

elektronische Kopie

Testierter

Jahresabschluss und Lagebericht

HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft

Lehrte

2017

elektronische Kopie

Bilanz der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,

zum 31. Dezember 2017

A k t i v a	Stand am 31.12.2017 €	Stand am 31.12.2016 €	P a s s i v a	Stand am 31.12.2017 €	Stand am 31.12.2016 €
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
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	8.817,00	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	542.390,00	540.191,00	III. Gewinnrücklagen Andere Gewinnrücklagen	20.151.818,25	14.681.897,61
3. Geleistete Anzahlungen	<u>562.939,70</u>	<u>155.249,87</u>	IV. Bilanzgewinn	<u>16.338.210,01</u>	<u>9.869.920,64</u>
	<u>1.105.334,70</u>	<u>704.257,87</u>		<u>80.010.028,26</u>	<u>68.071.818,25</u>
II. Sachanlagen			B. Rückstellungen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	12.603.575,79	13.820.930,06	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.406,34	10.972,89
2. Technische Anlagen und Maschinen	51.781,00	60.249,00	2. Steuerrückstellungen	7.008.656,20	4.194.849,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.097.538,62	2.237.224,62	3. Sonstige Rückstellungen	<u>5.888.868,95</u>	<u>6.023.236,49</u>
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>525,21</u>	<u>0,00</u>		<u>12.907.931,49</u>	<u>10.229.058,38</u>
	<u>14.753.420,62</u>	<u>16.118.403,68</u>	C. Verbindlichkeiten		
III. Finanzanlagen			1. Anleihen	0,00	1.013.500,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	<u>2.011.340,95</u>	<u>2.011.340,95</u>	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 0,00 € (Vorjahr 1.013.500,00 €)		
B. Umlaufvermögen			2. Schulscheindarlehen	15.000.000,00	15.000.000,00
I. Vorräte			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 15.000.000,00 € (Vorjahr 15.000.000,00 €)		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	195.217,70	92.729,40	3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.709.726,77	5.180.650,58
2. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	21.554.031,95	19.531.838,23	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 985.404,70 € (Vorjahr 937.810,29 €)		
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	<u>-21.510.531,95</u>	<u>-19.431.338,23</u>	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 3.724.322,07 € (Vorjahr 4.242.840,29 €)		
	<u>238.717,70</u>	<u>193.229,40</u>	4. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	5.820.112,58	6.282.125,60
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 5.820.112,58 € (Vorjahr 6.282.125,60 €)		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.913.568,60	4.617.731,63	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.031.861,07	3.982.965,93
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	88.733.005,81	78.385.765,33	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 1.519.389,86 € (Vorjahr 1.544.001,64 €)		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.052.933,13	2.947.430,33	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 2.512.471,21 € (Vorjahr 2.438.964,29 €)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 6.001,35 € (Vorjahr 6.000,33 €)			6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.578.776,38	2.500.224,14
	<u>97.699.507,54</u>	<u>85.950.927,29</u>	davon aus Steuern		
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<u>7.900.772,66</u>	<u>6.885.345,71</u>	178.782,35 € (Vorjahr 1.109.477,98 €)		
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>350.942,38</u>	<u>403.335,54</u>	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 16.657,95 € (Vorjahr 14.729,84 €)		
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 528.719,79 € (Vorjahr 1.429.228,34 €)		
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 1.050.056,59 € (Vorjahr 1.070.995,80 €)		
				<u>31.140.476,80</u>	<u>33.959.466,25</u>
			D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.600,00</u>	<u>3.800,00</u>
			E. Passive latente Steuern	<u>0,00</u>	<u>2.697,56</u>
	<u>124.060.036,55</u>	<u>112.266.840,44</u>		<u>124.060.036,55</u>	<u>112.266.840,44</u>

elektronische Kopie

Gewinn- und Verlustrechnung
der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

	2 0 1 7 €	2 0 1 6 €
1. Umsatzerlöse	102.064.995,56	97.344.312,12
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	2.022.193,72	4.042.999,37
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	122.915,83
4. Sonstige betriebliche Erträge	947.466,83	781.175,80
	<u>105.034.656,11</u>	<u>102.291.403,12</u>
5. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-65.428.648,15	-69.510.293,37
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-11.538.090,30	-11.293.414,99
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 109.043,63 € (Vorjahr 95.970,94 €)	-2.002.968,07	-1.786.526,53
	<u>-13.541.058,37</u>	<u>-13.079.941,52</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.157.612,36	-1.684.643,86
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.595.396,47	-9.236.333,73
	<u>14.311.940,76</u>	<u>8.780.190,64</u>
9. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages vereinnahmte Gewinne	7.834.951,14	4.930.859,04
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 2.480.437,82 € (Vorjahr 3.192.656,35 €)	2.496.748,76	3.194.816,56
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	-741.409,90	-2.611.679,19
	<u>9.590.290,00</u>	<u>5.513.996,41</u>
12. Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>23.902.230,76</u>	<u>14.294.187,05</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Aufwendungen (-)/ Erträge (+) aus latenten Steuern 2.697,56 € (Vorjahr 19.216,41 €)	-7.564.020,75	-4.424.266,41
14. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	<u>16.338.210,01</u>	<u>9.869.920,64</u>
15. Gewinnvortrag	9.869.920,64	6.374.319,83
16. Ausschüttung	-4.400.000,00	-3.160.000,00
17. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-5.469.920,64	-3.214.319,83
18. Bilanzgewinn	<u>16.338.210,01</u>	<u>9.869.920,64</u>

elektronische Kopie

Seite 1

ANHANG für das Geschäftsjahr 2017

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 150,00 €) werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Im Anlagenspiegel wird der sofortige Abgang der geringwertigen Vermögensgegenstände unterstellt. Für geringwertige Vermögensgegenstände (von über 150,00 € 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

Seite 2

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 %	31.12.2017	31.12.2016
Zinssatz	3,68	4,01
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 31.12.2017, wie bereits zum 31.12.2016, 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 2017 ist am Ende des Anhangs dargestellt. In den Abschreibungen auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken sind außerordentliche Abschreibungen in Höhe von 391.231,20 € enthalten.

Forschungs- und Entwicklungskosten sind im Berichtsjahr nicht entstanden.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 88.733.005,81 € (Vj: 78.385.765,33 €) sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 15.798.971,88 € (Vj: 10.087.051,02 €) enthalten. Die Forderungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 350.942,38 € (Vj: 403.335,54 €) 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 €.

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.

elektronische Kopie

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

	€
Bilanzgewinn zum 1. Januar 2017	9.869.920,64
Dividende 2016, Ausschüttung in 2017	-4.400.000,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	-5.469.920,64
Jahresüberschuss 2017	16.338.210,01
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2017	16.338.210,01

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

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 passive latente Steuern bilanziert, welche sich im Geschäftsjahr 2017 von 2.697,56 € auf 0,00 € reduzierten. Der insofern ausschüttungsgesperrte Betrag beträgt 5,00 € (Vj: 6.119,44 €).

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	Auflösung	Zuführung	Stand am
	01.01.2017	2017	2017	2017	31.12.2017
	€	€	€	€	€
Operativer Bereich					
Ausstehende Rechnungen	4.364.657,68	4.364.657,68	0,00	4.458.635,15	4.458.635,15
Gewährleistungen	514.000,00	514.000,00	0,00	499.000,00	499.000,00
Personalbereich					
Urlaub/Überstunden	159.913,19	159.913,19	0,00	176.201,49	176.201,49
Tantiemen	447.149,32	447.149,32	0,00	436.607,80	436.607,80
Übrige	92.000,00	92.000,00	0,00	93.300,00	93.300,00
Übrige Rückstellungen					
Rechtliche Risiken	109.000,00	109.000,00	0,00	90.000,00	90.000,00
Risiken Betriebsprüfung	26.916,30	26.916,30	0,00	0,00	0,00
Übrige	269.300,00	246.300,00	0,00	73.324,51	96.324,51
Jahresabschlusskosten					
	40.300,00	40.300,00	0,00	38.800,00	38.800,00
Summe	6.023.236,49	6.000.236,49	0,00	5.865.868,95	5.888.868,95

Am 04.05.2016 wurden von einem Vorstandsmitglied die verbliebenen 40.000 SAR ausgeübt, sodass eine Rückstellungsdotierung zum 31.12.2016 unterbleiben konnte. Ein SAR gewährte das Recht, eine Barzahlung in Höhe der Differenz zwischen dem durchschnittlichen Kurs einer Aktie der HELMA Eigenheimbau AG während der letzten 20 Tage vor Ausübung des SAR und einem festgelegten Ausübungspreis von 10,25 €, abzüglich der kumulierten Dividendenhöhe je Aktie zwischen dem 01.07.2014 und dem jeweiligen Ausübungsdatum der SAR, zu erhalten, sofern definierte Erfolgsziele erreicht wurden. Der durchschnittliche Kurs einer Aktie der HELMA Eigenheimbau AG betrug während der letzten 20 Tage vor Ausübung der SAR 57,45 €. Am Ausübungstag betrug der festgelegte Ausübungspreis 10,25 € und die kumulierte Dividendenhöhe 1,16 €.

Im Rahmen einer Privatplatzierung wurde im 1. Halbjahr 2013 eine Anleihe im Nominalvolumen in Höhe von 1.000.000,00 € vollständig gezeichnet. Die Anleihe hat eine Laufzeit vom 01.04.2013 bis zum 30.09.2017. Der Nominalzins beträgt 5,4 %; die Zinszahlungen erfolgen vierteljährlich. Die Anleihe wurde termingerecht zurückgezahlt.

elektronische Kopie

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

	Stand 31.12.2017	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	4.709.726,77	985.404,70	2.631.559,98	1.092.762,09
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	5.820.112,58	5.820.112,58	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.031.861,07	1.519.389,86	2.512.471,21	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	1.578.776,38	528.719,79	118.345,39	931.711,20
	31.140.476,80	8.853.626,93	20.262.376,58	2.024.473,29

Im Vorjahr betragen die Schuldscheindarlehen mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren 2.000.000,00, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren 799.652,71 € und die sonstigen Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren 883.687,20 €.

Von den Verbindlichkeiten sind insgesamt 5.752.602,58 € (Vj: 6.292.965,54 €) 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 95.827.000,00 € (Vj: 72.040.600,00 €).

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

elektronische Kopie

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

Zum 31.12.2017 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	849,96	917,70	0,00
Büroausstattung/ sonstige Ausstattung	78.760,50	9.067,65	0,00
Miete und Pachtverträge	260.581,82	464.972,58	128.244,00
	340.192,28	474.957,93	128.244,00

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.

Von den Umsatzerlösen in Höhe von 102.064.995,56 € (Vj: 97.344.312,12 €) wurden 101.509.995,56 € (Vj: 97.344.312,12 €) im Inland erzielt. Vergütungen für Geschäftsbesorgungen sind in Höhe von 18.510.108,47 € (Vj: 11.307.160,45 €) enthalten.

Unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag werden periodenfremde Aufwendungen aufgrund von Steuernachzahlungen für Vorjahre in Höhe von 94.838,65 € ausgewiesen. Im Vorjahr waren periodenfremde Erträge in Höhe von 54.245,79 € enthalten.

5. Sonstige Angaben

5.1. Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden von der Gesellschaft durchschnittlich 203 Mitarbeiter (Vj: 191) beschäftigt, davon 192 Angestellte, 4 gewerbliche Arbeitnehmer und 7 geringfügig Beschäftigte.

5.2. Vorstand

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

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

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

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

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

Die Bezüge des Vorstands betragen im Geschäftsjahr 1.074.955,29 € (Vj: 1.016.160,19 €). Darüber hinaus wurden einem Vorstandsmitglied im Geschäftsjahr 2013 Stock Appreciation Rights (SAR) gewährt, welche letztmalig in dem Geschäftsjahr 2016 ausgeübt wurden (siehe Erläuterungen unter Rückstellungsspiegel).

5.3. Aufsichtsrat

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

elektronische Kopie

Seite 9

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

- Herr Sven Aßmann, Hoisdorf (Vorsitzender), (Beruf: Rechtsanwalt),
- Herr Paul Heinrich Morzynski, (stellvertretender Vorsitzender), 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 113.532,35 € (Vj: 109.183,79 €).

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 31.12.2017	Grundkapital zum 31.12.2017	Jahres- ergebnis vor Ergebnis- abführung 2017
		%	€	€	€
HELMA Wohnungsbau GmbH	Lehrte	93,94*	1.275.400,00	1.275.400,00	5.034.807,46
HELMA Ferienimmobilien GmbH	Lehrte	95,10	250.000,00	250.000,00	2.555.666,36
Hausbau Finanz GmbH	Lehrte	100,00	26.000,00	26.000,00	293.704,82

* 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 31.12.2017 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, 20. März 2018

Karl-Heinz Maerzke, Lehrte
Vorstandsvorsitzender

Gerrit Janssen, Lehrte
Vorstand

Max Bode, Lehrte
Vorstand

elektronische Kopie

Entwicklung des Anlagevermögens der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte, im Geschäftsjahr 2017

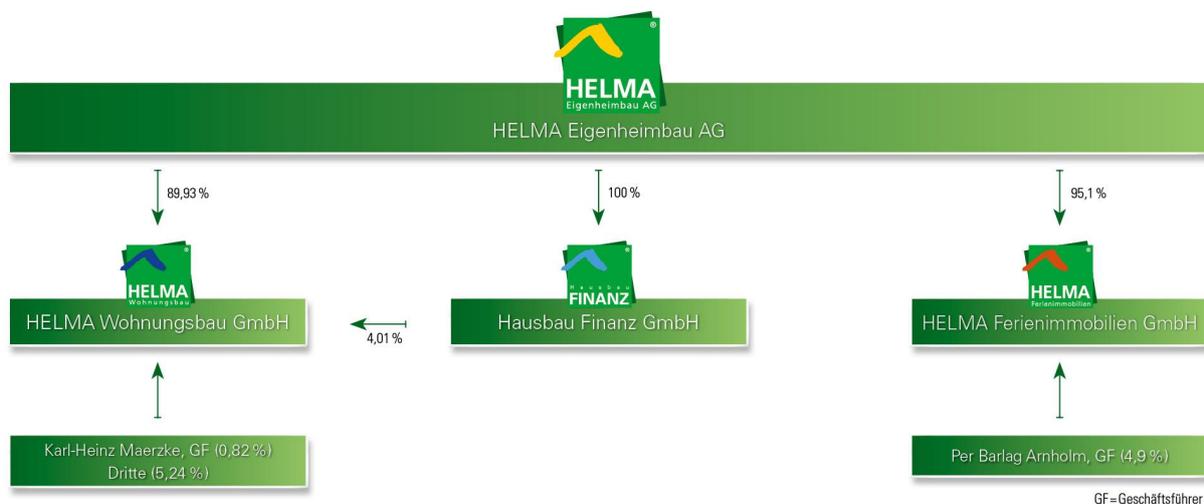
	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand am 1.1.2017	Zugänge	Um- buchungen	Zu- schreibungen	Abgänge	Stand am 31.12.2017	Stand am 1.1.2017	Zugänge	Zu- schreibungen	Abgänge	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	390.974,11	0,00	0,00	0,00	0,00	390.974,11	382.157,11	8.812,00	0,00	0,00	390.969,11	5,00	8.817,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.744.038,09	100.644,84	102.179,20	0,00	64.508,78	1.882.353,35	1.203.847,09	197.265,04	0,00	61.148,78	1.339.963,35	542.390,00	540.191,00
3. Geleistete Anzahlungen	155.249,87	509.869,03	-102.179,20	0,00	0,00	562.939,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	562.939,70	155.249,87
	<u>2.290.262,07</u>	<u>610.513,87</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>64.508,78</u>	<u>2.836.267,16</u>	<u>1.586.004,20</u>	<u>206.077,04</u>	<u>0,00</u>	<u>61.148,78</u>	<u>1.730.932,46</u>	<u>1.105.334,70</u>	<u>704.257,87</u>
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.306.165,30	236.776,91	0,00	0,00	401.704,96	19.141.237,25	5.485.235,24	1.101.894,51	0,00	49.468,29	6.537.661,46	12.603.575,79	13.820.930,06
2. Technische Anlagen und Maschinen	110.906,05	0,00	0,00	0,00	0,00	110.906,05	50.657,05	8.468,00	0,00	0,00	59.125,05	51.781,00	60.249,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.046.239,85	775.022,81	0,00	0,00	1.013.291,60	5.807.971,06	3.809.015,23	841.172,81	0,00	939.755,60	3.710.432,44	2.097.538,62	2.237.224,62
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	525,21	0,00	0,00	0,00	525,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	525,21	0,00
	<u>25.463.311,20</u>	<u>1.012.324,93</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.414.996,56</u>	<u>25.060.639,57</u>	<u>9.344.907,52</u>	<u>1.951.535,32</u>	<u>0,00</u>	<u>989.223,89</u>	<u>10.307.218,95</u>	<u>14.753.420,62</u>	<u>16.118.403,68</u>
III. Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.011.340,95	0,00	0,00	0,00	0,00	2.011.340,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.011.340,95	2.011.340,95
	<u>29.764.914,22</u>	<u>1.622.838,80</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.479.505,34</u>	<u>29.908.247,68</u>	<u>10.930.911,72</u>	<u>2.157.612,36</u>	<u>0,00</u>	<u>1.050.372,67</u>	<u>12.038.151,41</u>	<u>17.870.096,27</u>	<u>18.834.002,50</u>

elektronische Kopie

Zusammengefasster Lagebericht für die HELMA Eigenheimbau AG und den Konzern

Organisationsstruktur

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



Ertrag- und umsatzsteuerliche Organschaften

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

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

elektronische Kopie

Geschäftstätigkeit und Strategie

Geschäftsbereiche

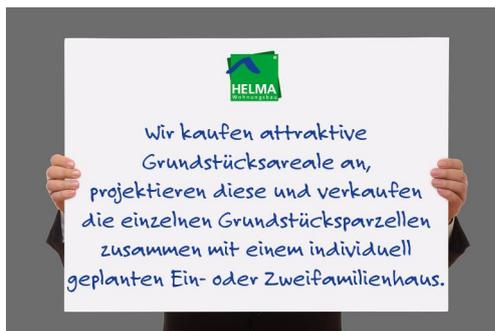
Baudienstleistungsgeschäft Wohnen (individuell planbar) – seit 1980



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

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

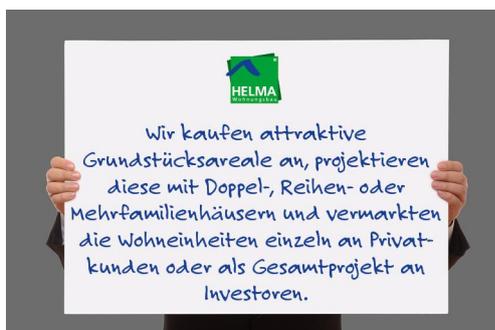
Bauträgergeschäft Wohnen (individuell planbar) – seit 1984



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

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

Bauträgergeschäft Wohnen (vorgeplant) – seit 1984



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

elektronische Kopie

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

Bauträgergeschäft Ferienimmobilien (vorgeplant) – seit 2011



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

Finanzierungs- und Bauversicherungsvermittlung – seit 2010



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

elektronische Kopie

Wettbewerbsstärken

Wettbewerbsstärken im Bereich Wohnen

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

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

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

Zentrale Bemusterungswelt: Im HELMA-Bemusterungszentrum am Unternehmenssitz in Lehrte bieten wir unseren Kunden, welche von uns ein individuelles Ein- oder Zweifamilienhaus erworben haben, auf 350 m² Innenausstellungsfläche und einer 200 m² großen Ausstellungsfläche im benachbarten HELMA-Musterhauspark eine umfangreiche Auswahl an Standard- und Sonderausstattungen der verschiedensten Gewerke. Hierbei werden Produkte zahlreicher namhafter Hersteller, von der Haustreppe über moderne Haustüren, Dachziegel, Klinker- und Putzvariationen bis hin zur Badausstattung, über die Ausstellung präsentiert. Mit der individuellen Beratung durch geschultes Fachpersonal kann der Bemusterungsprozess vor Ort vorgenommen werden, so dass es für unsere Kunden nicht notwendig ist, sich für die individuelle Auswahl jeweils separat zu einem Baufachhändler, einem Badanbieter etc. zu begeben. Auf diese Weise kann die Bemusterung für das gesamte Haus in kurzer Zeit, ohne weite Wege und trotzdem ganz nach den individuellen Bedürfnissen unserer Kunden, durchgeführt werden.

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

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

elektronische Kopie

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

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

Wettbewerbsstärken im Bereich Ferienimmobilien

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

Absatzmärkte

Kunden im Bereich Wohnen

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

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

elektronische Kopie

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

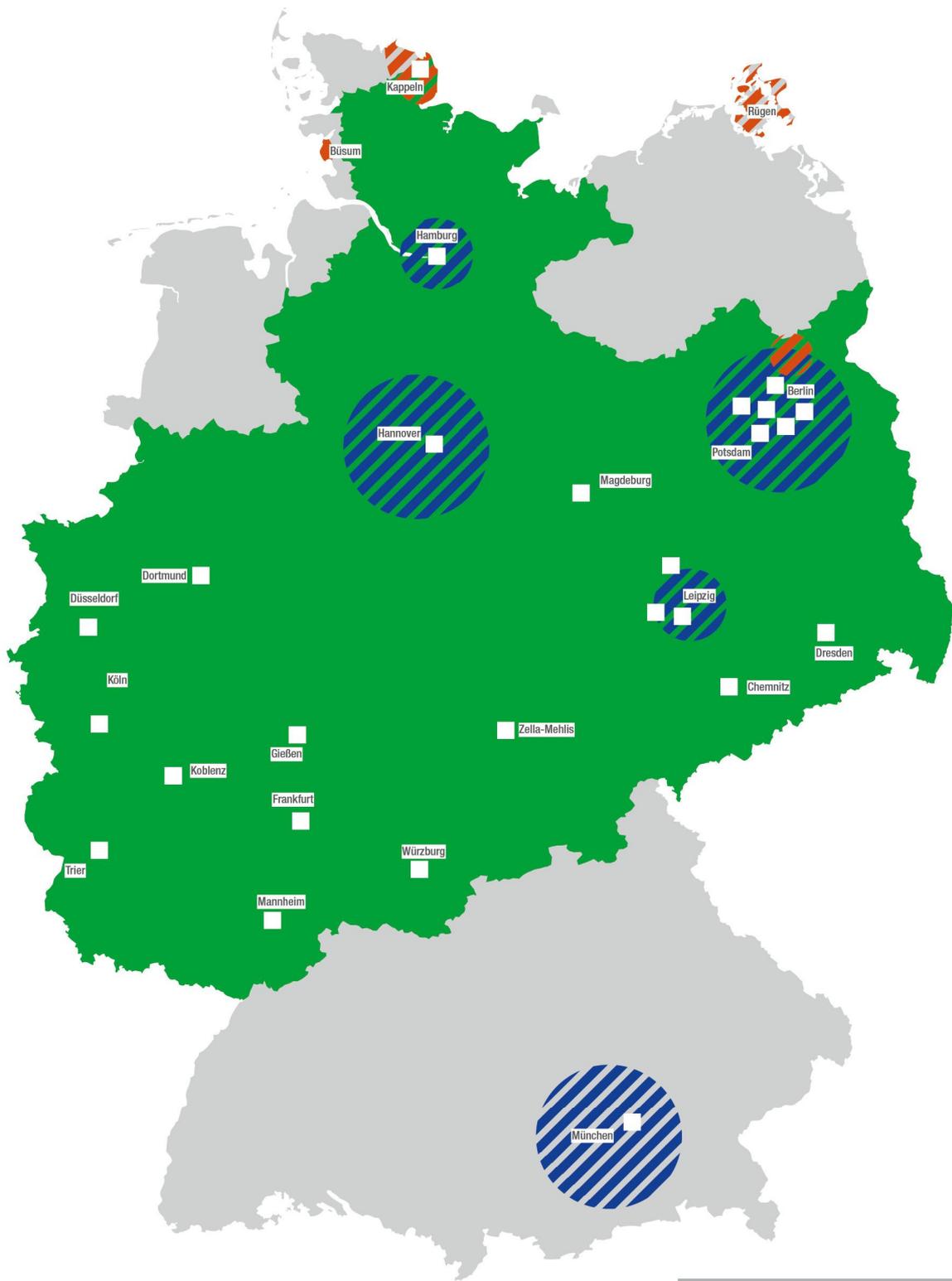
Im Bauträgergeschäft sprechen wir mit unseren individuell gestaltbaren Einfamilienhäusern sowie den vorgeplanten Doppel- und Reihenhäusern eine ähnliche Zielgruppe an. Im Segment der Mehrfamilienhäuser umfasst der Kreis der Zielkunden zusätzlich zu den Selbstnutzern auch Privatanleger und institutionelle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

Kunden im Bereich Ferienimmobilien

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

elektronische Kopie

Vertriebsgebiete des HELMA-Konzerns



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

elektronische Kopie

Vertriebsstrategie

Vertriebsstrategie im Bereich Wohnen

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

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

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

Vertriebsstrategie im Bereich Ferienimmobilien

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

elektronische Kopie

Musterhäuser des HELMA-Konzerns



Wirtschaftliches Umfeld

Entwicklung der Gesamtwirtschaft

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

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

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

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

elektronische Kopie

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

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

Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen in Deutschland

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

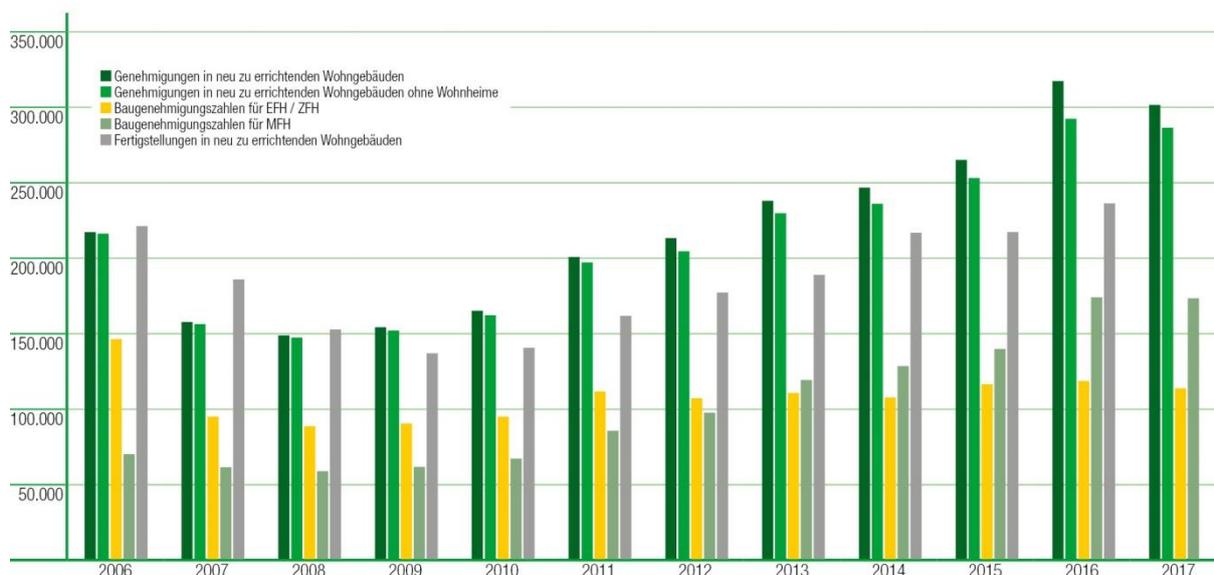
Während die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser in 2017 ebenfalls um 5,0 % zurückgingen, zeigte sich bei den Zweifamilienhäusern eine Abnahme um 2,7 %. Die Zahl der Genehmigungen für den Neubau von Mehrfamilienhäusern blieb dagegen nahezu unverändert. Der deutlichste Rückgang war mit 41,0 % in der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

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

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

elektronische Kopie

Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen (Neubau) in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt

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

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

Wohnungsneubaubedarf

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

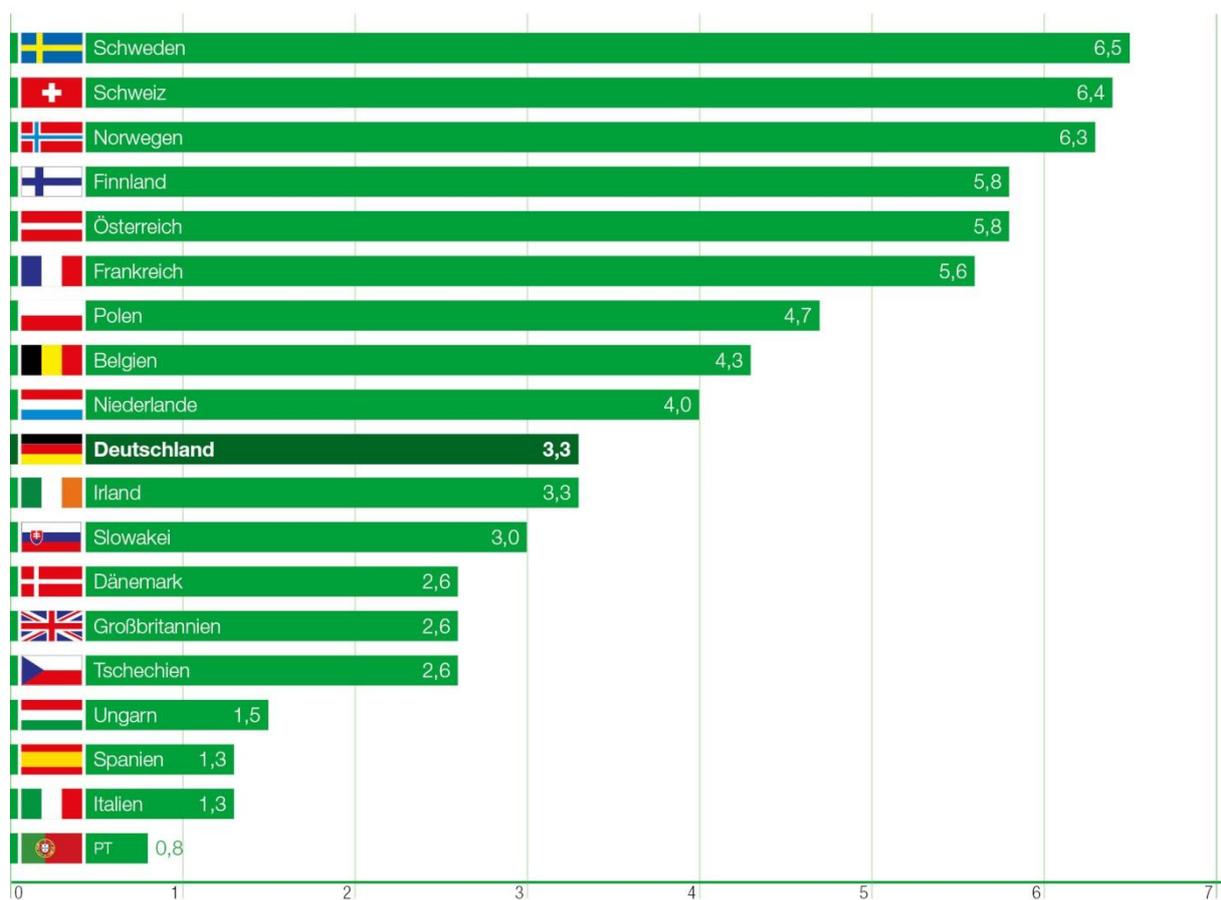
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln)

elektronische Kopie

Wohnungsneubau weiterhin im Aufwärtstrend

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

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

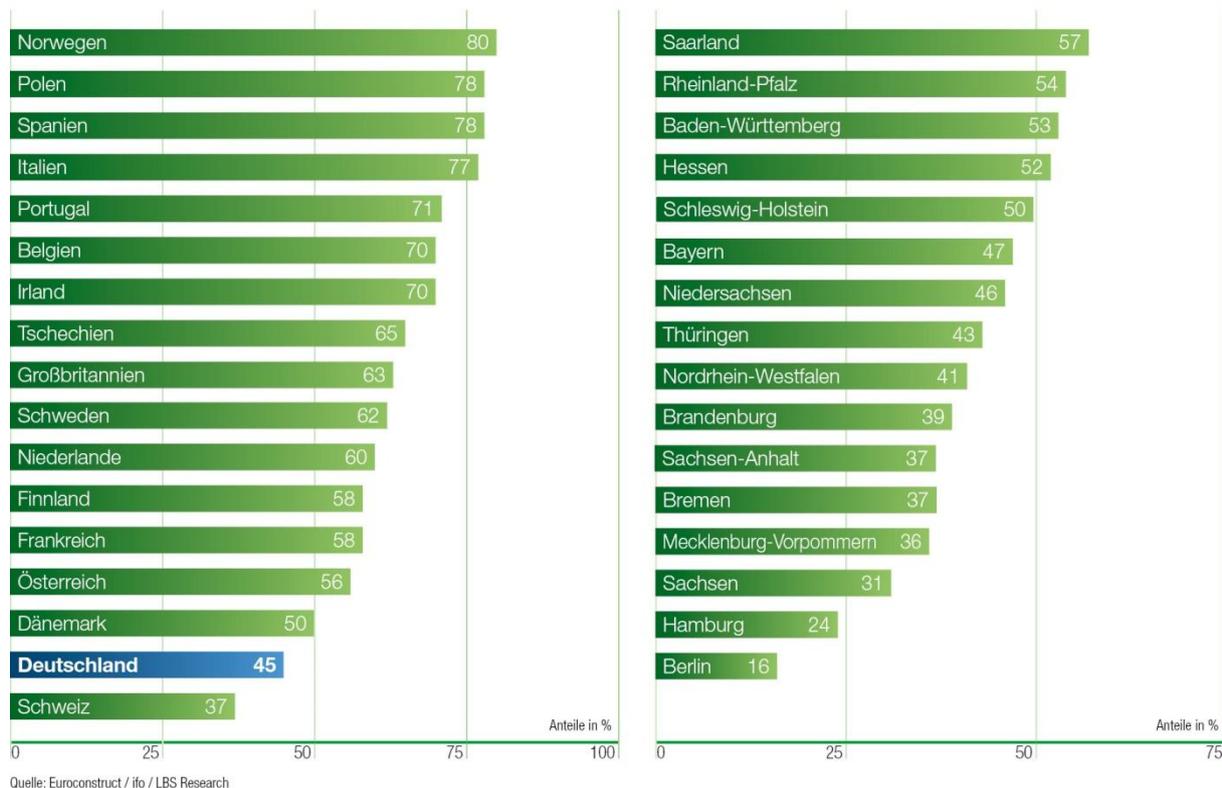


Das vorhandene Wachstumspotenzial wird auch mit Blick auf die Wohneigentumsquote in Europa deutlich, wo Deutschland mit einer Quote von 45 % nach wie vor auf einem der hintersten Plätze rangiert.

elektronische Kopie

Wohneigentumsquote in Europa

Wohneigentumsquote nach Bundesländern



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

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

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

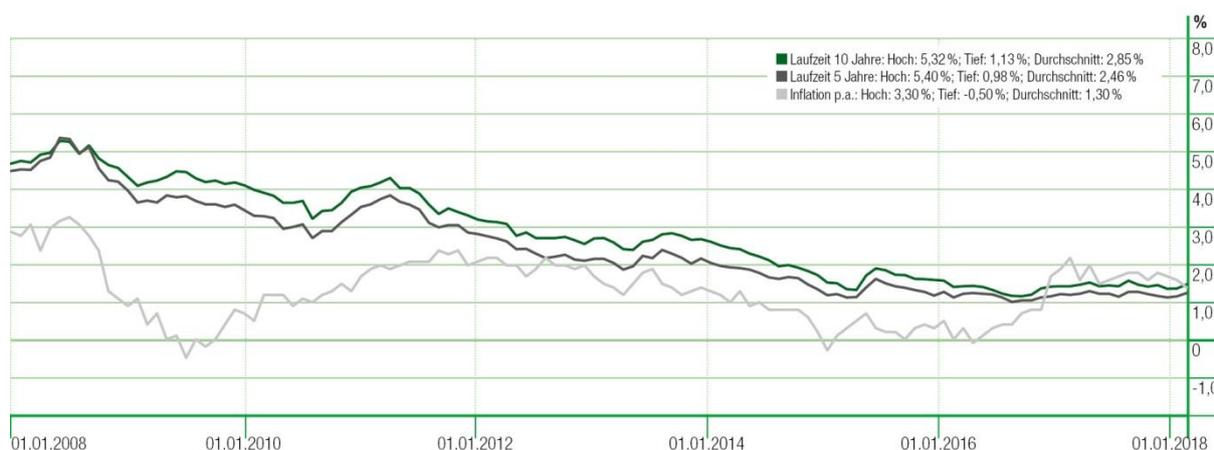
elektronische Kopie

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

Günstige Baufinanzierungsbedingungen

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

Bauzinsentwicklung* 2008-2018



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

Auftragslage Konzern

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

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

elektronische Kopie

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

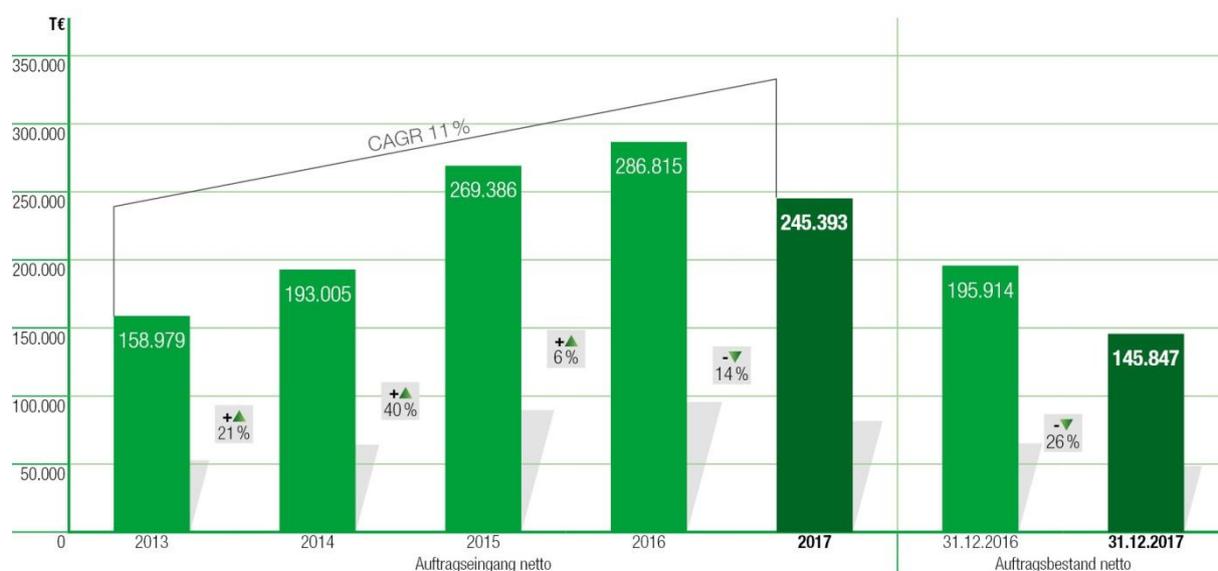
Beiträge der Konzerngesellschaften zum Konzern-Auftragseingang

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

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

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

Auftragseingang und Auftragsbestand im HELMA-Konzern (nach IFRS)



elektronische Kopie

Ertragslage Konzern

Umsatzentwicklung

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

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

Beiträge der Konzerngesellschaften zum Konzern-Umsatz (nach IFRS)

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

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

Ertragsentwicklung

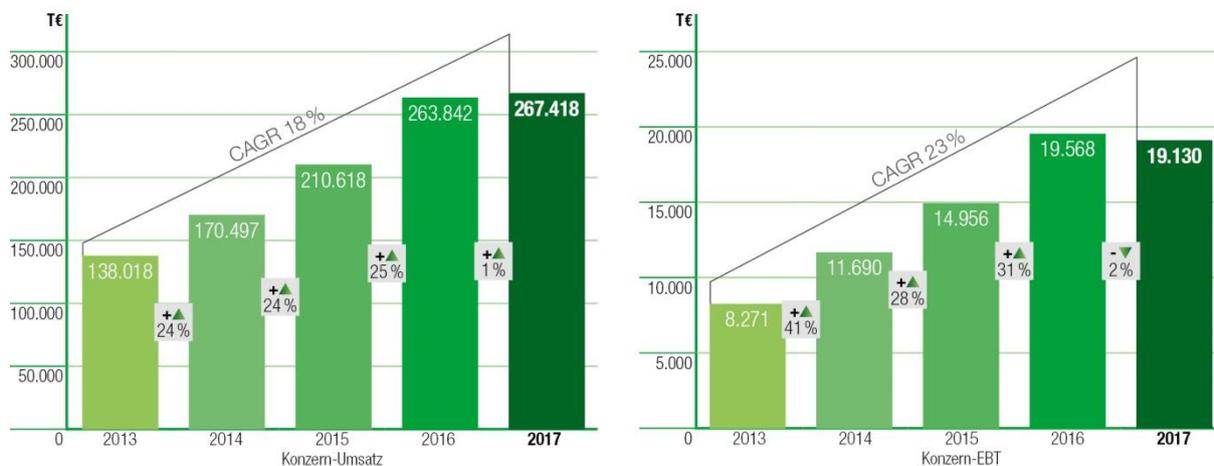
Um eine optimale Vergleichbarkeit der Ertragsentwicklung des HELMA-Konzerns, unabhängig von potenziellen Einflüssen der allgemeinen Zinsentwicklung, zu ermöglichen, wird im Folgenden das Konzern-EBIT abweichend von der Gesamteinkommensrechnung bereinigt um den Abgang der aktivierten Zinsen dargestellt.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

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

elektronische Kopie

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

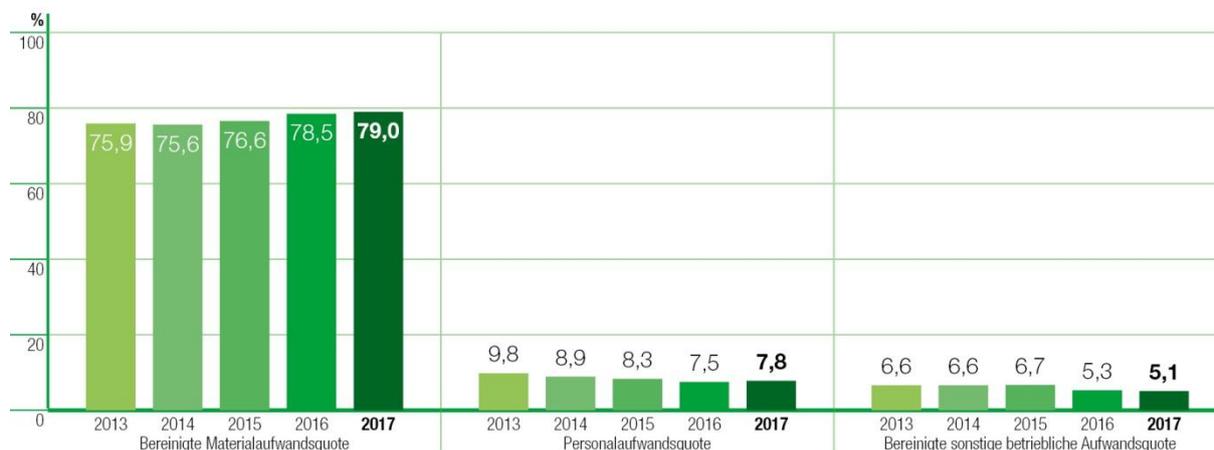
Konzern-Umsatz und Konzern-EBT (nach IFRS)



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

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

Entwicklung der Kostenquoten auf Basis der Umsatzerlöse (nach IFRS)

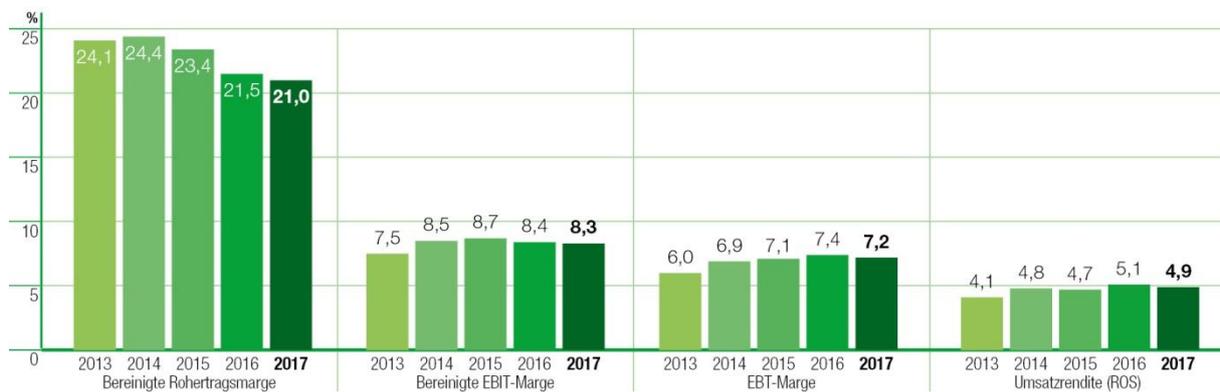


Die Rohertragsmarge belief sich im Berichtsjahr auf 21,0 % (Vj: 21,5 %). Die dabei zugrunde liegende Materialaufwandsquote ist, um eine optimale Vergleichbarkeit herzustellen, um diejenigen Materialaufwendungen bereinigt, denen keinerlei Umsatzerlöse gegenüberstehen.

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

elektronische Kopie

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



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

elektronische Kopie

Geschäftsverlauf des HELMA-Konzerns (nach IFRS)

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

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

** jeweils bereinigt um den Abgang aktivierter Zinsen

Vermögens- und Finanzlage Konzern

Aktiva

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

elektronische Kopie

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

Konzern-Bilanzstruktur Aktiva (nach IFRS)

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



Passiva

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

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

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

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

elektronische Kopie

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

Konzern-Bilanzstruktur Passiva (nach IFRS)

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

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

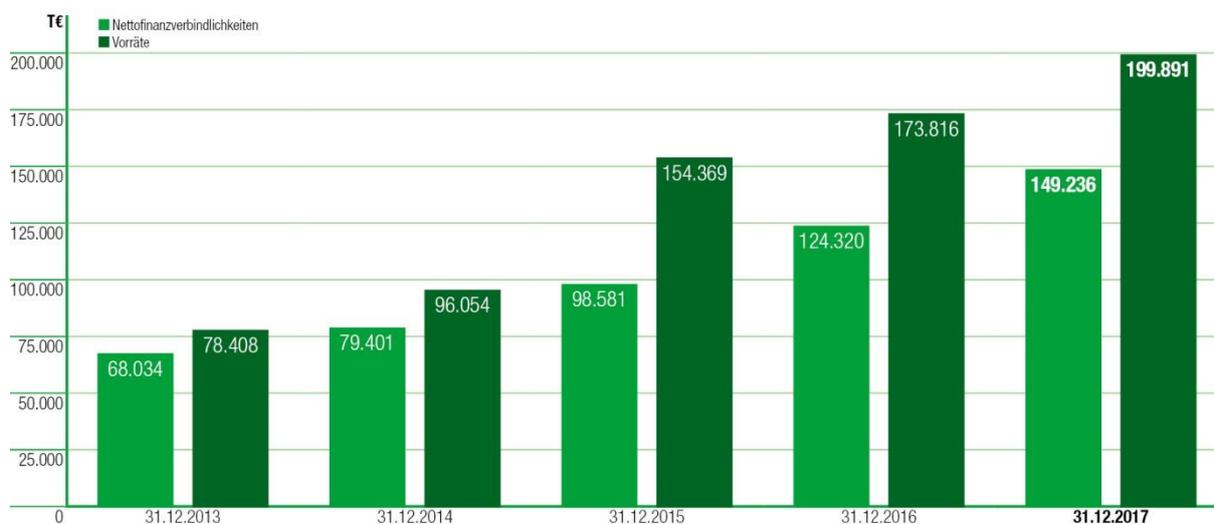
Entwicklung von Nettofinanzverbindlichkeiten und Eigenkapital

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

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

elektronische Kopie

Entwicklung der Nettofinanzverbindlichkeiten und Vorräte



Kapitalflussrechnung

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

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

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

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

elektronische Kopie

Konzern-Kapitalflussrechnung (nach IFRS)

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

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

Investitionen Konzern

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

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

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

Investitionen im Bereich Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

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

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

elektronische Kopie

Unternehmerische Verantwortung - nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Attraktive Arbeitswelt

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

Fachliche Weiterbildung / Teambuilding

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

Sozialkompetenz

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

elektronische Kopie

Gesundheitsmanagement / Betriebssport

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

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

Soziales Engagement

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

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

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

elektronische Kopie

Nachhaltige Energiekonzepte

Durch die frühzeitige Fokussierung auf den Bereich der energieeffizienten Bauweisen haben wir uns in den vergangenen zehn Jahren nicht nur einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil geschaffen, sondern zugleich einen wichtigen Beitrag zur Verringerung des Ressourcenverbrauchs und des CO₂-Ausstoßes geleistet. So können wir unseren Kunden im Bereich Wohnen mit unserer Solarhaus-Reihe attraktive Möglichkeiten bieten, mit Hilfe der Sonne in bedeutendem Umfang Heizkosten einzusparen und damit aktiven Klimaschutz umzusetzen. Zusätzlich realisieren unsere Kunden spürbare Energieeinsparungen, da alle unsere Häuser bereits im Standard eine sehr hohe Energieeffizienz aufweisen.



EnergieAutarkesHaus



Sonnenhaus autark



Sonnenhaus



PlusEnergieHaus

Mitarbeiter, Vertriebspartner und Organe

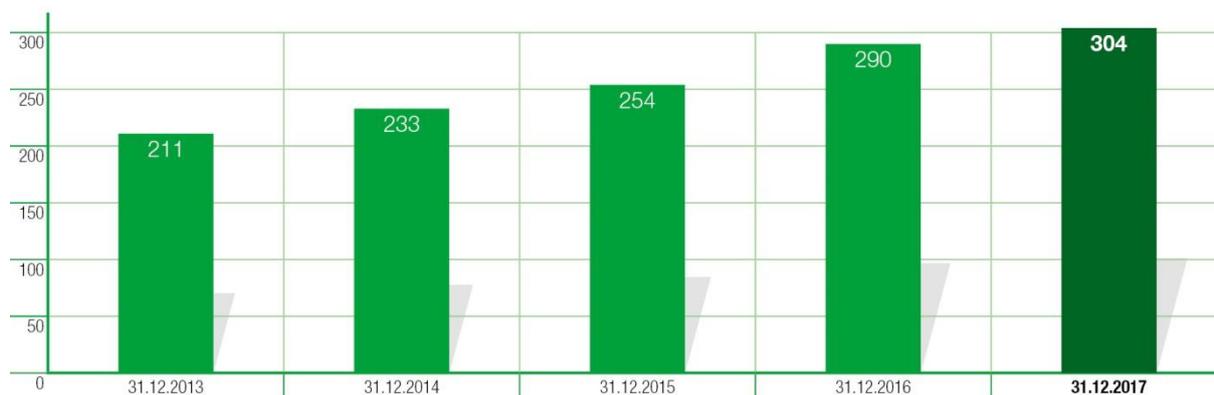
Personal- und Fachberaterentwicklung im HELMA-Konzern

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

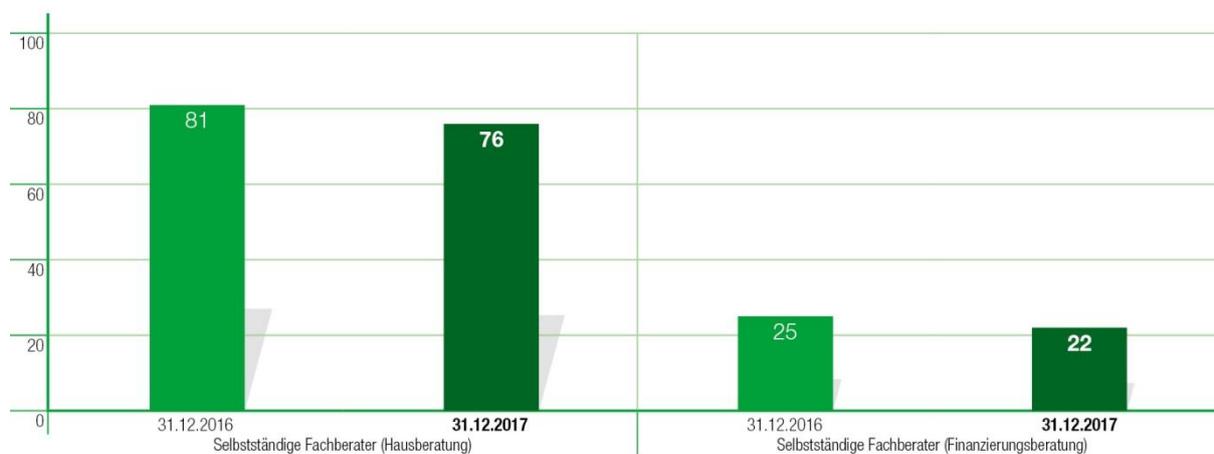
Die Anzahl der selbstständigen Fachberater, mit denen wir im Vertriebsbereich an den verschiedenen Standorten auf Provisionsbasis zusammenarbeiten, lag im Bereich der Hausberatung mit 76 (Vj: 81) leicht unterhalb des Vorjahresniveaus. Die Anzahl der selbstständigen Finanzierungsberater belief sich zum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

elektronische Kopie

Anzahl der Mitarbeiter im HELMA-Konzern



Anzahl der selbstständigen Fachberater im HELMA-Konzern



Ausbildung

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

Organe der Gesellschaft

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

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

elektronische Kopie

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Muttergesellschaft

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

Vermögens- und Finanzlage

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

Bilanzstruktur Aktiva der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

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

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

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

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

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

elektronische Kopie

Bilanzstruktur Passiva der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

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

Ertragslage

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

Gesamtleistung der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	2017	2016
Umsatzerlöse	102.065	97.344
Bestandsveränderungen	2.022	4.043
Gesamtleistung	104.087	101.387

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

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

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

elektronische Kopie

Geschäftsverlauf der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

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

Risikobericht

Risikomanagement

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

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

elektronische Kopie

Relevante Risikofaktoren

Gesamtwirtschaftliches Risiko

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

Regulatorische Risiken

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

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

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

Projektrisiken

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

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

elektronische Kopie

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

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

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

Beschaffungsrisiken

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

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

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

Materialkostenrisiko

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

elektronische Kopie

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

Investitionsrisiken

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

Personalrisiken

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

Reputationsrisiko

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

Neue Technologien

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

elektronische Kopie

IT-Risiken

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

Rechtliche Risiken

Wesentliche rechtliche Risiken sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Finanzrisiken

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

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

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

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

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

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

elektronische Kopie

Gesamtbewertung

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

Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

Dividende

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

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

elektronische Kopie

Mittelfristige Wachstumsstrategie

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

Erhöhung des Bekanntheitsgrades der Marke HELMA

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

Gesicherte Grundstücke als Wachstumsmotor für das Bauträgergeschäft

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

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

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

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

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

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

elektronische Kopie

Umsatzpotenzial aus getätigten Grundstückskäufen zum 31.12.2017*

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

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

Prognosebericht

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

elektronische Kopie

Konzern-EBT 2010-2019e (nach IFRS)



Lehrte, 20.03.2018

Gez. Karl-Heinz Maerzke
Vorstandsvorsitzender

Gez. Gerrit Janssen
Vorstand

Gez. Max Bode
Vorstand

elektronische Kopie

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der **HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte**, und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, 21. März 2018

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Hans-Peter Möller
Wirtschaftsprüfer

Steffen Südmersen
Wirtschaftsprüfer