	0,00	390.974,11	390.969,11	0,00	0,00	390.969,11	5,00	5,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.882.353,35	136.398,26	0,00	0,00	2.018.751,61	1.339.963,35	191.351,26	0,00	1.531.314,61	487.437,00	542.390,00
3. Geleistete Anzahlungen	562.939,70	464.532,51	0,00	0,00	1.027.472,21	0,00	0,00	0,00	0,00	1.027.472,21	562.939,70
	<u>2.836.267,16</u>	<u>600.930,77</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>3.437.197,93</u>	<u>1.730.932,46</u>	<u>191.351,26</u>	<u>0,00</u>	<u>1.922.283,72</u>	<u>1.514.914,21</u>	<u>1.105.334,70</u>
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.141.237,25	337.880,42	1.363.551,62	597.493,78	20.245.175,51	6.537.661,46	666.666,44	183.459,98	7.020.867,92	13.224.307,59	12.603.575,79
2. Technische Anlagen und Maschinen	110.906,05	0,00	0,00	0,00	110.906,05	59.125,05	8.162,00	0,00	67.287,05	43.619,00	51.781,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.807.971,06	739.396,39	95.519,00	766.120,08	5.876.766,37	3.710.432,44	851.583,39	682.779,08	3.879.236,75	1.997.529,62	2.097.538,62
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	525,21	1.490.097,62	-1.459.070,62	1.552,21	30.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	525,21
	<u>25.060.639,57</u>	<u>2.567.374,43</u>	<u>0,00</u>	<u>1.365.166,07</u>	<u>26.262.847,93</u>	<u>10.307.218,95</u>	<u>1.526.411,83</u>	<u>866.239,06</u>	<u>10.967.391,72</u>	<u>15.295.456,21</u>	<u>14.753.420,62</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>											
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.011.340,95	0,00	0,00	18.358,82	1.992.982,13	0,00	0,00	0,00	0,00	1.992.982,13	2.011.340,95
	<u>29.908.247,68</u>	<u>3.168.305,20</u>	<u>0,00</u>	<u>1.383.524,89</u>	<u>31.693.027,99</u>	<u>12.038.151,41</u>	<u>1.717.763,09</u>	<u>866.239,06</u>	<u>12.889.675,44</u>	<u>18.803.352,55</u>	<u>17.870.096,27</u>

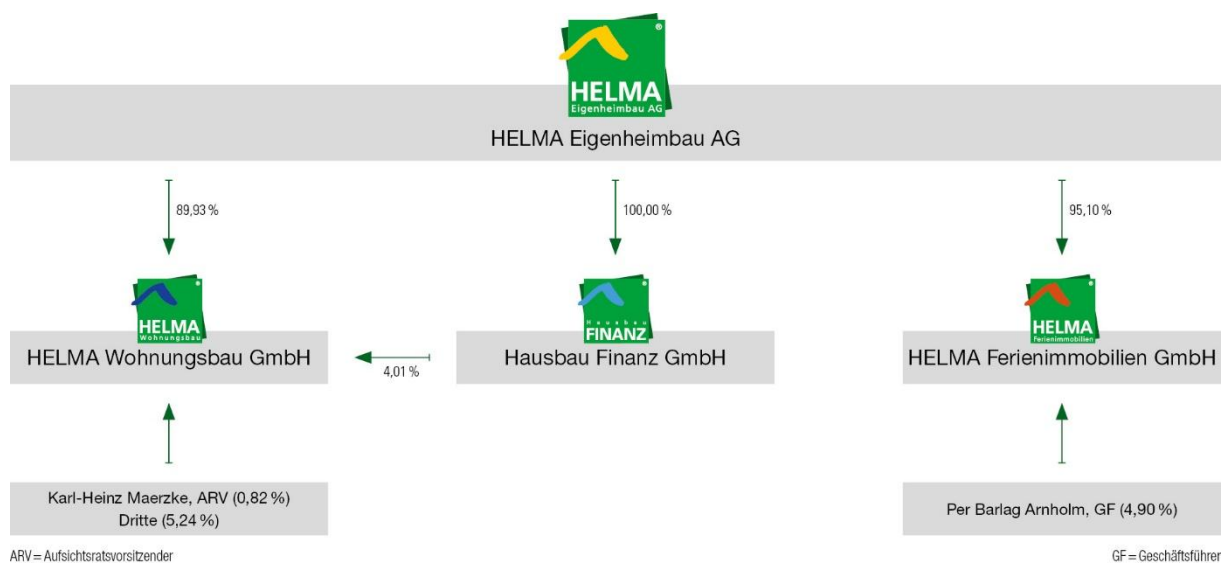
# elektronische Kopie

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

### Organisationsstruktur

Die **HELMA Eigenheimbau AG** ist die Muttergesellschaft des HELMA-Konzerns und 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.

### Organigramm des HELMA-Konzerns



### 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 geplant) – 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 Einfamilienhäusern in traditioneller Massivbauweise („Stein-auf-Stein“), die in weiten Teilen des Bundesgebietes auf den Grundstücken der Kunden gebaut werden. 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 innovativer Energiesparhäuser etabliert und gehört mit mehreren tausend gebauten Eigenheimen zu den erfahrensten Unternehmen der Massivhausbranche.



### **Bauträrgeschäft Wohnen (individuell geplant) – seit 1984**

Über die **HELMA Wohnungsbau GmbH**, welche als breit diversifizierter Projektentwickler und Bauträger auftritt, besteht in den Großstädten Berlin, Hamburg, Hannover, Leipzig und Potsdam sowie in deren Speckgürteln ferner die Möglichkeit, das individuell geplante Einfamilienhaus auch zusammen mit einem passenden Grundstück zu erwerben. Durch die erfolgreiche Realisierung einer Vielzahl an Projekten verfügen wir in den vorgenannten Regionen über einen umfangreichen Track-Record. Darüber hinaus sollen zukünftig in diesem Geschäftsbereich auch die Metropolregion Frankfurt sowie die Regionen Köln/Düsseldorf/Bonn und Würzburg bedient werden. Die Projektgrößen variieren von einigen wenigen Einheiten bis hin zu Arealen mit bis zu 250 Bauplätzen.



### **Bauträrgeschäft Wohnen (vorgeplant) – seit 1984**

Neben den individuell geplanten Einfamilienhäusern realisiert die **HELMA Wohnungsbau GmbH** in den Regionen Berlin/Potsdam, Hamburg/Hannover, Leipzig und München in ausgesuchten Lagen vorgeplante Doppelhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die in hochwertiger Massivbauweise errichteten Projekte reichen von nur wenigen Einheiten bis hin zu hundert Wohnungen.



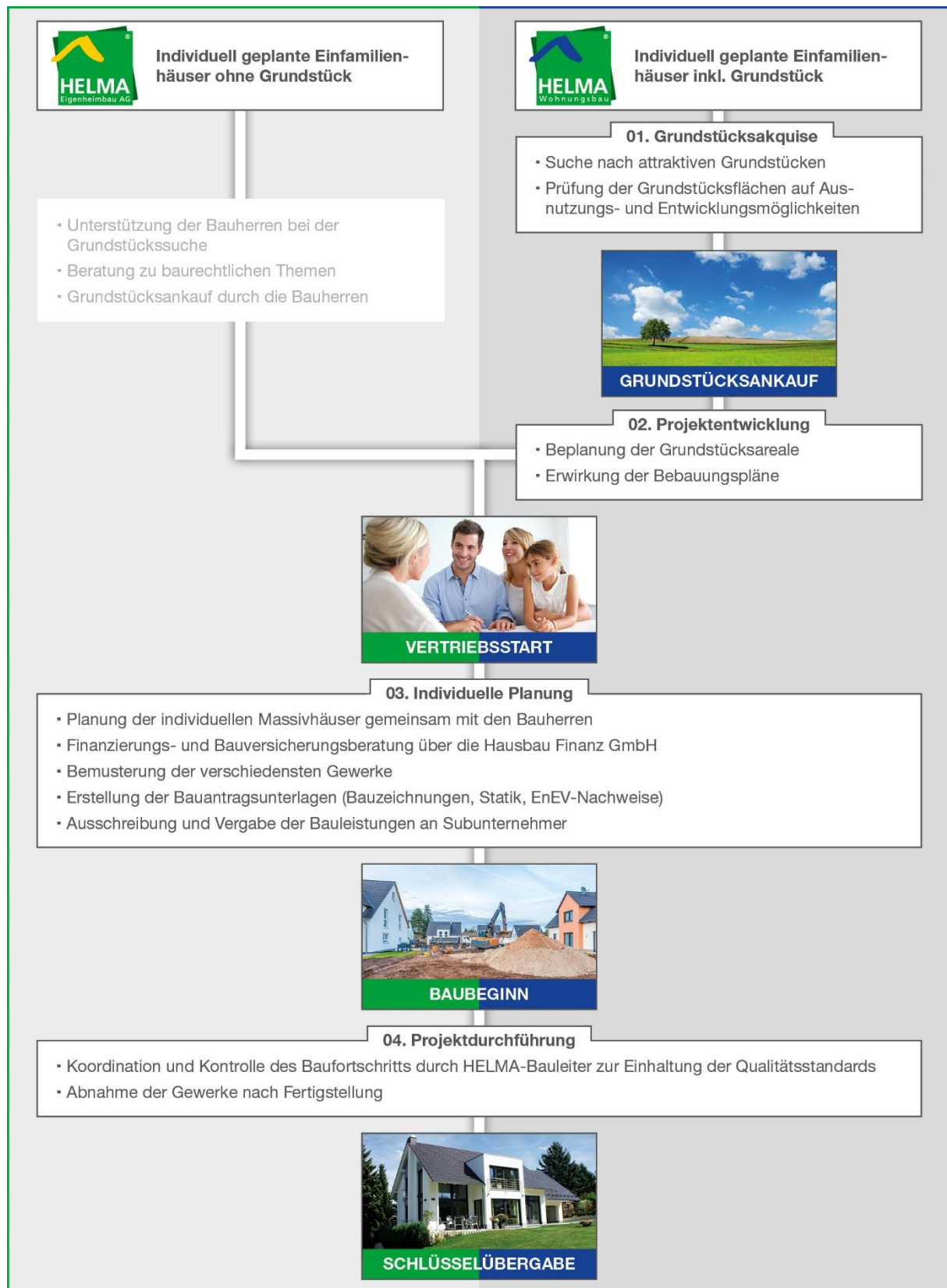
### **Bauträrgeschäft Ferienimmobilien (vorgeplant) – seit 2011**

Über die **HELMA Ferienimmobilien GmbH** ist der HELMA-Konzern zudem im Bauträrgeschäft 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. Das Angebot richtet sich überwiegend an Privatkunden zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage. 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**

Darüber hinaus bieten wir unseren Kunden und Interessenten über die **Hausbau Finanz GmbH** 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



# elektronische Kopie

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 vereint 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 weite Teile des Bundesgebiets als Absatzmarkt für unsere individuell geplanten Einfamilienhäuser. Attraktive Potenziale bieten hierbei vor allem die nationalen Ballungsgebiete um Großstädte wie Berlin, Düsseldorf, Dresden, Frankfurt, Hamburg, Hannover und Leipzig. Daher haben wir bei der Standortwahl unserer Musterhäuser den anhaltenden Trend zum Leben in den Zentren besonders berücksichtigt. So sind wir vor allem dort vertreten, wo ein hoher Neubaubedarf entsprechende Verkaufspotenziale entfaltet.

Im Bauträrgeschäft sprechen wir mit unseren individuell geplanten 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 vornehmlich Privatpersonen mit einem gehobenen Einkommen. Mit dem Erwerb einer Ferienimmobilie verfolgen diese überwiegend das Ziel der langfristig soliden und renditestarken Kapitalanlage, während ein kleinerer Teil das Feriendomizil auch ausschließlich selbst für ausgedehnte Aufenthalte und / oder regelmäßige Wochenendausflüge nutzt.

# elektronische Kopie

Vertriebsgebiete des HELMA-Konzerns



- Kernregion HELMA Eigenheimbau AG: individuelle Einfamilienhäuser ohne Grundstück
- Kernregion HELMA Wohnungsbau GmbH: individuelle Einfamilienhäuser sowie vorgeplante Doppelhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen jeweils inkl. Grundstück
- Erweiterte Kernregion HELMA Wohnungsbau GmbH: individuelle Einfamilienhäuser inkl. Grundstück
- Projektregion HELMA Ferienimmobilien GmbH
- Vertriebsstandort

# elektronische Kopie

Vertriebsstrategie

## Vertriebsstrategie im Bereich Wohnen

Die Eckpfeiler unseres Vertriebskonzepts im Bereich „Wohnen“ sind unsere Musterhäuser. Über das gesamte Vertriebsgebiet hinweg in Massivbauweise errichtet dienen diese uns als Point of Sale sowie als Büro für unsere regionalen Bauleiter. 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.

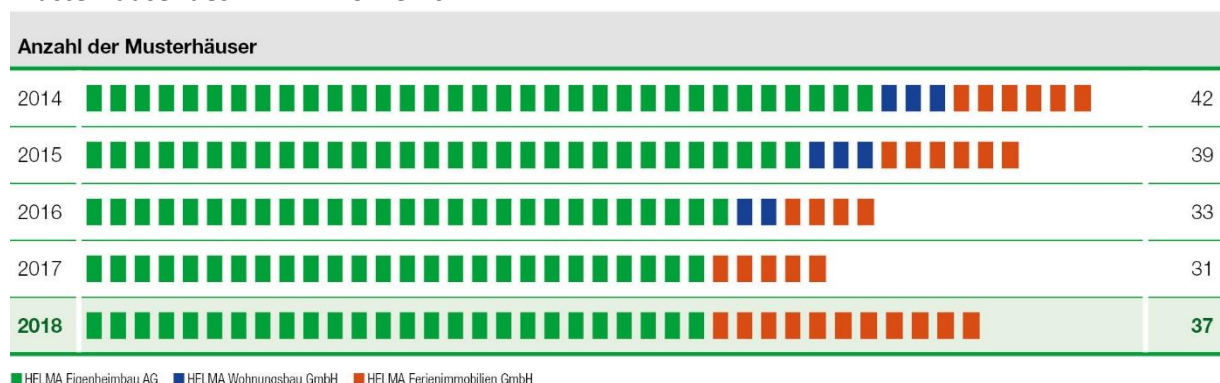
Zum Ende des Berichtsjahres verfügten wir im Bereich Wohnen über 26 Musterhäuser, welche sich vorwiegend in Musterhausausstellungen und in der Nähe von Ballungszentren an häufig frequentierten Verkehrspunkten befinden. Unsere Musterhausstandorte haben dabei in der Regel einen langfristigen Charakter. Lediglich die Musterhäuser unserer Bauträgertöchter, welche wir in den größeren unserer angekauften Grundstücksareale errichten, werden unmittelbar nach erfolgreichem Abschluss des jeweiligen Projektes veräußert. Damit sind wir 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 Musterhausparke Deutschlands gelten, sind in diesem Zusammenhang besonders 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 über unseren eigenen, auf Ferienimmobilien spezialisierten Vertrieb. Zudem stehen uns bei diversen Projekten auch ausgewählte Maklerfirmen zur Verfügung. 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.

## Musterhäuser des HELMA-Konzerns





# elektronische Kopie

Wettbewerbsstärken

## Wettbewerbsstärken im Bereich Wohnen

**Individualität:** Im Bereich der Einfamilienhäuser 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“). Unsere schlüsselfertigen Massivhäuser sind an dem Prinzip der Nachhaltigkeit ausgerichtet. Die massive Bauweise aus Hochlochtonziegeln sorgt für eine effiziente Wärmedämmung und bietet darüber hinaus eine natürliche Klimaregulation und 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 Grundstücken, die für den Neubau geeignet sind. 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, vorgeplante 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 Einfamilienhaus 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 qualifiziertes Fachpersonal kann der Bemusterungsprozess vor Ort vorgenommen werden, so dass unsere Kunden sich für die individuelle Auswahl nicht jeweils separat zu einem Baufachhändler, Badanbieter oder ähnlichem begeben müssen. 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 an unseren jeweiligen Standorten.

**Innovationskraft:** Wir verfügen über eine langjährige Erfahrung im Bereich innovativer Energiesparhäuser und effizienter Heizsysteme. Im Fokus steht dabei unter anderem die intensive Nutzung der Sonnenenergie zur Strom- und Wärmeerzeugung. Dabei richten wir die Entwicklung unserer Energiekonzepte, neben einem für den Kunden attraktiven Kosten-Nutzen-Faktor, auch am Prinzip der Nachhaltigkeit aus. 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 geprüft und bewertet, so dass mit dem Einsatz von Innovationen immer auch ein Mehrwert bzw. eine Effizienzsteigerung für den Kunden generiert wird.

# elektronische Kopie

**Sicherheit.** Wir stehen als börsennotierte Aktiengesellschaft für größtmögliche Transparenz und Verlässlichkeit. 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 Einfamilienhäuser 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 Teilabwicklung 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 es unseren Kunden, 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. Darin enthalten sind beispielsweise die komplette Verwaltung der Ferienanlage (Pflege der Außenanlage, Müllentsorgung, Winterdienst) oder 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. Auf diese Weise können unsere Kunden auch nach der Übergabe der Immobilie ihr neues Renditeobjekt vollkommen stressfrei genießen.

## **Wirtschaftliches Umfeld**

### **Entwicklung der Gesamtwirtschaft**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2018 von einem moderaten, etwas abgeschwächten Wachstumskurs sowie unterjährig wechselhaften Entwicklungen gekennzeichnet. Mit einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,5 % gegenüber dem Vorjahr (2,2 %) setzte sich die positive Entwicklung im neunten Jahr in Folge weiter fort. Die hohe Beschäftigungsquote hat dabei nach wie vor eine hohe Bedeutung für die robuste Binnenkonjunktur.

Auf der Verwendungsseite des BIP kamen die positiven Wachstumsimpulse in 2018 wieder vorwiegend aus dem Inland. Sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben stiegen im Vergleich zum Vorjahr, wobei die preisbereinigten Zuwächse mit rund 1,0 % niedriger als in den letzten drei Jahren ausfielen. Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen legten in 2018 ebenfalls zu. So investierten Unternehmen und Staat zusammen preisbereinigt 4,5 % mehr als im Vorjahr in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Die Bauinvestitionen stiegen vergleichsweise um 3,0 %. Trotz des schwieriger werdenden Umfelds der Weltwirtschaft und der Unsicherheiten rund um den Brexit konnte die deutsche Wirtschaft ihren Handel mit dem Ausland weiter ausbauen. So exportierte Deutschland in 2018 preisbereinigt 2,4 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2017. Die Importe legten im gleichen Zeitraum mit 3,4 % etwas stärker zu.

Auf der Entstehungsseite des BIP konnten nahezu alle Wirtschaftsbereiche positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung beitragen. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um 1,5 %. Überdurchschnittlich entwickelten sich dabei das Baugewerbe sowie die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation mit jeweils einem Plus von rund 3,6 %. Beide Wirtschaftsbereiche verzeichneten damit jeweils den höchsten Zuwachs der vergangenen vier Jahre.



## elektronische Kopie

Unter den günstigen Konjunkturbedingungen wurden sowohl die Beschäftigungszahlen als auch die Löhne und Gehälter in 2018 weiter deutlich ausgeweitet. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2018 von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit waren in 2018 rund 562 Tsd. Personen oder 1,3 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Entsprechend setzte sich der nun seit 13 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit weiter fort. Die Löhne und Gehälter legten in 2018 ebenfalls zu und stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 4,8 %.

Für 2019 prognostizieren die Wirtschaftsforschungsinstitute eine Fortsetzung der Expansion. Das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) betont zwar die Unsicherheiten durch die drohenden handelspolitischen Risiken, geht aber davon aus, dass die konjunkturelle Dynamik nur etwas abschwächt. Entsprechend wird ein Wirtschaftswachstum von 1,4 % im Vergleich zum Vorjahr prognostiziert. Das Institut für Weltwirtschaft erwartet mit einem BIP-Wachstum von 1,8 % vergleichsweise einen etwas größeren Anstieg.

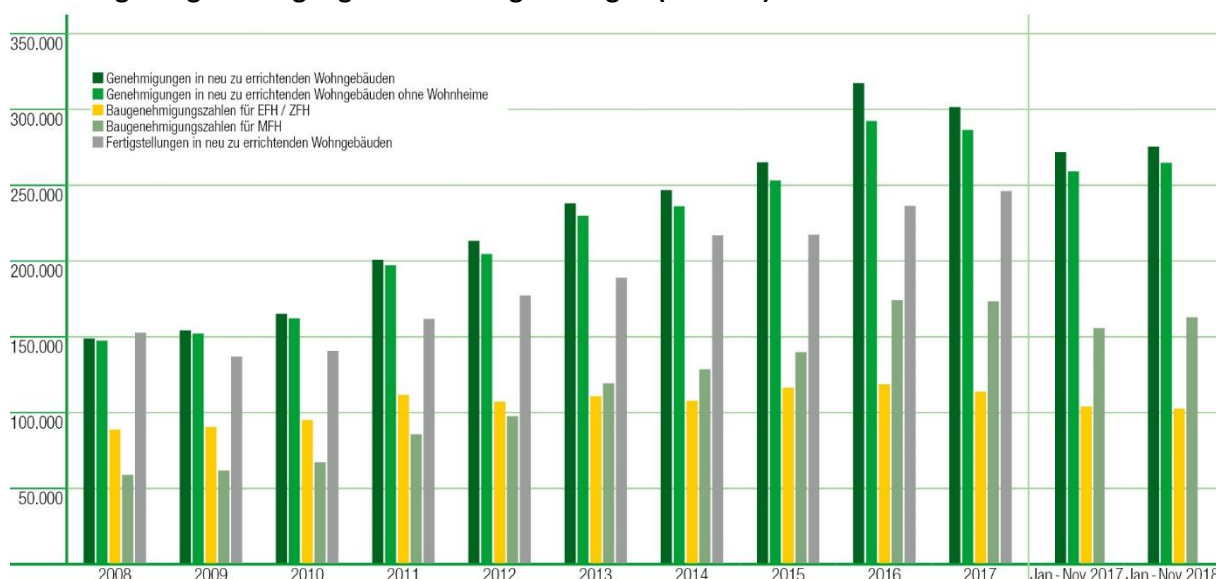
### Wohnungsbaugenehmigungen und –fertigstellungen in Deutschland

Nachdem die Baugenehmigungszahlen für neu zu errichtende Wohngebäude von 2008 bis 2016 kontinuierlich angestiegen waren und in 2017 eine leicht rückläufige Entwicklung zu beobachten war, wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 der Aufwärtstrend wieder aufgenommen. So wurden von Januar bis November 2018 rund 4 Tsd. bzw. 1,3 % mehr Wohnungsneubauten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum genehmigt.

Mit einem Anstieg um rund 4,5 % geht diese Entwicklung allerdings ausschließlich auf die Zunahme der Baugenehmigungen im Bereich der Mehrfamilienhäuser zurück. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser zeigte sich im Zeitraum von Januar bis November 2018 eine Abnahme um -1,4 % im Vergleich zum Vorjahr. Zudem setzte sich der Rückgang in der Kategorie der Wohnheime, zu denen auch die Flüchtlingsunterkünfte zählen, mit -15,7 % weiter fort. Die Genehmigungen von Wohnheimen außer Acht gelassen, betrug die Zunahme der Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude von Januar bis November 2018 insgesamt 2,1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Bei den Baufertigstellungen konnten deutliche Zuwächse verzeichnet werden. 188 Tsd. fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2013 stehen 245 Tsd. Fertigstellungen in 2017 gegenüber. Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2018 rechnen Experten ebenfalls mit einem deutlichen Anstieg der fertiggestellten Wohneinheiten.

### Wohnungsbaugenehmigungen und –fertigstellungen (Neubau) in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt

## elektronische Kopie

Die Bautätigkeit liegt jedoch insbesondere in den Großstädten und Ballungszentren unter dem Bedarf an Neubauwohnungen. Während schon heute rund 77 % der Bevölkerung in Städten lebt, soll sich diese Zahl bis 2050 auf rund 84 % ausweiten. Ursächlich für diese Entwicklung sind die hohen Zuzugsraten, welche die Fortzüge deutlich übersteigen. So betrug beispielsweise in Berlin die Differenz zwischen Zuzügen und Fortzügen in den Jahren 2012 bis 2016 durchschnittlich rund 38 Tsd. Personen. In München lag die Nettozuzugsrate im selben Zeitraum bei rund 21 Tsd., in Hamburg bei rund 14 Tsd. und in Leipzig bei rund 12 Tsd. Personen pro Jahr. 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 beispielsweise 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 %

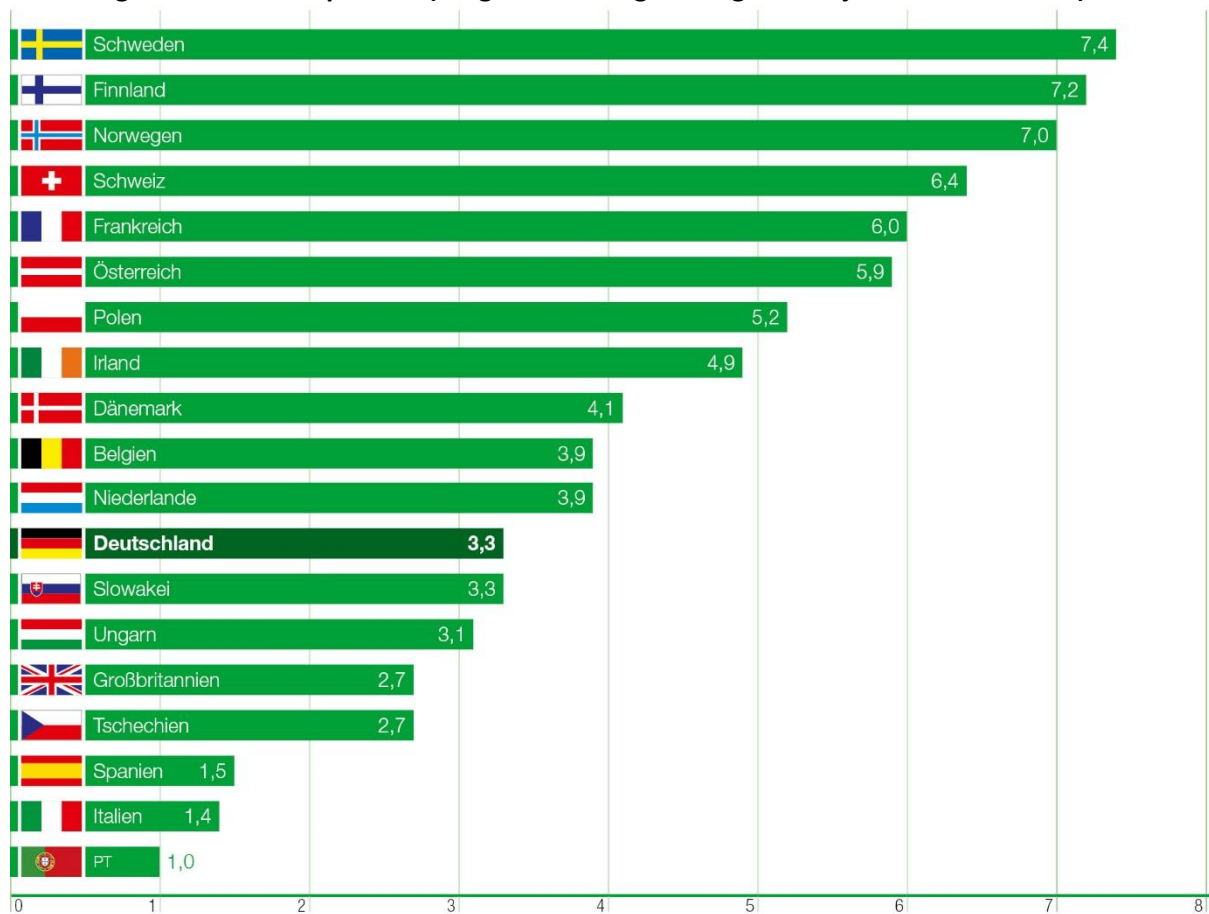
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IWK Köln)

### 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 wie im Vorjahr 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 Tschechien in allen anderen Nachbarländern nach wie vor weitaus stärker als in Deutschland. Während in den Niederlanden in etwa 20 % mehr gebaut wird, ist die Wohnungsbauintensität in Österreich und Frankreich rund 80 % 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.

# elektronische Kopie

Wohnungsneubau in Europa 2018 (Prognose – Fertigstellungszahlen je 1.000 Einwohner)

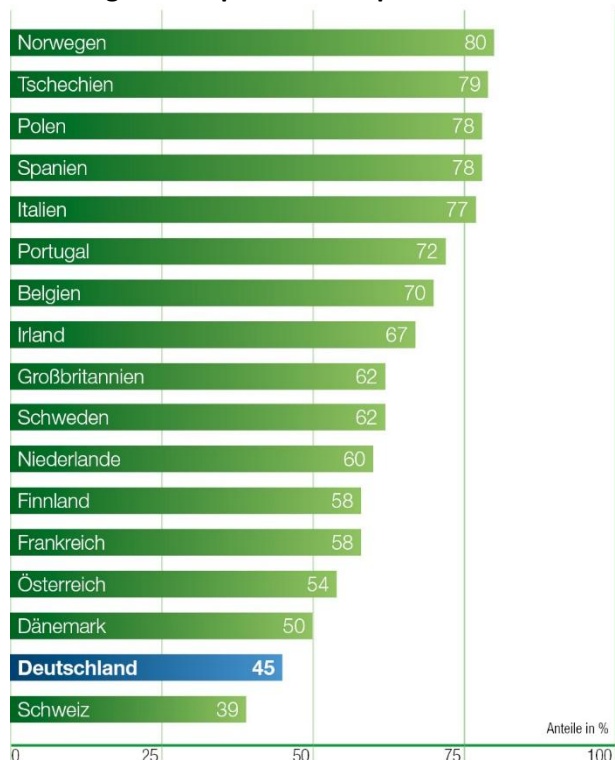


Quelle: Euroconstruct / ifo / LBS Research

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.

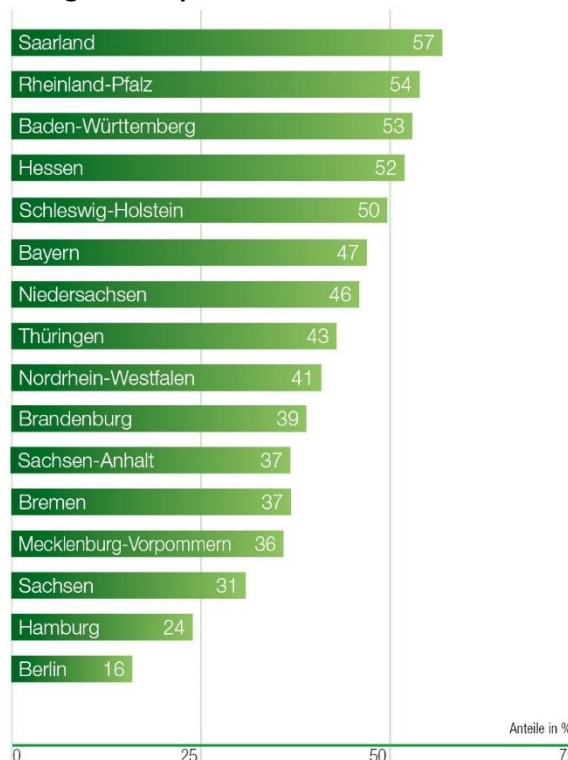
# elektronische Kopie

Wohneigentumsquote in Europa



Quelle: Euroconstruct / ifo / Statistisches Bundesamt

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 und einen dementsprechend starken Anstieg der Baukosten. Nachdem die Auftragseingangszahlen im Bauhauptgewerbe in 2017 mit einem Volumen von rund 72,3 Mrd. Euro den höchsten Jahreswert seit 21 Jahren erreichten, wurde dieser Wert im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 bereits nach den ersten elf Monaten erreicht. 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 bleibt die Engpasssituation in der Baubranche weiterhin angespannt. 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. Der unverändert hohe Bedarf an Wohnungsneubauten dürfte nicht zu einer Verkürzung der Genehmigungsdauern beitragen.

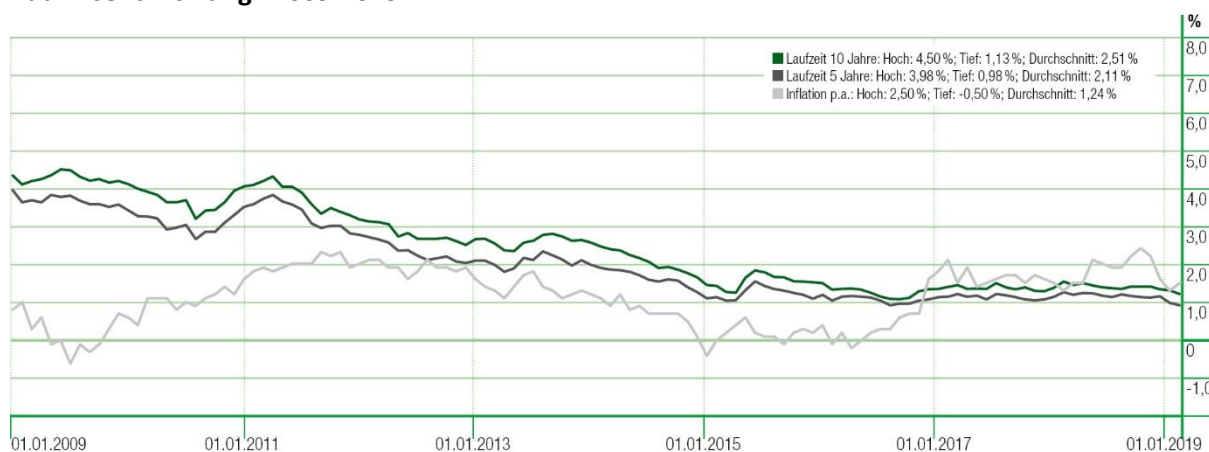
Dritter begrenzender Faktor für den Neubau von Wohnimmobilien ist die eingeschränkte Verfügbarkeit von Bauland. Ein Angebotsanstieg der Baulandflächen war in den vergangenen Jahren trotz der immens gestiegenen Nachfrage kaum zu beobachten, so dass die Baulandpreise getrieben von der hohen Nachfrage kontinuierlich anzogen. Insbesondere in den Ballungsräumen um die Großstädte stellt das begrenzte Angebot einen wesentlichen Engpassfaktor dar. Neben der Nahverdichtung in bestehenden Wohnregionen fordern Experten auch die Schaffung neuer Stadtviertel zur Deckung des hohen Bedarfs an Neubauwohnungen. Die Lockerung von Restriktionen und Auflagen beispielsweise im Hinblick auf Gebäudehöhen oder Stellplatzflächen könnte ferner zu einer Angebotsausweitung beitragen.

# elektronische Kopie

## Günstige Baufinanzierungsbedingungen

Die Zinsen für Baufinanzierungen bewegten sich im letzten Jahr weiterhin auf dem niedrigsten Niveau der letzten dreißig Jahre. Dabei betrug die Differenz zwischen Jahrestief- und Jahreshöchststand sowohl im Bereich der 5-jährigen als auch der 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. Ferner hatte die EZB zwar verkündet keine weiteren Anleihen zu kaufen, jedoch sollen die bereits erworbenen Anleihen vorerst weiterhin im Bestand bleiben. Unter Berücksichtigung der Entscheidung der EZB vom 24.01.2019 vorerst keine Leitzinsanpassung vorzunehmen, 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\* 2009-2019



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

### Neue staatliche Fördermaßnahme

Mit dem in 2018 ins Leben gerufenen Baukindergeld wird das Ziel verfolgt, den Wohnungsbau zu fördern und insbesondere einkommensschwächere Familien die Realisierung ihres Traums vom Eigenheim zu erleichtern. Das Baukindergeld ist ein staatlicher Zuschuss, der nicht zurückgezahlt werden muss und Familien oder Alleinerziehende beim Eigenheimerwerb mit 12.000 € pro Kind, ausgezahlt in 10 jährlichen Raten zu je 1.200 €, unterstützt. Der Zuschuss wird bis zu einem jährlich zu versteuernden Haushaltseinkommen bei einem Kind von maximal 90.000 € gewährt. Pro weiterem Kind steigt das Limit um jeweils 15.000 € an. Die Förderung durch das Baukindergeld ist zunächst bis zum 31.12.2020 befristet und wird in diesem Zeitfenster von einer Vielzahl an HELMA-Kunden in Anspruch genommen werden können.

### Auftragslage Konzern

Der HELMA-Konzern hat im Berichtsjahr einen Netto-Auftragseingang von 278,6 Mio. € (Vj: 245,4 Mio. €) erzielt. Dies entspricht einem Anstieg von rund 14 % im Vergleich zum Vorjahr.

Die HELMA Eigenheimbau AG legte im Geschäftsjahr 2018 beim Auftragseingang wieder deutlich zu. So stieg das Auftragsvolumen im Berichtsjahr von 93,6 Mio. € auf 105,8 Mio. € und orientierte sich damit am Höchstwert von 2015. Die im Bauträgergeschäft tätige Tochtergesellschaft HELMA Wohnungsbau GmbH verzeichnete ebenfalls einen signifikanten Zuwachs, der insbesondere auf den Bereich der individuell geplanten Einfamilienhäuser zurückzuführen ist, welcher durch die

# elektronische Kopie

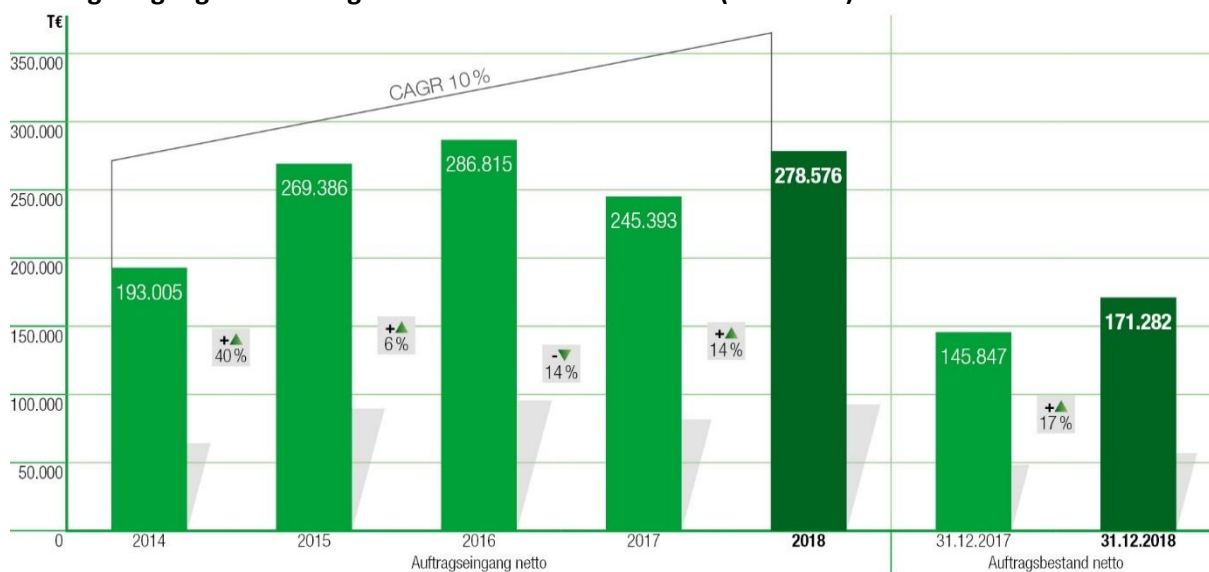
Vertriebsstarts gleich mehrerer attraktiver Projekte geprägt war. Entsprechend stieg das Auftragsvolumen in 2018 im Vergleich zum Vorjahr deutlich um rund 34 % auf 133,5 Mio. €. Nach einem Anstieg um 40 % im Geschäftsjahr 2017 konnte die HELMA Ferienimmobilien GmbH den Vorjahreswert von 51,9 Mio. € in 2018 nicht erreichen. Mit 39,3 Mio. € liegt das Auftragsvolumen im Mehrjahresvergleich jedoch weiterhin auf einem hohen Niveau.

## Beiträge der Konzerngesellschaften zum Konzern-Auftragseingang

in T€	2018	Anteil in %	2017	Anteil in %	2016	Anteil in %	2015	Anteil in %	2014	Anteil in %
HELMA Eigenheimbau AG	105.771	38,0	93.594	38,2	99.041	34,5	111.155	41,3	81.816	42,4
HELMA Wohnungsbau GmbH	133.509	47,9	99.924	40,7	150.805	52,6	138.620	51,4	88.475	45,8
HELMA Ferienimmobilien GmbH	39.296	14,1	51.874	21,1	36.969	12,9	19.611	7,3	22.714	11,8
<b>Summe</b>	<b>278.576</b>	<b>100,0</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>

Der IFRS-Auftragsbestand des HELMA-Konzerns belief sich zum 31.12.2018 auf 171,3 Mio. € und liegt damit rund 17 % über dem Vorjahreswert. Im vorgenannten Wert sind die aus den laufenden Bauvorhaben nach IFRS bereits anteilig realisierten Umsatzerlöse in Höhe von 99,6 Mio. € (31.12.2017: 105,5 Mio. €) nicht mehr enthalten.

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



## Ertragslage Konzern

### Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse des HELMA-Konzerns beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 auf 253,3 Mio. € (Vj: 267,4 Mio. €). Insgesamt wurden im Berichtsjahr 795 Einheiten (Vj: 934 Einheiten) schlussgerechnet. Von den Schlussrechnungen entfielen 377 Häuser auf die HELMA Eigenheimbau AG, 251 Einheiten auf die HELMA Wohnungsbau GmbH sowie 167 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.



# elektronische Kopie

Die HELMA Eigenheimbau AG erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2018 einen Anteil von 33,8 % bzw. 85,6 Mio. € (Vj: 85,1 Mio. €) am Konzern-Umsatz, der damit im Vergleich zum Vorjahr auf nahezu unverändertem Niveau liegt. Die HELMA Wohnungsbau GmbH blieb dagegen im Berichtszeitraum mit Umsatzerlösen von 122,6 Mio. € (Vj: 133,4 Mio. €) hinter dem Vorjahreswert zurück. Der Anteil am Konzern-Umsatz reduzierte sich infolgedessen auf 48,4 %. Auf die HELMA Ferienimmobilien GmbH entfielen im Berichtsjahr Umsatzerlöse von 44,0 Mio. € (Vj: 48,1 Mio. €), welche trotz einer im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufigen Entwicklung auf einem hohen Niveau liegen. Der Anteil am Konzern-Umsatz belief sich auf 17,4 %. Die Umsatzerlöse der Hausbau Finanz GmbH betragen im Geschäftsjahr 2018 1,1 Mio. € (Vj: 0,9 Mio. €) bzw. 0,4 % des Konzern-Umsatzes.

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

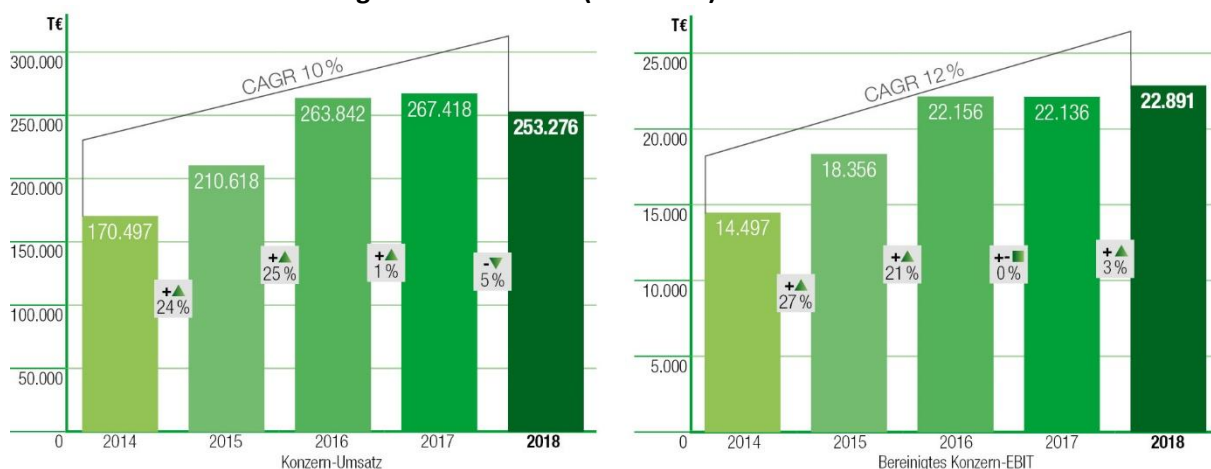
in T€	2018	Anteil in %	2017	Anteil in %	2016	Anteil in %	2015	Anteil in %	2014	Anteil in %
HELMA Eigenheimbau AG	85.560	33,8	85.071	31,8	91.864	34,8	78.245	37,1	77.352	45,4
HELMA Wohnungsbau GmbH	122.628	48,4	133.352	49,9	139.428	52,9	110.916	52,7	65.717	38,5
HELMA Ferienimmobilien GmbH	43.971	17,4	48.116	18,0	31.657	12,0	20.679	9,8	26.695	15,7
Hausbau Finanz GmbH	1.117	0,4	879	0,3	893	0,3	778	0,4	734	0,4
<b>Summe</b>	<b>253.276</b>	<b>100,0</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>

## 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 253,3 Mio. € belief sich das (unbereinigte) Konzern-EBIT auf 21,8 Mio. € (Vj: 20,2 Mio. €). Darin berücksichtigt ist der Abgang aktivierter Zinsen, welcher ein Volumen von 1,1 Mio. € (Vj: 1,9 Mio. €) aufwies. Das um den Abgang aktivierter Zinsen bereinigte Konzern-EBIT betrug im Berichtsjahr 22,9 Mio. € (Vj: 22,1 Mio. €).

## Konzern-Umsatz und bereinigtes Konzern-EBIT (nach IFRS)

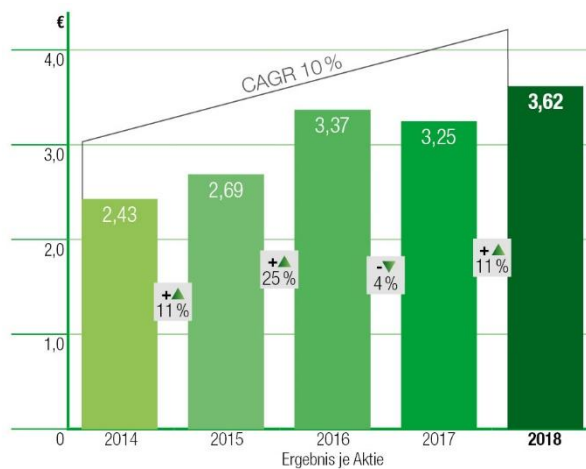
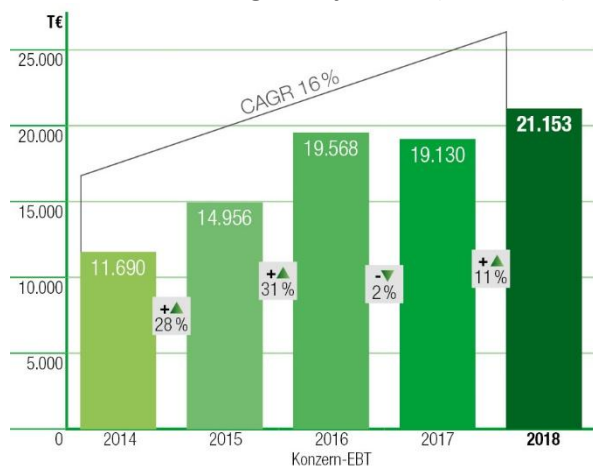


Bei einem Finanzergebnis von -0,6 Mio. € (Vj: -1,1 Mio. €) belief sich das Ergebnis vor Steuern (EBT) auf 21,2 Mio. € (Vj: 19,1 Mio. €) und liegt damit im erwarteten Zielkorridor. Nach Abzug der Ertragsteuern

# elektronische Kopie

sowie der Ergebnisanteile anderer Gesellschafter verbleibt ein Konzernergebnis nach Anteilen Fremder von 14,5 Mio. €, welches rund 1,5 Mio. € über dem Vorjahreswert liegt. Insgesamt wurde so ein Rekordgewinn je Aktie von 3,62 € (Vj: 3,25 €) erwirtschaftet.

## Konzern-EBT und Ergebnis je Aktie (nach IFRS)





# elektronische Kopie

Geschäftsverlauf des HELMA-Konzerns (nach IFRS)

in T€	2018	2017
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>253.276</b>	<b>267.418</b>
- davon Erlöse aus langfristigen Fertigungsaufträgen (PoC-Methode)*	-5.898	-44.629
Bereinigte Bestandsveränderungen**	26.865	17.805
<b>Bereinigte Gesamtleistung**</b>	<b>280.141</b>	<b>285.223</b>
sonstige betriebliche Erträge	1.634	1.664
Materialaufwand und Fremdleistungen	-217.104	-226.365
Personalaufwand	-23.853	-20.911
sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.935	-15.178
<b>Bereinigtes EBITDA**</b>	<b>24.883</b>	<b>24.433</b>
Abschreibungen	-1.992	-2.297
<b>Bereinigtes EBIT**</b>	<b>22.891</b>	<b>22.136</b>
Abgang aktivierter Zinsen	-1.107	-1.904
Finanzergebnis	-631	-1.102
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>21.153</b>	<b>19.130</b>
Ertragsteuern	-6.635	-6.106
<b>Konzernergebnis vor Anteilen Fremder</b>	<b>14.518</b>	<b>13.024</b>
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	-31	-31
<b>Konzernergebnis nach Anteilen Fremder</b>	<b>14.487</b>	<b>12.993</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>3,62</b>	<b>3,25</b>

\* Die Erlöse aus langfristigen Fertigungsaufträgen (PoC-Methode) resultieren aus der abweichenden Umsatzrealisierung nach HGB und IFRS, welches für das Geschäftsjahr 2017 und 2018 zu einem negativen Vorzeichen geführt hat (siehe Anhang (6) Forderungen aus Auftragsfertigung).

\*\* jeweils bereinigt um den Abgang aktivierter Zinsen

## Entwicklung der Kostenquoten und Margen

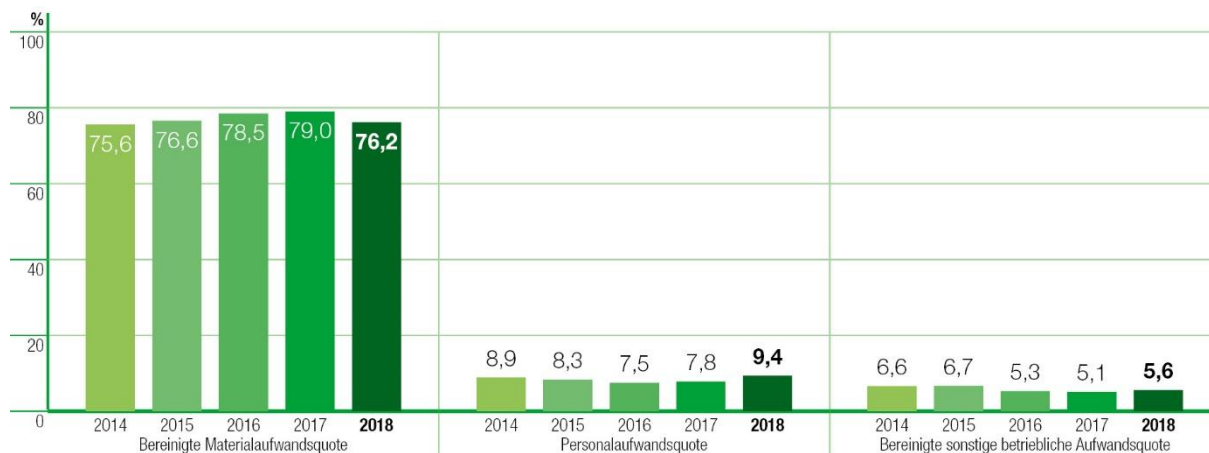
Die Materialaufwandsquote, welche, um eine optimale Vergleichbarkeit herzustellen, um diejenigen Materialaufwendungen bereinigt wurde, denen keinerlei Umsatzerlöse gegenüberstehen, belief sich im Berichtsjahr auf 76,2 %. Die Verbesserung um 2,8 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr resultiert dabei insbesondere aus den im Verhältnis zu den erzielten Verkaufspreisen günstigen Grundstückseinstandskonditionen bei diversen Bauträgerprojekten.

Die Personalaufwandsquote auf Basis der Umsatzerlöse lag im Berichtsjahr bei 9,4 %. Die Erhöhung um 1,6 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr ist auf eine Vielzahl an Neueinstellungen sowie marktbedingte Lohnanpassungen bei gleichzeitigem Umsatzrückgang zurückzuführen. Der derzeitige Personalbestand ist daher nur aufgrund der Erwartung wieder steigender Umsatzerlöse in den kommenden Jahren als angemessen anzusehen und dient somit zur Sicherung der weiterhin qualitativ hochwertigen Herstellung unserer Produkte bei wieder anziehenden Volumina.

# elektronische Kopie

Die bereinigte sonstige betriebliche Aufwandsquote, die sich aus dem Quotienten aus der Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge und den Umsatzerlösen ergibt, belief sich im Geschäftsjahr 2018 auf 5,6 % (Vj: 5,1 %).

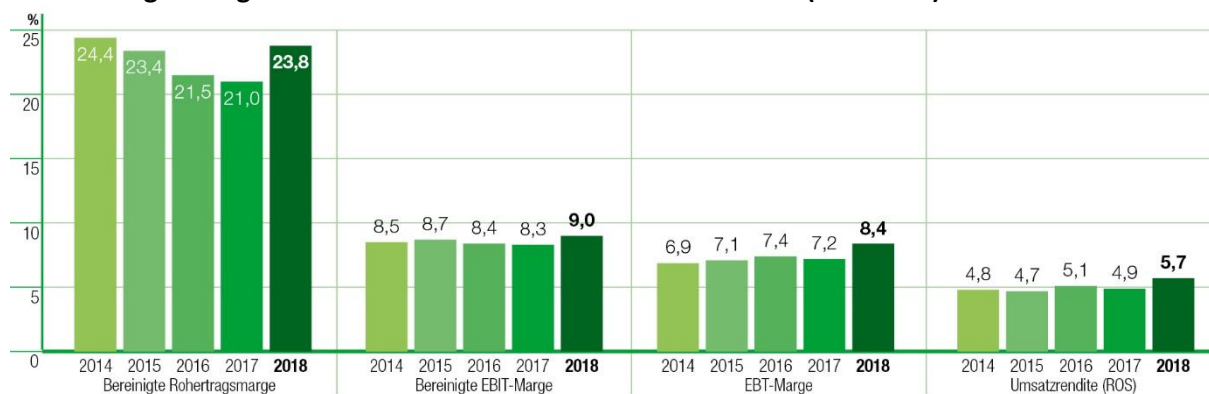
## Entwicklung der Kostenquoten auf Basis der Umsatzerlöse (nach IFRS)



Die Rohertragsmarge betrug im Berichtsjahr 23,8 % (Vj: 21,0 %). Die deutliche Verbesserung ist dabei auf weit überdurchschnittliche Gewinne bei diversen Bauträgerprojekten zurückzuführen.

Die um den Abgang aktivierter Zinsen bereinigte EBIT-Marge betrug im Berichtsjahr 9,0 % und liegt damit um 0,7 Prozentpunkte oberhalb des Vorjahreswertes. Auch die EBT-Marge und die Umsatzrendite legten deutlich zu und erreichten mit 8,4 % bzw. 5,7 % jeweils den mit Abstand höchsten Wert seit die Gesellschaft an der Börse gelistet ist.

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



## Vermögens- und Finanzlage Konzern

### Aktiva

Die Bilanzsumme des HELMA-Konzerns nahm im Berichtszeitraum um 7,5 % von 317,7 Mio. € auf 341,4 Mio. € zu. Die langfristigen Vermögenswerte lagen dabei zum Bilanzstichtag, bedingt durch den Neubau unserer Büroräume in Berlin-Karlshorst sowie der Erweiterung des Verwaltungsgebäudes in Lehrte, mit 22,2 Mio. € ca. 3,0 Mio. € über dem Niveau des Vorjahres. Bei den kurzfristigen Vermögenswerten kam es zu einer signifikanten Zunahme um 20,7 Mio. € auf 319,2 Mio. €, welche im Wesentlichen aus einer Erhöhung der Vorräte um 20,3 Mio. € auf 220,2 Mio. € resultierte. 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 185,9 Mio. € (31.12.2017: 172,4 Mio. €) sowie unfertige Baukörper im Volumen von 26,5 Mio. €

# elektronische Kopie

(31.12.2017: 21,7 Mio. €). Die liquiden Mittel lagen zum Bilanzstichtag mit 16,3 Mio. € in etwa auf Vorjahresniveau.

## Konzern-Bilanzstruktur Aktiva (nach IFRS)

in T€	31.12.2018	Anteil	31.12.2017	Anteil
Vermögenswerte langfristig	22.239	6,5 %	19.197	6,0 %
- davon Sachanlagevermögen	19.065	5,6 %	16.621	5,2 %
Vermögenswerte kurzfristig	319.201	93,5 %	298.456	94,0 %
- davon Vorräte inkl. Grundstücke	220.152	64,5 %	199.891	62,9 %
- davon liquide Mittel	16.328	4,8 %	16.656	5,2 %
<b>Summe Aktiva</b>	<b>341.440</b>	<b>100,0 %</b>	<b>317.653</b>	<b>100,0 %</b>



## Passiva

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital zum Bilanzstichtag von 88,8 Mio. € auf 97,7 Mio. €. Der Zuwachs resultierte dabei im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr 2018 erwirtschafteten Konzern-Jahresüberschuss in Höhe von 14,5 Mio. € abzüglich der im Juli 2018 erfolgten Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2017 im Umfang von 5,6 Mio. €. Hieraus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Eigenkapitalquote von 28,6 % (31.12.2017: 28,0 %), welche im Branchenvergleich ein weit überdurchschnittlich hohes Niveau aufweist.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich im Berichtszeitraum von 141,6 Mio. € auf 152,7 Mio. € bzw. auf einen Anteil von 44,7 % (31.12.2017: 44,6 %) an der Bilanzsumme, was insbesondere auf die Erhöhung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten von 133,7 Mio. € auf 142,6 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 14,5 Mio. € zu einem Zinssatz von 2,477 % p. a. sowie eine 7-jährige Tranche über 3,5 Mio. € zu einem Zinssatz von 3,051 % p. a. auf.

Bei Abschluss der Schuldscheindarlehensverträge wurde analog zu den in den Geschäftsjahren 2015, 2016 und 2017 begebenen Schuldscheindarlehen sowie den in 2016 und 2017 aufgenommenen KfW-Darlehen die Einhaltung von Covenants vertraglich vereinbart. Zum 31.12.2018 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 26,7 % (31.12.2017: 27,4 %) an der Bilanzsumme entfiel auf das kurzfristige Fremdkapital, welches sich zum Bilanzstichtag leicht um 3,8 Mio. € auf 91,0 Mio. € (31.12.2017: 87,2 Mio. €) erhöhte. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum Bilanzstichtag mit 33,0 Mio. € leicht über dem Vorjahresniveau 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.

# elektronische Kopie

Konzern-Bilanzstruktur Passiva (nach IFRS)

in T€	31.12.2018	Anteil	31.12.2017	Anteil
Eigenkapital	97.716	28,6%	88.829	28,0%
Fremdkapital langfristig	152.708	44,7%	141.642	44,6%
- davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	142.622	41,8%	133.738	42,1%
Fremdkapital kurzfristig	91.016	26,7%	87.182	27,4%
- davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	33.018	9,7%	32.154	10,1%
<b>Summe Passiva</b>	<b>341.440</b>	<b>100,0%</b>	<b>317.653</b>	<b>100,0%</b>



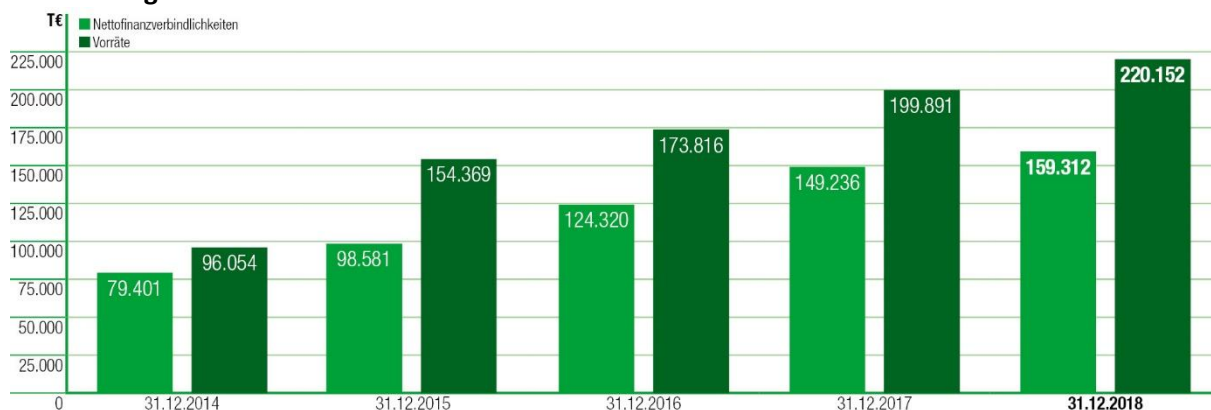
Die Nettofinanzverbindlichkeiten des HELMA-Konzerns erhöhten sich insbesondere durch Aufnahme des Schuldscheindarlehens zum 31.12.2018 von 149,2 Mio. € auf 159,3 Mio. €. Gleichzeitig nahm das Eigenkapital in diesem Zeitraum von 88,8 Mio. € auf 97,7 Mio. € zu. Mit einem Anteil der Nettofinanzverbindlichkeiten an der Bilanzsumme von 46,7 % (31.12.2017: 47,0 %) bei einer Eigenkapitalquote von 28,6 % (31.12.2017: 28,0 %) verfügt der HELMA-Konzern weiterhin über eine sehr gesunde Kapitalstruktur.

## Entwicklung von Nettofinanzverbindlichkeiten und Eigenkapital

in T€	31.12.2018	in %	31.12.2017	in %	31.12.2016	in %	31.12.2015	in %	31.12.2014	in %
Finanzverbindlichkeiten	175.640		165.892		135.651		111.074		86.317	
Zahlungsmittel und -äquivalente	-16.328		-16.656		-11.331		-12.493		-6.916	
Nettofinanzverbindlichkeiten	159.312	46,7	149.236	47,0	124.320	44,7	98.581	40,2	79.401	49,6
Eigenkapital	97.716	28,6	88.829	28,0	80.236	28,8	69.898	28,5	40.952	25,6
<b>Bilanzsumme</b>	<b>341.440</b>	<b>100,0</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>

Einhergehend mit dem Anstieg der Nettofinanzverbindlichkeiten von 149,2 Mio. € auf 159,3 Mio. € nahm die Vorratsposition von 199,9 Mio. € auf 220,2 Mio. € zu. Die darin enthaltenen Projektgrundstücke in Höhe von 185,9 Mio. € (31.12.2017: 172,4 Mio. €) bilden zusammen mit den weiteren vertraglich gesicherten Grundstücken mit einem Kaufpreisvolumen von 65,0 Mio. € per 31.12.2018 eine exzellente Voraussetzung zur Ausweitung des margenstarken Bauträgergeschäfts. Zum Bilanzstichtag übersteigen die Vorräte die Nettofinanzverbindlichkeiten um 60,8 Mio. € (31.12.2017: 50,7 Mio. €).

## Entwicklung der Nettofinanzverbindlichkeiten und Vorräte



# elektronische Kopie

## 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 15,0 Mio. € zum Ausdruck. Darüber hinaus wurde das für die Ausweitung des Bauträgergeschäfts notwendige Working Capital u. a. durch zusätzliche Grundstückskäufe um 10,9 Mio. € gegenüber dem Vorjahr ausgebaut. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich somit im Berichtsjahr auf 4,1 Mio. € (Vj: -13,3 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 -4,4 Mio. € (Vj: -3,3 Mio. €).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2018 0,1 Mio. € (Vj: 22,0 Mio. €) und resultiert aus der vorgenannten Schuldscheindarlehenstransaktion sowie der Rückführung diverser Grundstücks- und Projektfinanzierungen.

Zum Bilanzstichtag verfügt der HELMA-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von 16,3 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.

### Konzern-Kapitalflussrechnung (nach IFRS)

in T€	2018	2017	2016	2015	2014
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.061	-13.344	-16.088	-31.872	-10.454
- davon Cash Earnings	14.983	17.965	20.953	15.325	16.302
- davon Working Capital Veränderungen	-10.877	-31.278	-37.039	-47.207	-26.802
- davon Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen	-16	-31	-2	10	46
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.445	-3.298	-1.839	-1.916	-2.039
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	56	21.967	16.765	39.365	12.588
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>16.328</b>	<b>16.656</b>	<b>11.331</b>	<b>12.493</b>	<b>6.916</b>

### Investitionen Konzern

Im Geschäftsjahr 2018 haben wir Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von 5,0 Mio. € (Vj: 3,9 Mio. €) getätigt. Davon entfiel auf den Bereich Grundstücke und Gebäude ein Investitionsanteil von 2,9 Mio. € (Vj: 2,2 Mio. €), der zu einem großen Teil für den Neubau unserer Büroräume in Berlin-Karlshorst verwendet wurde. Ein weiterer wesentlicher Teil der Investitionen entfiel auf die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes in Lehrte.

Die Investitionen in immaterielle Vermögenswerte betrugen im Berichtsjahr 0,7 Mio. € (Vj: 0,6 Mio. €) und entfielen im Wesentlichen auf Softwareprogrammierungen und -lizenzen.

Die Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich in 2018 auf 1,5 Mio. € (Vj: 1,0 Mio. €) und wurden schwerpunktmäßig für den Ersatz von Kraftfahrzeugen und den Kauf von EDV-Ausstattung und Mobiliar verwendet.

# elektronische Kopie

## Investitionen im Bereich Sachanlagen und Immaterielle Vermögenswerte

in T€	2018	2017
Grundstücke und Gebäude	2.925	2.208
Immaterielle Vermögensgegenstände	650	642
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.466	1.027
<b>Summe</b>	<b>5.041</b>	<b>3.877</b>

Wir planen im Geschäftsjahr 2019 Investitionen im Bereich Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte zu tätigen, welche rund ein Drittel niedriger als im Vorjahr ausfallen werden. Hierzu gehören Investitionen in die Erweiterung und Neugestaltung unseres Musterhausbestands, den Kauf von EDV-Ausstattung, die (Fremd-)Programmierung von Software sowie den Ersatz von Kraftfahrzeugen.

### 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 angemessene Arbeitsbedingungen bereitzustellen und somit die Fluktuationsrate 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 und persönlicher 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 und das bereichsübergreifende Verständnis zu stärken. Ferner fördern wir im Rahmen des sogenannten Job-Visitings die abteilungsübergreifende Zusammenarbeit, indem Mitarbeiter in anderen Abteilungen die täglichen Arbeitsabläufe begleiten können.



# elektronische Kopie

## Sozialkompetenz

Teamfähigkeit sowie 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 oder 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.

## 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 und Badminton, 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 sich liebende Menschen und 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.

## Nachhaltige Energiekonzepte

Durch die frühzeitige Fokussierung auf den Bereich der energieeffizienten Bauweisen haben wir uns in den vergangenen fünfzehn Jahren nicht nur einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil geschaffen, sondern zugleich einen wichtigen Beitrag zur Verringerung des Ressourcenverbrauchs und des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes geleistet. Im Geschäftsbereich der individuell geplanten Einfamilienhäuser bieten wir unseren Kunden bereits seit vielen Jahren attraktive Möglichkeiten mithilfe effizienter Heiztechniken und gut gedämmter Häuser in bedeutendem Umfang laufende Betriebskosten einzusparen und damit aktiv den Klimaschutz zu fördern.

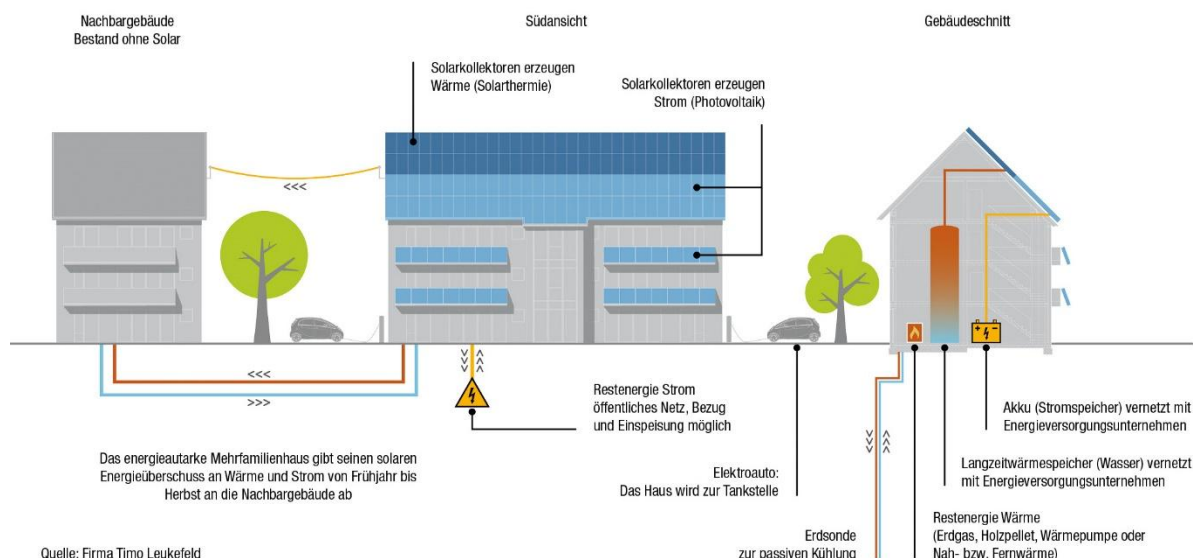
# elektronische Kopie

Solare Innovation

HELMA zählt zudem zu den Vorreitern bei der Entwicklung von nachhaltigen Energiekonzepten im Bereich der Geschosswohnungsbauten. So wurde das energetische Grundkonzept des Sonnenhauses in den vergangenen Jahren optimiert und in 2018 erstmalig bei der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern in Cottbus umgesetzt. Die beiden viergeschossigen Bauten mit insgesamt 14 Wohnungen verfügen über große Kollektorflächen auf jeweils einer gesamten Dachhälfte und können sich so weitestgehend selbst mit Strom und Wärme aus der Sonne versorgen. Die in der Architektur der Häuser integrierten Photovoltaikmodule und Solarthermiekollektoren auf den Dachflächen und Balkonbrüstungen nehmen die Sonnenergie auf und wandeln diese in Strom bzw. Wärme um. Energie, welche für den alltäglichen Gebrauch von den Bewohnern nicht benötigt wird, fließt in einen im Haus integrierten Speicher und wird dort zwischengespeichert. So ist es auch in sonnenärmeren Monaten möglich, autark von externen Zulieferern zu leben. Ferner eignet sich der gewonnene Strom nicht nur für Hausgeräte und Anlagentechnik, sondern steht auch für Elektromobilität oder elektrische Gartengeräte zur Verfügung. Überschüssige Energie kann darüber hinaus direkt an Nachbargebäude abgegeben oder in das öffentliche Netz eingespeist werden. Dies entlastet die regionalen Energieversorger und bietet den Abnehmern eine preiswerte Alternative.

Mit der Anwendung des energetischen Grundkonzeptes des Sonnenhauses auf den Geschosswohnungsbau und der Errichtung der ersten beiden weitestgehend energieautarken Mehrfamilienhäuser hat HELMA ein weiteres Vorzeigeprojekt für den Strukturwandel geschaffen. So profitieren die Mieter der beiden viergeschossigen Bauten in Cottbus aufgrund der hohen Energieautarkie für die nächsten fünf Jahre von einer festen Pauschaliete sowie einer Energiefltrate. Zudem erhielt das Vorhaben Fördermittel vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. Als besondere Anerkennung wurde das Cottbuser Projekt vom Deutschen Solarpreis in der Kategorie „Solare Architektur und Stadtentwicklung“ ausgezeichnet.

## Funktionsweise eines energieautarken Mehrfamilienhauses





# elektronische Kopie



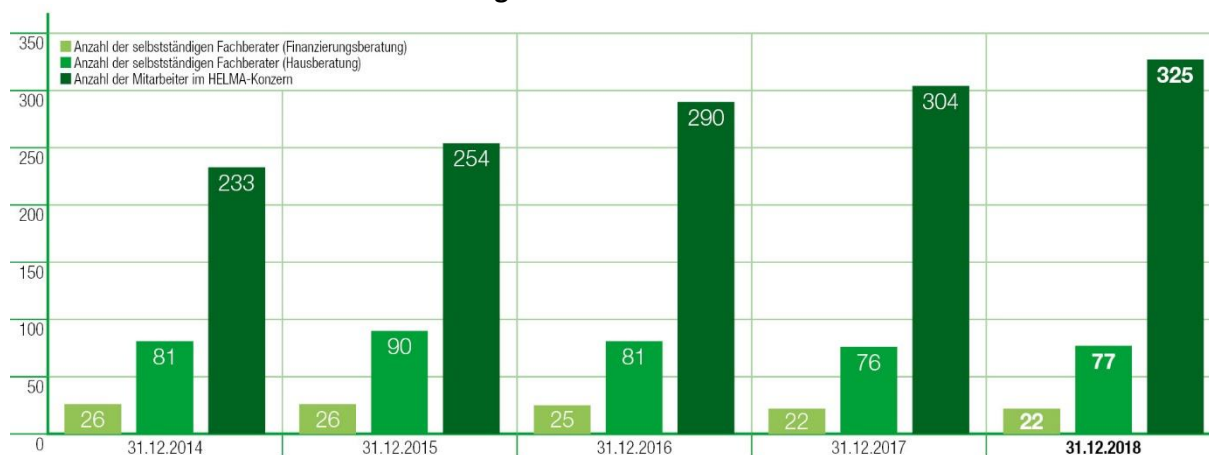
## Mitarbeiter, Vertriebspartner und Organe

### Personal- und Fachberaterentwicklung im HELMA-Konzern

Die Mitarbeiterzahl zum 31.12.2018 hat sich gegenüber dem Geschäftsjahresende 2017 um 7 % von 304 auf 325 erhöht. Darüber hinaus beschäftigte der HELMA-Konzern zum Bilanzstichtag 8 geringfügig Beschäftigte (Vj: 8). Der Personalaufbau erfolgte sowohl im Baudienstleistungs- als auch im Baurägergeschäft.

Die Anzahl der selbstständigen Fachberater, mit denen wir im Vertriebsbereich an den verschiedenen Standorten auf Provisionsbasis zusammenarbeiten, lag im Bereich der Hausberatung mit 77 (Vj: 76) leicht oberhalb des Vorjahresniveaus. Die Anzahl der selbstständigen Finanzierungsberater belief sich zum 31.12.2018 wie im Vorjahr auf 22.

### Anzahl der Mitarbeiter und selbstständigen Fachberater im HELMA-Konzern



# elektronische Kopie

## 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 drei Auszubildende in unserem Unternehmen aus.

## Organe der Gesellschaft

Mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 06.07.2018 hat der Unternehmensgründer Herr Karl-Heinz Maerzke sein Amt als Vorstandsvorsitzender der HELMA Eigenheimbau AG niedergelegt und ist in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewechselt. Der Aufsichtsrat hat Karl-Heinz Maerzke in seiner anschließenden Sitzung zum Vorsitzenden und Sven Aßmann zum stellvertretenden Vorsitzenden des Gremiums gewählt.

Ferner hat der Aufsichtsrat am 12.04.2018 beschlossen, Herrn Gerrit Janssen, seit dem 01.07.2009 Finanzvorstand der HELMA Eigenheimbau AG, mit Wirkung zum 06.07.2018 zum Vorstandsvorsitzenden zu ernennen. In der Aufsichtsratsitzung am 06.07.2018 wurde darüber hinaus der Vertrag von Herrn Janssen vorzeitig um weitere drei Jahre bis zum 30.06.2022 verlängert.

Überdies hat Herr André Müller am 01.07.2018 seine Tätigkeit als Mitglied des Vorstands der HELMA Eigenheimbau AG aufgenommen, nachdem der Aufsichtsrat bereits am 28.06.2017 über seine Bestellung zum Vorstand der Gesellschaft entschieden hatte.

Die Organe der HELMA Eigenheimbau AG setzen sich demnach wie folgt zusammen:

### Vorstand:

- Gerrit Janssen (Vorsitzender); bestellt bis 30.06.2022
- Max Bode; bestellt bis 30.06.2020
- André Müller; bestellt bis 30.06.2023

### Aufsichtsrat:

- Karl-Heinz Maerzke (Vorsitzender)
- Sven Aßmann (stellvertretender Vorsitzender)
- Dr. Peter Plathe
- Paul Heinrich Morzynski

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

## 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 31.12.2018 auf 126,6 Mio. € (31.12.2017: 124,1 Mio. €). Auf der Aktivseite resultierte diese Erhöhung aus einer Zunahme des Umlaufvermögens von 105,8 Mio. € auf 107,4 Mio. €, welche hauptsächlich im Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 0,7 Mio. € begründet lag. Das Anlagevermögen betrug zum Bilanzstichtag 18,8 Mio. € und lag damit rund 0,9 Mio. € über dem Vorjahreswert von 17,9 Mio. €.

# elektronische Kopie

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

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Anlagevermögen	18.803	17.870
Umlaufvermögen	107.405	105.840
- davon liquide Mittel	8.575	7.901
Rechnungsabgrenzungsposten	361	350
<b>Summe Aktiva</b>	<b>126.569</b>	<b>124.060</b>

Auf der Passivseite kam es im stichtagsbezogenen Jahresvergleich zu einer Steigerung des Eigenkapitals von 80,0 Mio. € auf 85,1 Mio. €, wofür insbesondere der erzielte Jahresüberschuss in Höhe von 10,7 Mio. € (Vj: 16,3 Mio. €) verantwortlich war. Die Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 67,2 % (Vj: 64,5 %) und weist somit einen im Vergleich zu anderen Unternehmen aus der Baudienstleistungsbranche weit überdurchschnittlichen Wert auf. Die Rückstellungen betragen zum Ende des Geschäftsjahres 2018 9,1 Mio. € (31.12.2017: 12,9 Mio. €).

Die Verbindlichkeiten beliefen sich zum 31.12.2018 auf insgesamt 32,4 Mio. € und lagen damit leicht über dem Vorjahreswert von 31,1 Mio. €.

Bei Abschluss der Schuldscheindarlehensverträge im Geschäftsjahr 2015 wurde die Einhaltung von Covenants vertraglich vereinbart. Zum 31.12.2018 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 2018 verfügt die HELMA Eigenheimbau AG über liquide Mittel in Höhe von 8,6 Mio. € sowie freie Kreditlinien in niedriger zweistelliger Millionenhöhe, sodass sich die Finanzlage unverändert als äußerst solide darstellt.

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

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital	85.066	80.010
Rückstellungen	9.089	12.908
Verbindlichkeiten	32.414	31.140
Rechnungsabgrenzungsposten	0	2
<b>Summe Passiva</b>	<b>126.569</b>	<b>124.060</b>

# elektronische Kopie

Ertragslage

Die Gesamtleistung der HELMA Eigenheimbau AG belief sich im Berichtsjahr auf 99,9 Mio. € (Vj: 104,1 Mio. €).

## Gesamtleistung der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	2018	2017
Umsatzerlöse	101.337	102.065
Bestandsveränderungen	-1.392	2.022
<b>Gesamtleistung</b>	<b>99.945</b>	<b>104.087</b>

Der Rohertrag betrug im Berichtsjahr 33,0 Mio. € (Vj: 38,7 Mio. €) und führte zu einer Rohertragsmarge auf Basis der Gesamtleistung von rund 33,0 % (Vj: 37,1 %). 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.

Bei einem Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 7,3 Mio. € (Vj: 14,3 Mio. €) und einem Finanzergebnis von 8,3 Mio. € (Vj: 9,6 Mio. €) erzielte die HELMA Eigenheimbau AG im Geschäftsjahr 2018 einen im Rahmen der Prognose liegenden Jahresüberschuss von 10,7 Mio. € (Vj: 16,3 Mio. €).

Für das Jahr 2019 rechnen wir im Einzelabschluss der HELMA Eigenheimbau AG nach HGB mit einer weiterhin hohen Profitabilität und einem Ergebnis im niedrigen zweistelligen Millionenbereich.

## Geschäftsverlauf der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	2018	Anteil	2017	Anteil
<b>Gesamtleistung</b>	<b>99.945</b>	<b>100,0 %</b>	<b>104.087</b>	<b>100,0 %</b>
Materialaufwand	-66.975	-67,0 %	-65.429	-62,9 %
<b>Rohertrag</b>	<b>32.970</b>	<b>33,0 %</b>	<b>38.658</b>	<b>37,1 %</b>
sonstige betriebliche Erträge	762	0,8 %	947	0,9 %
Personalaufwand	-15.137	-15,1 %	-13.541	-13,0 %
Abschreibungen	-1.718	-1,7 %	-2.157	-2,1 %
sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.556	-9,6 %	-9.595	-9,2 %
<b>EBIT</b>	<b>7.321</b>	<b>7,3 %</b>	<b>14.312</b>	<b>13,7 %</b>
Finanzergebnis	8.280	8,3 %	9.590	9,2 %
<b>Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>15.601</b>	<b>15,6 %</b>	<b>23.902</b>	<b>22,9 %</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>10.656</b>	<b>10,7 %</b>	<b>16.338</b>	<b>15,7 %</b>

**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 der identifizierten Risiken sowie zur transparenten Darstellung von sich bietenden Chancen eine laufende Beobachtung und Bewertung durch.

Hierzu werden die risikorelevanten Faktoren aus den Bereichen Vertrieb, Vertragsmanagement, Technik, Finanzen, Projektentwicklung, Personal und Recht unter Beachtung der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeiten, Schadenshöhen und Wechselwirkungen fortlaufend überprüft, um negative Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. 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.

**Relevante Risikofaktoren****Gesamtwirtschaftliches Risiko**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland ist insbesondere aufgrund der hohen Beschäftigungsquote und der steigenden Einkommen 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, 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 Grundstücks-, 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 weitere Subventionen bzw. steuerliche Anreize abgemildert würden.

# elektronische Kopie

## 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. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei einzelnen Projekten aus den unterschiedlichsten Gründen zu unerwarteten Kostensteigerungen und/oder Erlösreduzierungen gegenüber den kalkulierten Werten kommt. In diesen Fällen würde ein solches Projekt mit einem geringeren Ertrag als erwartet abgeschlossen werden, 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 Bauräger- 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 Projektablauf 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. Dennoch kann es in Bezug auf die Verfügbarkeit qualifizierter General- und Subunternehmer insbesondere in Zeiten hoher Immobiliennachfrage 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.

# elektronische Kopie

## Materialkostenrisiko

Im Rahmen unserer fortlaufenden Planungen werden auch die zu erwartenden Materialpreisänderungen ermittelt und in unseren Kalkulationen berücksichtigt. 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 Materialpreisteigerungen und / oder eine gewachsene Nachfrage nach Sub- und Generalunternehmer-Dienstleistungen, würden sich dennoch 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 2018 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.

## 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.



# elektronische Kopie

## 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 auf Basis einer rollierenden Liquiditätsplanung zentral überwacht und gesteuert. Zudem wird die Liquiditätsversorgung des Konzerns durch einen ausreichenden Bestand an liquiden Mitteln und freien Kreditlinien sichergestellt, um Liquiditätsengpässe bestmöglich auszuschließen.

Gesetzliche Regelungen sowie vertragliche Vereinbarungen mit Erwerbern oder Sub- und Generalunternehmer verpflichten den HELMA-Konzern sowohl im Baudienstleistungs- als auch im Bauträgergeschäft zur Stellung von Sicherheiten in Form von Bürgschaften. Mit einem ausreichenden Bestand an freien Avalkreditlinien bei Kautionsversicherern und Kreditinstituten gewährleistet der HELMA-Konzern die Verfügbarkeit der erforderlichen Sicherheiten. Ausgegebene Bürgschaften werden fortlaufend überwacht und die Rückgabe unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und vertraglichen Vereinbarungen zeitnah veranlasst.

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 31.12.2018 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.

## 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.



# elektronische Kopie

## 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 Schlusserklärung 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 2018 weist die HELMA Eigenheimbau AG im Einzelabschluss nach HGB einen Bilanzgewinn von 10.656.131,02 € aus. Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses anlässlich der Aufsichtsratssitzung am 29.03.2019 der Hauptversammlung am 05.07.2019 vorzuschlagen, eine Dividende in Höhe von 1,30 € je dividendenberechtigter Stückaktie, somit 5.200.000,00 €, auszuschütten und den danach verbleibenden Betrag in Höhe von 5.456.131,02 € 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.

### Mittelfristige Wachstumsstrategie

Ziel des HELMA-Konzerns ist es, durch ein weiteres organisches Wachstum die eigene Marktposition auszubauen, zusätzliche Marktanteile zu gewinnen und die Profitabilität auf dem aktuell hohen Niveau zu etablieren.

### 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.

# elektronische Kopie

## Gesicherte Grundstücke als Wachstumsmotor für das Bauträgeschäft

Dem HELMA-Konzern ist es in den vergangenen Jahren erfolgreich gelungen, eine Vielzahl von attraktiven Grundstücken für das Bauträgeschäft anzukaufen (siehe nachfolgende Übersicht). Das hieraus resultierende Umsatzpotenzial beläuft sich zum 31.12.2018 in der HELMA Wohnungsbau GmbH auf insgesamt 996,0 Mio. € (31.12.2017: 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 486,0 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 umfasst das Großprojekt „Havelmarina“ in Berlin-Spandau beispielsweise u. a. rund 180 Bauplätze für individuell geplante Einfamilienhäuser, vielfach mit direktem Zugang zum angrenzenden Teufelseekanal. Im Geschäftsbereich der individuell geplanten Einfamilienhäuser wurde im letzten Jahr ferner mit dem Vertrieb des Projekts „Am Erdbeerhof“ in Hannover-Laatzten begonnen, welches insgesamt rund 110 stadtnahe Grundstücke umfasst und sehr erfolgreich gestartet ist. Mit den Baugebieten in Blankenfelde-Mahlow, Dallgow-Döberitz und Nauen, jeweils in Brandenburg gelegen, sowie Leipzig-Naunhof und zahlreichen kleineren Grundstücksarealen verfügt die HELMA Wohnungsbau GmbH insgesamt über rund 975 attraktive Bauplätze zur Bebauung mit individuell geplanten HELMA-Häusern. Folglich entfällt auf diesen Geschäftsbereich ein Umsatzpotenzial von rund 414,5 Mio. € (31.12.2017: 352,5 Mio. €).

Ferner wird der HELMA-Konzern zukünftig den Geschäftsbereich der individuell geplanten Einfamilienhäuser inklusive Grundstück auf die Regionen Frankfurt, Köln/Düsseldorf/Bonn und Würzburg ausweiten. Damit verschafft sich der HELMA-Konzern die Möglichkeit, auch in den neuen Zielregionen vom aktuellen Marktumfeld, welches von hohen Zuzugsraten und einem für Privatpersonen sehr begrenzt verfügbaren Angebot an geeigneten Bauplätzen geprägt ist, in besonderem Maße zu profitieren und attraktive Margen zu erzielen. Erste Grundstückskäufe in den neuen Zielregionen werden im Laufe des Jahres 2019 erwartet.

Neben den zur Bebauung mit individuellen Einfamilienhäusern gesicherten Grundstücksarealen verfügt die HELMA Wohnungsbau GmbH über weiteres Umsatzpotenzial von 581,5 Mio. € (31.12.2017: 430,0 Mio. €), welches aus den zum 31.12.2018 gesicherten Grundstücken für vorgeplante Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern resultiert. Dieser Geschäftsbereich umfasst einerseits Bauvorhaben mit wenigen Einheiten wie das Projekt im Stockflethweg in Hamburg-Langenhorn mit zwei Doppelhaushälften und fünf Reihenhäusern, das Projekt „Wiesenblick“ in Dallgow-Döberitz mit zehn Reihenhäusern oder die in der Region München gelegenen Projekte „Michael-Seidl-Straße“, „Eigerstraße“ und „Gilching“ mit jeweils zehn bis zwölf Eigentumswohnungen. Darüber hinaus realisiert die HELMA Wohnungsbau GmbH auch Geschosswohnungsbauprojekte mit bis zu hundert Einheiten, verteilt auf mehrere Gebäude. So wird mit dem Projekt „Bosse See“ in der Region Hannover aktuell die Errichtung von sieben Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 58 Wohneinheiten in landschaftlich attraktiver Umgebung geplant. Weitere 90 Wohneinheiten, verteilt auf 18 Gebäude, sind Bestandteil des vorgenannten Großprojekts „Havelmarina“ in Berlin-Spandau.

Auch die HELMA Ferienimmobilien GmbH verfügt über sehr attraktive Grundstücke und hat damit beste Voraussetzungen, den großen Erfolg der vergangenen Jahre nachhaltig fortzusetzen. So bieten beispielsweise die Projekte OstseeResort Olpenitz sowie NordseeResort Büsum ein vielfältiges Angebot an Ferienwohnungen und -häusern in unmittelbarer Nähe zum Wasser. Ferner ist es der HELMA Ferienimmobilien GmbH gelungen, weitere Grundstücke an touristisch interessanten Standorten wie im Wintersportort Winterberg oder am Oder-Havel-Kanal vor den Toren Berlins zu sichern. Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Umsatzpotenzial der gesicherten Grundstücke in der HELMA Ferienimmobilien GmbH auf 373,0 Mio. € (31.12.2017: 319,5 Mio. €).

## elektronische Kopie

Zusammen weisen beide Bauträgertochtergesellschaften ein Umsatzpotenzial von 1.369,0 Mio. € (31.12.2017: 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 somit 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.

Die Detailinformationen zu den Umsatzpotenzialen der HELMA Wohnungsbau GmbH und HELMA Ferienimmobilien GmbH sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen. Im Vergleich zum Vorjahr wurde auf die Darstellung der Spalte „Projektgrundstücke ohne Bebauung“ verzichtet. Mit einem Anteil am Umsatz im mittleren einstelligen Prozentbereich spielte das Verkaufsvolumen von entwickelten Projektgrundstücken ohne Bauverpflichtung in 2018 bei durchschnittlichen Rohertragsmargen erneut eine eher untergeordnete Rolle, wovon auch in den kommenden Jahren auszugehen ist.

### Umsatzpotenzial aus getätigten Grundstückskäufen zum 31.12.2018\*

	Gesamt		Individuell geplante Einfamilienhäuser		Vorgeplante Doppelhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen	
	Anzahl der Einheiten	Umsatzvolumen in T€	Anzahl der Einheiten	Umsatzvolumen in T€	Anzahl der Einheiten	Umsatzvolumen in T€
HELMA Wohnungsbau GmbH Region Berlin/Potsdam	1.150	486.000	575	256.000	575	230.000
HELMA Wohnungsbau GmbH Region Hamburg/Hannover	540	226.000	165	70.000	375	156.000
HELMA Wohnungsbau GmbH Region Leipzig	295	119.000	235	88.500	60	30.500
HELMA Wohnungsbau GmbH Region München	215	165.000	0	0	215	165.000
<b>Gesamt HELMA Wohnungsbau GmbH</b>	<b>2.200</b>	<b>996.000</b>	<b>975</b>	<b>414.500</b>	<b>1.225</b>	<b>581.500</b>
<b>Gesamt HELMA Ferienimmobilien GmbH</b>	<b>1.165</b>	<b>373.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.165</b>	<b>373.000</b>
<b>Gesamt HELMA Wohnungsbau GmbH &amp; HELMA Ferienimmobilien GmbH</b>	<b>3.365</b>	<b>1.369.000</b>	<b>975</b>	<b>414.500</b>	<b>2.390</b>	<b>954.500</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..

# elektronische Kopie

## Zusammenfassung

Der HELMA-Konzern strebt mittelfristig jährliche Umsatzhöhen von deutlich über 300,0 Mio. € unter Beibehaltung einer hohen Profitabilität an. So soll das Baudienstleistungsgeschäft mittelfristig mindestens 100,0 Mio. € und das Bauträrgeschäft mindestens 200,0 Mio. € pro Jahr zum Konzernumsatz beisteuern. Voraussetzung zur Erzielung der vorgenannten Werte ist dabei ein weiterhin intaktes Marktumfeld, in welchem die begrenzte Verfügbarkeit von Kapazitäten als limitierender Faktor nicht noch stärker ausgeprägt ist, als dies bereits in den letzten zwei Geschäftsjahren der Fall war. Unter diesen Prämissen bestehen gute Chancen, auch in den kommenden Jahren neue Ergebnisrekorde zu erzielen.

## Prognosebericht

Die im Januar 2018 aufgestellte Prognose für das Geschäftsjahr 2019 wird bestätigt und sieht somit unverändert ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) in einer Bandbreite von 23,5 bis 26,0 Mio. € vor.

### Konzern-EBT 2010-2019e (nach IFRS)



\* Die EBT-Prognose für das Geschäftsjahr 2019 enthält erwartete Kapitaleinkünfte und sonstige Erträge resultierend aus Umsatzsteuererstattungsanträgen für die Geschäftsjahre 2011 bis 2013 im niedrigen siebenstelligen Eurobereich (siehe Konzernanhang 8.1.).

Nachdem die Ergebnisentwicklung in 2017 erstmalig seit langer Zeit stagnierte, hat der HELMA-Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 den langjährigen Wachstumspfad wieder aufgenommen und das Ergebnis vor Steuern (EBT) um 10,6 % auf das Rekordniveau von 21,2 Mio. € gesteigert. Mit Blick auf die bestehende Projektpipeline sowie den in 2018 und 2019 erfolgten bzw. kurzfristig bevorstehenden Vertriebsstarts in der HELMA Wohnungsbau GmbH und HELMA Ferienimmobilien GmbH streben wir auch für das Geschäftsjahr 2019 eine Steigerung des EBT im zweistelligen Prozentbereich an.

Lehrte, 08. März 2019

**Gez. Gerrit Janssen**  
Vorstandsvorsitzender

**Gez. Max Bode**  
Vorstand

**Gez. André Müller**  
Vorstand

# elektronische Kopie

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte

*Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

# elektronische Kopie

## *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

## *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

# elektronische Kopie

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

# elektronische Kopie

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Hannover, 11. März 2019

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Hans-Peter Möller  
Wirtschaftsprüfer

Steffen Südmersen  
Wirtschaftsprüfer