

Nachhaltiges Wachstum



Geschäftsbericht 2011



HELMA-Konzern auf einen Blick

Ertragslage und Dividende		2011	2010	2009	2008
Umsatzerlöse	in Mio. €	103,6	74,5	62,4	56,6
EBITDA	in Mio. €	6,1	3,9	2,4	0,7
Betriebsergebnis (EBIT)	in Mio. €	4,8	2,7	1,1	-0,4
Ergebnis vor Steuern (EBT)	in Mio. €	3,4	1,9	0,2	-1,2
Jahresüberschuss nach Anteilen Fremder	in Mio. €	2,3	1,3	0,2	-0,9
Ergebnis je Aktie*	in €	0,83	0,50	0,07	-0,36
Dividende je Aktie	in €	0,20**	0,00	0,00	0,00
Bereinigte Rohertragsmarge	in %	21,4	21,6	21,8	20,7
EBIT-Marge	in %	4,6	3,7	1,8	-0,7
Umsatzrendite (ROS)	in %	2,3	1,8	0,3	-1,7
Vertriebs Erfolg					
		2011	2010	2009	2008
Auftragseingang netto	in Mio. €	106,8	97,6	86,6	69,0
Ausgewählte Bilanzpositionen und -kennzahlen					
		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Eigenkapital	in Mio. €	17,1	12,2	10,9	10,7
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in Mio. €	16,6	10,3	8,8	10,7
Vorräte	in Mio. €	19,8	8,6	5,6	5,8
Liquide Mittel	in Mio. €	3,8	3,1	2,5	2,2
Bilanzsumme	in Mio. €	63,9	43,0	35,4	34,4
Eigenkapitalquote	in %	26,7	28,4	30,8	31,1
Sonstige Daten					
		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Mitarbeiterzahl		164	131	108	103
Zahl der Musterhäuser		38	37	37	38

* bezogen auf die durchschnittliche Anzahl der während des Geschäftsjahres im Umlauf befindlichen Aktien

** Vorschlag

HELMA Eigenheimbau AG
Geschäftsbericht 2011



HELMA Eigenheimbau AG

Wir bauen für Ihr Leben gern

HELMA Eigenheimbau AG



Planung und Bau von individuellen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften in Massivbauweise für private Bauherren. Wir bauen für Ihr Leben gern!





HELMA Wohnungsbau GmbH

Wir bieten Wohneigentum aus einer Hand



HELMA Wohnungsbau GmbH



*Projektierung und Bebauung
von infrastrukturell interes-
santen Grundstücken als
Gesamtangebot an private
Käufer. Wir bieten Wohneigen-
tum aus einer Hand!*

HELMA Ferienimmobilien GmbH

Wir vereinen Lebensqualität und Rendite

HELMA Ferienimmobilien GmbH



Entwicklung, Errichtung und Verkauf von Ferienimmobilien in beliebten Urlaubsregionen. Wir vereinen Lebensqualität und Rendite!





Hausbau Finanz GmbH

Wir beraten unabhängig



Hausbau Finanz GmbH



Suche und Vermittlung von optimalen Baufinanzierungen und -versicherungen. Wir beraten unabhängig!

Inhalt

Brief an die Aktionäre	2
Aktie/Investor Relations	4
Anleihe	10
Bericht des Aufsichtsrates	12
Zusammengefasster Lagebericht für die HELMA Eigenheimbau AG und den Konzern	16
Konzernabschluss	63
Konzernanhang	69
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	108
Jahresabschluss der HELMA Eigenheimbau AG	110
Impressum	112



Karl-Heinz Maerzke
Vorstandsvorsitzender



Gerrit Janssen
Vorstand

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

hinter uns liegt ein ereignisreiches Geschäftsjahr 2011, in welchem wir wichtige Etappenziele erreicht und unsere Ertragslage weiter verbessert haben. Mit der Steigerung der Umsatzerlöse um 39 % auf 103,6 Mio. € sowie einem Konzern-EBIT von 4,8 Mio. € haben wir im Berichtsjahr neue Rekordwerte aufgestellt.

Hierzu hat insbesondere die signifikante Ausweitung des margenstarken Bauträgergeschäfts einen wichtigen Beitrag geleistet. Durch den Erwerb zusätzlicher attraktiver Grundstücksareale ist ein deutliches Wachstum in diesem Geschäftsbereich auch in den kommenden Jahren möglich. Mit der Vollplatzierung unserer Anleihe, der erfolgreich vollzogenen Kapitalerhöhung sowie der ausgeweiteten Zusammenarbeit mit verschiedensten Bankpartnern haben wir hierfür auch auf der Finanzierungsseite die notwendigen Weichen gestellt.

Die Integration der neuen Tochtergesellschaften in den HELMA-Konzern ist in 2011 ebenfalls zufriedenstellend verlaufen. So konnte die Hausbau Finanz GmbH bereits im ersten vollständigen Jahr der Konzernzugehörigkeit ein Finanzierungsvolumen in Höhe von 53 Mio. € vermitteln. Zudem wurden im neuen Geschäftsbereich Ferienimmobilien im Berichtsjahr bereits mehrere aussichtsreiche Projekte vorbereitet, welche für die folgenden Jahre spürbare Ergebnisbeiträge zum Konzerngewinn erwarten lassen.

Auch vertriebsseitig konnte das nachhaltige Wachstum der vergangenen Jahre fortgesetzt und der Netto-Auftragseingang um über 9 % auf 106,8 Mio. € gesteigert werden. Zusammen mit den derzeit guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind wir daher zuversichtlich, in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 Umsatz und Ertrag weiter verbessern und mittelfristig EBIT-Margen von über 6 % erzielen zu können.

Mit der zunehmenden Ertragskraft wollen wir eine von hoher Kontinuität geprägte Dividendenpolitik aufbauen und die HELMA-Aktie damit zusätzlich in das Blickfeld dividendenorientierter Anleger rücken. Wir planen daher, der Hauptversammlung im Juli 2012 erstmalig die Ausschüttung einer Dividende vorzuschlagen. Rund zwei Drittel der erzielten Gewinne werden wir jedoch auch zukünftig in die weitere Unternehmensentwicklung investieren, um so mit einer gesunden und soliden Kapitalstruktur nachhaltig zu wachsen. Wir sind der festen Überzeugung, dass dabei unsere führende Position im Bereich der energieeffizienten Bauweisen, welche wir mit Einführung des energieautarken Hauses in 2011 eindrucksvoll untermauern konnten, eine wichtige Säule des zukünftigen Erfolges darstellen wird.

Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen Fachberaterinnen und Fachberatern, die im Geschäftsjahr 2011 mit ihrer hervorragend geleisteten Arbeit den Erfolg des HELMA-Konzerns aktiv mitgestaltet haben. Auch danken wir dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit. Ganz besonders möchten wir auch Ihnen, sehr geehrte Aktionäre, Kunden und Geschäftspartner des HELMA-Konzerns für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen und die Unterstützung im abgelaufenen Geschäftsjahr danken.

Mit freundlichen Grüßen



Karl-Heinz Maerzke
Vorstandsvorsitzender



Gerrit Janssen
Vorstand



Aktie/Investor Relations

Notierung der HELMA-Aktie

Die HELMA Eigenheimbau AG ist seit dem 19. September 2006 im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB) notiert. Die HELMA-Aktie wird an den Börsenplätzen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und Stuttgart sowie im elektronischen Handelssystem XETRA gehandelt.

Stammdaten

Gattung	Nennwertlose Inhaber-Stückaktien
ISIN	DE000A0EQ578
Börsenkürzel	H5E
Höhe des Grundkapitals	2.860.000 €
Erstnotiz	19. September 2006
Marktsegment	Entry Standard
Designated Sponsor	M.M. Warburg & CO KGaA

Daten zur Aktie

Gesamtzahl der Aktien am 03.01.2011	2.600.000 Stück
Gesamtzahl der Aktien am 30.12.2011	2.860.000 Stück
Marktkapitalisierung am 03.01.2011	21,1 Mio. €
Marktkapitalisierung am 30.12.2011	23,4 Mio. €
Schlusskurs der Aktie am 03.01.2011	8,13 €
Schlusskurs der Aktie am 30.12.2011	8,19 €
Höchster Schlusskurs der Aktie in 2011	13,14 €
Niedrigster Schlusskurs der Aktie in 2011	7,45 €

Kursentwicklung der HELMA-Aktie

Die HELMA-Aktie startete mit einem Kurs von 8,13 € in das Geschäftsjahr 2011 und beendete dieses auf einem nahezu unveränderten Niveau von 8,19 €. Unterjährig wies die HELMA-Aktie jedoch eine größere Schwankungsbreite auf. So stieg die Aktie im ersten Quartal 2011 zunächst kontinuierlich bis auf 13,14 € an und büßte diesen Wertzuwachs bis zum Jahresende nahezu vollständig wieder ein. Mit Veröffentlichung der Vertriebszahlen 2011, welche Anfang Januar 2012 erfolgte, konnte die HELMA-Aktie dann wieder deutlich zulegen und weist zum 23.03.2012 mit 10,37 € wieder ein zweistelliges Kursniveau auf.

Performance der HELMA-Aktie im Vergleich zum Entry Standard Index

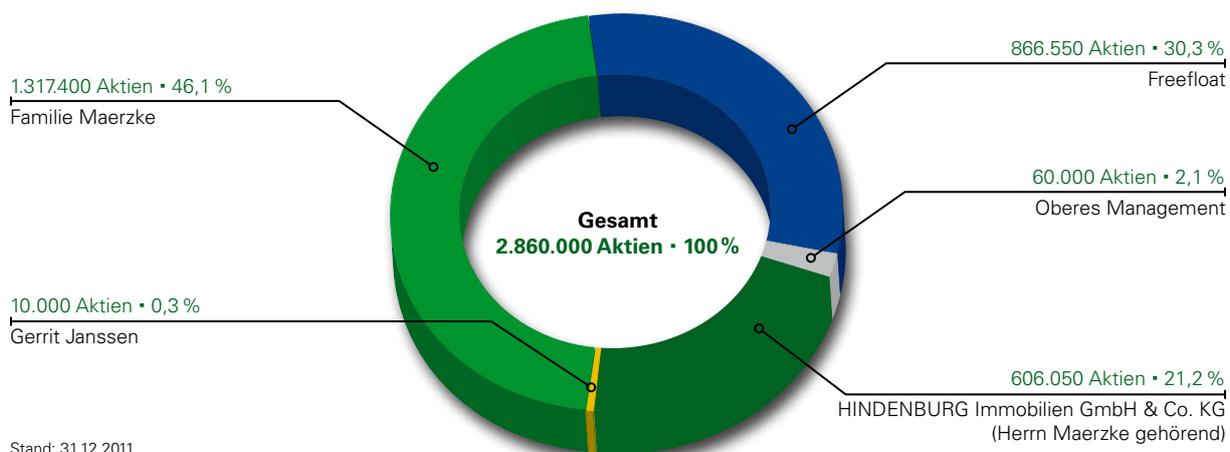


Analysten-Coverage

Im Geschäftsjahr 2011 wurde die HELMA-Aktie u. a. von den Analysten Torsten Klingner (Warburg Research), Felix Parmantier und Ralf Marinoni (Close Brothers Seydler Research) sowie Cosmin Filker und Felix Gode (GBC Research) beobachtet. Alle drei Research-Häuser empfahlen dabei in diversen Studien und Kommentierungen die HELMA-Aktie zum Kauf und würdigten damit die nachhaltig positive Geschäftsentwicklung des HELMA-Konzerns. Die Analystenempfehlungen stehen auf der HELMA-Website im Bereich Investor Relations zum Download bereit.

Aktionärsstruktur

Rund 67,3 % der Anteile der HELMA Eigenheimbau AG befinden sich zum 31.12.2011 in Besitz des Unternehmensgründers und Vorstandsvorsitzenden Karl-Heinz Maerzke sowie dessen Familie. Weitere rund 2,4 % werden vom Finanzvorstand Gerrit Janssen und den Mitgliedern des oberen Managements gehalten. Der Freefloat beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 30,3 % und konnte somit nach der im April 2011 erfolgreich vollzogenen Kapitalerhöhung im stichtagsbezogenen Jahresvergleich um 8,7 Prozentpunkte erhöht werden. Mit dem größeren Streubesitzanteil ging im Berichtsjahr eine erfreuliche Erhöhung der täglichen Handelsvolumina in der HELMA-Aktie einher.



Dividende

Erstmalig seit dem Börsengang im September 2006 planen wir die Zahlung einer Dividende. Vorstand und Aufsichtsrat werden daher der Hauptversammlung am 6. Juli 2012 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,20 € je Aktie vorschlagen. Von dem Bilanzgewinn der Muttergesellschaft in Höhe von rund 1,69 Mio. € soll damit ein Betrag in Höhe von rund 0,57 Mio. € an die Aktionäre ausgeschüttet werden.

Unsere Dividendenpolitik ist dabei mittelfristig auf eine hohe Kontinuität ausgerichtet. Unter der Voraussetzung einer weiterhin positiven Ertragsentwicklung sowie einer soliden Liquiditätslage sieht diese zukünftig eine Ausschüttungsquote der seitens der Muttergesellschaft erzielten Jahresüberschüsse in Höhe von 25 % bis 35 % vor. Wir wollen so auf der einen Seite unsere Aktionäre direkt am Unternehmenserfolg partizipieren lassen und auf der anderen Seite den überwiegenden Teil der Gewinne in das weitere Unternehmenswachstum investieren und damit das Eigenkapital entsprechend stärken.

Steuerfreiheit der Dividende

Dividenden, die an in Deutschland ansässige Aktionäre gezahlt werden, unterliegen bei diesen normalerweise der Einkommen- oder Körperschaftsteuer. Bei Privatanlegern beträgt der einheitliche Abgeltungssteuersatz ab dem Jahr 2009 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag. Ausnahmen gelten unter bestimmten Voraussetzungen für Dividendenzahlungen, die steuerlich als Eigenkapitalrückzahlung gelten (Ausschüttung aus dem steuerlichen Einlagenkonto). Die Dividende der HELMA Eigenheimbau AG erfüllt diese Voraussetzung. Die Dividendenzahlung stellt bei den Aktionären gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 Einkommensteuergesetz nicht steuerbare (d. h. nicht zu versteuernde) Einkünfte dar. Allerdings sind diese Ausschüttungen nach der geänderten Rechtslage seit 2009 steuerverstrickt, da Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, steuerpflichtig sind. In diesem Fall verringern die Ausschüttungen die Anschaffungskosten der Beteiligung an der HELMA Eigenheimbau AG und führen somit zu einem höheren Veräußerungsgewinn im Zeitpunkt der Veräußerung.

Investor Relations Aktivitäten

Im Geschäftsjahr 2011 haben wir unsere intensive Investor Relations Arbeit fortgesetzt und an insgesamt vier Investorenkonferenzen teilgenommen. In Frankfurt am Main präsentierten wir unser Unternehmen den Analysten, Investoren sowie Finanzjournalisten auf der Entry und General Standard Konferenz im Mai sowie auf den beiden DVFA Veranstaltungen im April und August 2011. Im Dezember des abgelaufenen Geschäftsjahres nahmen wir zudem an der 12. Münchner Kapitalmarkt Konferenz teil.

Mit dem Ziel, auch das speziell an nachhaltigen Geldanlagen interessierte Publikum auf die HELMA-Aktie und Anleihe aufmerksam zu machen, waren wir im Juli 2011 überdies mit einem Stand sowie einem Vortrag über Energieautarkie auf der Messe „Grünes Geld“ in München vertreten.

Eine mehrtägige Roadshow haben wir im April 2011 absolviert und dabei Investorentermine in Frankfurt, München, Stuttgart, Wien und Zürich wahrgenommen. Im Zuge der Kapitalerhöhung ist es uns dabei gelungen, mehrere namhafte institutionelle Anleger aus dem Small-Cap-Segment als HELMA-Aktionäre zu gewinnen.

Im vergangenen Jahr begleitete auch die Finanzpresse unsere positive Unternehmensentwicklung weiterhin mit zahlreichen Beiträgen und Artikeln. So wurde insbesondere in allen größeren Finanzmagazinen mehrfach über die HELMA-Aktie und die Unternehmensanleihe berichtet. Einige Headlines der erschienenen Artikel sind dabei auszugsweise auf den nachfolgenden Seiten abgebildet.

Die vorgenannten Aktivitäten haben dabei auch einen wichtigen Beitrag zur erfolgreichen Platzierung unserer in Eigenregie aufgelegten Anleihe geleistet.



HELMA-Aktie und Anleihe in der Finanzpresse (Auszug)

EURO am Sonntag, 09.07.2011

**Aktie der Woche – HELMA:
Billiger Wachstumswert**

Börse Online, 22.06.2011

**Auf Wachstum bauen – Der Aufschwung
hat die deutsche Bauindustrie erreicht**

Immobilien Zeitung, 19.01.2012

**HELMA –
Verkaufsvolumen
wächst um 9,4 %**

Effecten-Spiegel, 14.07.2011

**Favoriten für konservative Anleger – Egal, ob
Eigenheime auf lukrativem Bauland in Ballungsgebieten,
Ferienhäuser oder Energiespareigenheime, HELMA ist in
allen diesen Geschäftssegmenten erfolgreich**

Focus Money, 25.01.2012

**Der Wohnungsbau in Deutschland nimmt
Fahrt auf – Flottes Wachstum bei HELMA**

Börse Online, 19.01.2012

**Auftragsbücher
sind prall gefüllt**

Hannoversche Allgemeine Zeitung, 07.03.2012

**HELMA steigert Umsatz um fast
40 Prozent – Hausbaufirma erwartet
weiteres Wachstum**

Der Anleihen Finder, 06.02.2012

**Die ökologische Eigenheimanleihe –
Die HELMA Eigenheimbau AG kann
in einem guten Marktumfeld ein be-
eindruckendes Wachstum vorzeigen.**



Der Aktionär, 21.12.2011

**Das Potenzial der HELMA
Eigenheimbau ist immens –
Die Anleihe ist attraktiv**

Wirtschaftswoche, 01.08.2011

**Anleihe HELMA –
Für den Erfolg gibt es
gute Gründe**

Der Aktionär, 20.07.2011

**Der Spezialist für Ein- und Zweifamilienhäuser
in Massivbauweise stellt die Robustheit seines
Geschäftsmodells einmal mehr unter Beweis**

Focus Money, 01.06.2011

HELMA-Aktie – Preiswert

Hannoversche Allgemeine Zeitung, 13.01.2012

**Hausbauer HELMA
schafft Auftragsrekord**

PLATOW Börse, 18.07.2011

HELMA – Gut gepolstert wachsen

AnlegerPlus, 01.08.2011

**Gewinnsprung dank
Skaleneffekten – HELMA
Eigenheimbau-Aktie noch
immer günstig bewertet**

nebeneffektenBrief, 01.03.2012

**HELMA Eigenheimbau AG –
Letztjähriges Hoch fest im Visier**

GeVestor, 13.10.2011

**Interessanter Nebenwert mit
gutem Kurspotenzial**

Anleihe

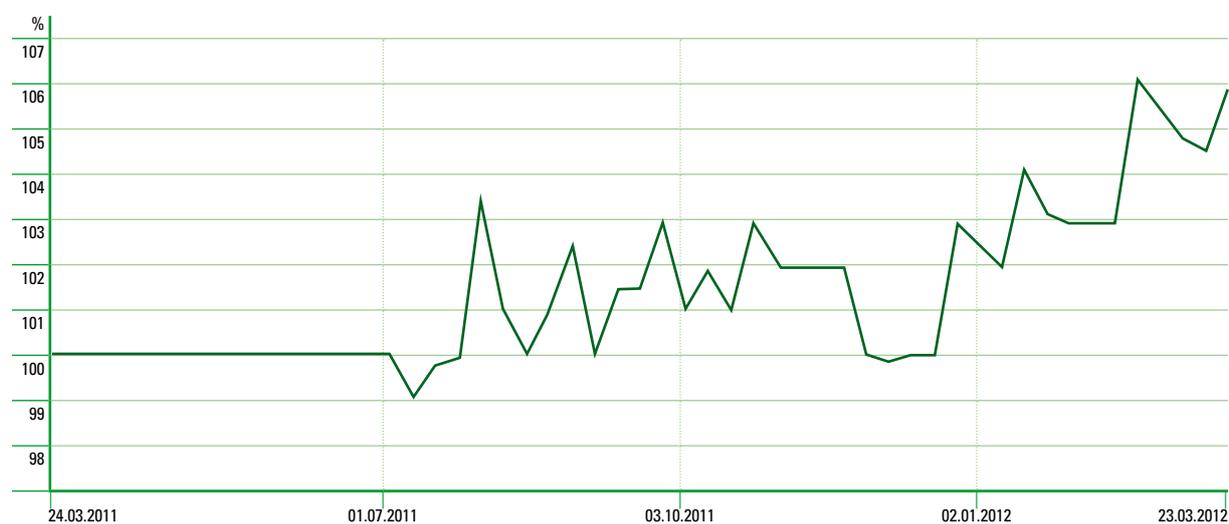
Stammdaten

Emittentin	HELMA Eigenheimbau AG
ISIN	DE000A1E8QQ4
Volumen	10,0 Mio. €
Zinssatz p. a.	6,5 %
Zinszahlung	Jährlich zum 1.12.
Laufzeit	1.12.2010 bis 30.11.2015
Börsennotiz	Börse Düsseldorf

Kursentwicklung der HELMA-Anleihe

Die HELMA-Anleihe hat sich in den vergangenen 12 Monaten sehr positiv entwickelt. Nachdem der Anleihekurs bis zur Vollplatzierung im Juni 2011 konstant 100 % betrug, folgte ein kontinuierlicher Anstieg auf bis zu 106 %. Damit wies die HELMA-Anleihe im Vergleich der sogenannten Mittelstandsanleihen eine weit überdurchschnittlich gute und stabile Kursentwicklung auf.

Performance der HELMA-Anleihe





Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2011 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Tätigkeit überwacht.

In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Der Vorstand unterrichtete uns regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung insbesondere die Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung, den Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage des Konzerns einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements.

Im Geschäftsjahr 2011 kam der Aufsichtsrat zu insgesamt vier Sitzungen zusammen, an denen stets alle Mitglieder des Aufsichtsrates teilgenommen haben. Der Aufsichtsrat hat die nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Entscheidungen wurden auf Grundlage der Berichterstattung und der Beschlussvorschläge des Vorstands nach gründlicher Prüfung und Beratung getroffen.

Über Projekte und Vorgänge von besonderer Bedeutung oder Dringlichkeit wurde der Aufsichtsrat auch außerhalb von Sitzungen zeitnah informiert. Beschlüsse außerhalb von Aufsichtsratssitzungen wurden im Umlaufverfahren gefasst. Zu diesen gehörten im Berichtsjahr die Beschlüsse zur Kapitalerhöhung im April 2011 sowie zu Grundstückskäufen der HELMA Wohnungsbau GmbH im Oktober 2011 und der HELMA Ferienimmobilien GmbH im Dezember 2011. An den Umlaufbeschlüssen haben stets alle Mitglieder des Aufsichtsrates teilgenommen. Darüber hinaus stand der Vorsitzende des Aufsichtsrates in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand, so dass Ereignisse von außerordentlicher Bedeutung für die Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns unverzüglich erörtert werden konnten.

Auf die Bildung von Ausschüssen hat der Aufsichtsrat vor dem Hintergrund der Größe des Aufsichtsrates mit drei Mitgliedern im Geschäftsjahr 2011 verzichtet.

Im Berichtsjahr gab es keine personellen Veränderungen im Aufsichtsrat oder im Vorstand. Mit Schreiben vom 27. Januar 2012 hat jedoch das durch die Hauptversammlung am 10. Juli 2009 gewählte Ersatzmitglied des Aufsichtsrats, Herr Kurt Waldorf, sein Mandat als Ersatzmitglied des Aufsichtsrats der HELMA Eigenheimbau AG niederlegt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Waldorf für seine langjährige Verbundenheit mit der Gesellschaft.

Aus den einzelnen Aufsichtsratssitzungen

In der Aufsichtsratssitzung am 28. März 2011 wurden der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der HELMA Eigenheimbau AG und der Konzernabschluss für 2010 sowie der zusammengefasste Lagebericht für die HELMA Eigenheimbau AG und den Konzern gemeinsam mit dem Vorstand und dem Abschlussprüfer ausführlich beraten. Die Prüfungen des Aufsichtsrates führten zu keinen Einwendungen.



Otto W. Holzkamp
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Der jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss der HELMA Eigenheimbau AG und der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010 wurden gebilligt sowie der Jahresabschluss der HELMA Eigenheimbau AG festgestellt. Im weiteren Verlauf der Sitzung erläuterte der Vorstand die Geschäfts- und Vertriebsentwicklung im ersten Quartal sowie die Jahresplanung 2011 inklusive der Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung. Ferner informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über den aktuellen Stand des Verkaufs des alten Verwaltungsgebäudes in Isernhagen sowie den Platzierungsverlauf der HELMA-Anleihe. Darüber hinaus stellte der Vorstand dem Aufsichtsrat ein Projekt zur Verringerung der internen Durchlaufzeiten sowie das dazugehörige Maßnahmenpaket umfassend vor. Weitere Themen der ersten Aufsichtsratssitzung im Geschäftsjahr 2011 waren das EnergieAutarkeHaus, die Bemusterungsausstellung, die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes in Lehrte durch einen Anbau, das erste Projekt der HELMA Ferienimmobilien GmbH in Glowe auf Rügen sowie die Vorbereitung der ordentlichen Hauptversammlung inklusive der Besprechung der dazugehörigen Tagesordnung.

In der Sitzung am 6. Juni 2011 wurde die Geschäftsentwicklung des ersten Halbjahres 2011, insbesondere die Ertrags-, Finanz- und Auftragslage sowie die allgemeine Baupreisentwicklung ausführlich besprochen. Weitere Schwerpunkte der Sitzung waren die Nachbetrachtung der erfolgreich vollzogenen Kapitalmaßnahmen mit der HELMA-Anleihe und der Barkapitalerhöhung, die ordentliche Hauptversammlung 2011 sowie Beratungen über Grundstückserwerbe durch die Bauträgertöchter, darunter der Erwerb des vierten Bauabschnitts in Berlin Karlshorst, nebst dazugehöriger Finanzierungsmaßnahmen.

In der Sitzung am 26. September 2011 berichtete der Vorstand ausführlich über die Auftrags- und Ertragslage des HELMA-Konzerns, die erfolgreiche Entwicklung der HELMA Wohnungsbau GmbH und der HELMA Ferienimmobilien GmbH sowie deren geplante Geschäftsausweitung einschließlich des geplanten Erwerbs weiterer Grundstücksareale. Ein weiterer Schwerpunkt der Sitzung waren die Beratungen und die Verabschiedung einer überarbeiteten Geschäftsordnung des Vorstands. Überdies informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die Entwicklung der Hausbau Finanz GmbH, den Anbau an das Verwaltungsgebäude in Lehrte sowie die Personalentwicklung.

In der Sitzung am 9. Dezember 2011 stellte der Vorstand dem Aufsichtsrat eingehend die konkrete Entwicklung sämtlicher Tochtergesellschaften inklusive weiterer geplanter Grundstückskäufe der HELMA Wohnungsbau GmbH sowie HELMA Ferienimmobilien GmbH vor. In diesem Zusammenhang stimmte der Aufsichtsrat nach eingehender Prüfung der Kapitalerhöhung der HELMA Ferienimmobilien GmbH um 150.000,00 € auf 250.000,00 € zu. Darüber hinaus informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die Auftrags- und Ertragsentwicklung im Berichtsjahr, die Investitionsplanung für 2012 sowie die Finanzlage des HELMA-Konzerns. Weitere Themen in der letzten Sitzung des Geschäftsjahres 2011 waren die Musterhausplanung und der Verkaufsstand des alten Verwaltungsgebäudes in Isernhagen.



Individuelles
Bauherrenhaus

Erteilung des Prüfungsauftrages an die Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hannover

Die Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hannover wurde von den Aktionären auf der ordentlichen Hauptversammlung am 8. Juli 2011 als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2011 gewählt. Die Erteilung des Prüfungsauftrages durch den Aufsichtsrat erfolgte anschließend unter Vereinbarung klarer Regelungen hinsichtlich der Einzelheiten des Auftrags und der Zusammenarbeit des Aufsichtsrates mit dem Abschlussprüfer. Der Abschlussprüfer hat den Aufsichtsrat informiert, dass keine Umstände vorliegen, die seine Befangenheit besorgen lassen. Er informierte über zusätzlich zu den Abschlussprüfungsleistungen erbrachte Leistungen.

Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 26. März 2012

Der vom Vorstand nach den Regeln des Handelsgesetzbuches aufgestellte Jahresabschluss der HELMA Eigenheimbau AG und der nach International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011 sowie der zusammengefasste Lagebericht für die HELMA Eigenheimbau AG und den Konzern wurden unter Einbeziehung der Buchführung von der Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hannover geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerke.

Die Jahresabschluss- und Konzernabschlussunterlagen sowie die Prüfungsberichte wurden auf der Bilanzaufsichtsratssitzung am 26. März 2012 gemeinsam mit dem Vorstand und dem Abschlussprüfer ausführlich erörtert.

Der Abschlussprüfer berichtete über die Ergebnisse der Prüfungen und stand dem Aufsichtsrat für weitere Auskünfte zur Verfügung. Die erforderlichen Unterlagen waren rechtzeitig vor der Bilanzaufsichtsratssitzung übermittelt worden, so dass ausreichend Gelegenheit zur Prüfung der Unterlagen bestand. Auf der Basis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts für die HELMA Eigenheimbau AG und den Konzern hat sich der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer angeschlossen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss ohne Einwendungen gebilligt; der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands geprüft, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 1.693.332,58 € einen Betrag in Höhe von 572.000,00 € als Dividende auszuschütten - dies entspricht einer Dividende von 0,20 € je dividendenberechtigter Stückaktie - und einen Betrag in Höhe von 1.121.332,58 € auf neue Rechnung vorzutragen. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung schließt sich der Aufsichtsrat dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an.

Dem vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz wurde vom Abschlussprüfer der folgende uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaften nicht unangemessen hoch waren,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Der Aufsichtsrat hat den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen auch selbst geprüft und in der Bilanzsitzung mit dem Vorstand und dem Abschlussprüfer erörtert. Er erhebt nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung keine Einwendungen gegen die Schlusserklärung des Vorstands und stimmt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Konzerngesellschaften für ihre Arbeit. Sie haben erneut zu einem für den HELMA-Konzern sehr erfolgreichen Jahr beigetragen.

Lehrte, 2. April 2012

Für den Aufsichtsrat



Otto W. Holzkamp

-Vorsitzender -

Zusammengefasster Lagebericht für die HELMA Eigenheimbau AG und den Konzern

Inhalt

Geschäftstätigkeit und Strategie	17
Wirtschaftliches Umfeld.....	22
Auftragslage Konzern	30
Ertragslage Konzern	34
Vermögens- und Finanzlage Konzern	40
Investitionen Konzern	45
Innovation und Nachhaltigkeit.....	46
Mitarbeiter & Organe	49
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Muttergesellschaft.....	50
Risikobericht.....	54
Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen.....	57
Nachtragsbericht.....	57
Dividende.....	57
Prognosebericht.....	58

Geschäftstätigkeit und Strategie

Geschäftsmodell

Klassisches Baudienstleistungsgeschäft – 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 teillfertigen 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.

Bauträrgeschäft Eigenheime – seit 1984

Über die **HELMA Wohnungsbau GmbH** tritt der HELMA-Konzern zudem als Bauträger auf und fokussiert sich hierbei auf den Ankauf von attraktiven Grundstücken, die inklusive eines individuell geplanten HELMA-Massivhauses als Einheit an die Bauherren verkauft werden. Neben Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften erweitern in ausgesuchten Lagen hochwertige Reiheneigenheime in bewährter Massivbauqualität das Produktportfolio. Gerade in Ballungsräumen sind die exklusiven Grundstücke im Eigenbestand ein entscheidendes Vertriebsargument. Die Zielbaugebiete verfügen über bis zu 200 Bauplätze und befinden sich in den Speckgürteln von Großstädten wie z. B. Berlin, Frankfurt, Hamburg, Hannover oder München oder innerhalb dieser in verkehrsgünstiger Lage zum Stadtkern. Insbesondere in den Großräumen Hannover und Berlin hat sich die Gesellschaft in den vergangenen Jahrzehnten einen umfangreichen Track-Record aufgebaut und verfügt mit dem Baugebiet in Berlin-Karlshorst, in welchem inzwischen rund 200 Einheiten errichtet wurden, über den größten inoffiziellen Musterhauspark Deutschlands.

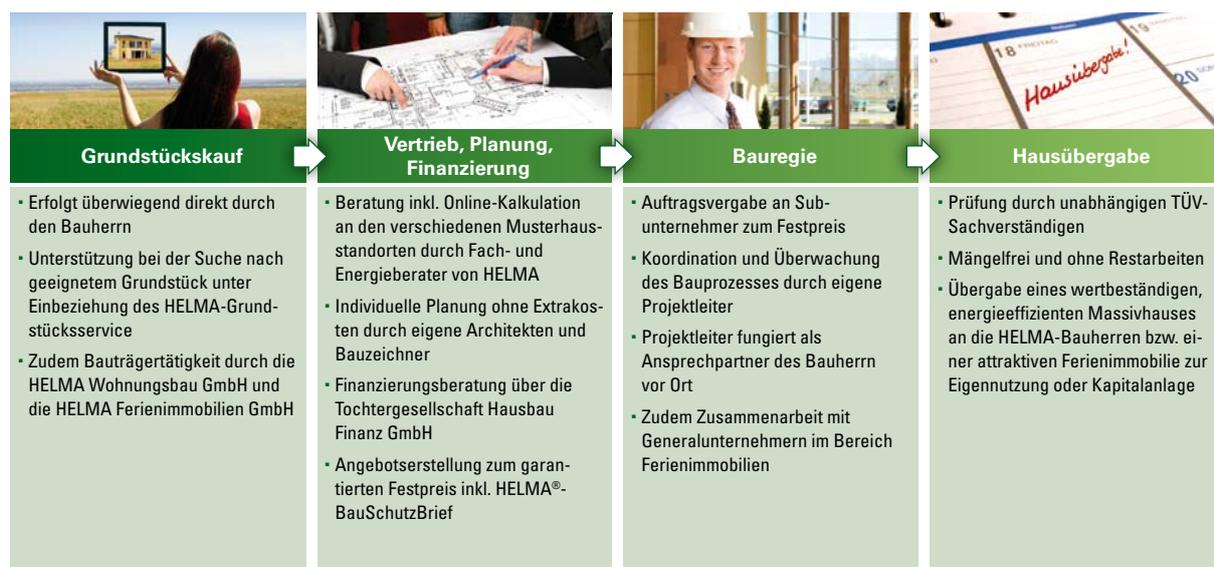
Bauträrgeschäft Ferienimmobilien – seit 2011

Mit Gründung der **HELMA Ferienimmobilien GmbH** am 3. Januar 2011 ist der HELMA-Konzern auch im Bauträrgeschäft für Ferienimmobilien tätig. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung, der Planung sowie dem Vertrieb von Ferienhäusern und -wohnungen, die an infrastrukturell gut entwickelten Standorten vorwiegend an der Nord- und Ostseeküste Deutschlands 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 bietet die HELMA Ferienimmobilien GmbH ihren Kunden ein attraktives Rundum-Sorglos-Paket, welches ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal darstellt.

Finanzierungs- und Bauversicherungsvermittlung – seit 2010

Mit Übernahme der **Hausbau Finanz GmbH** am 30. August 2010 in Form eines Assetdeals bietet der HELMA-Konzern seinen 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.

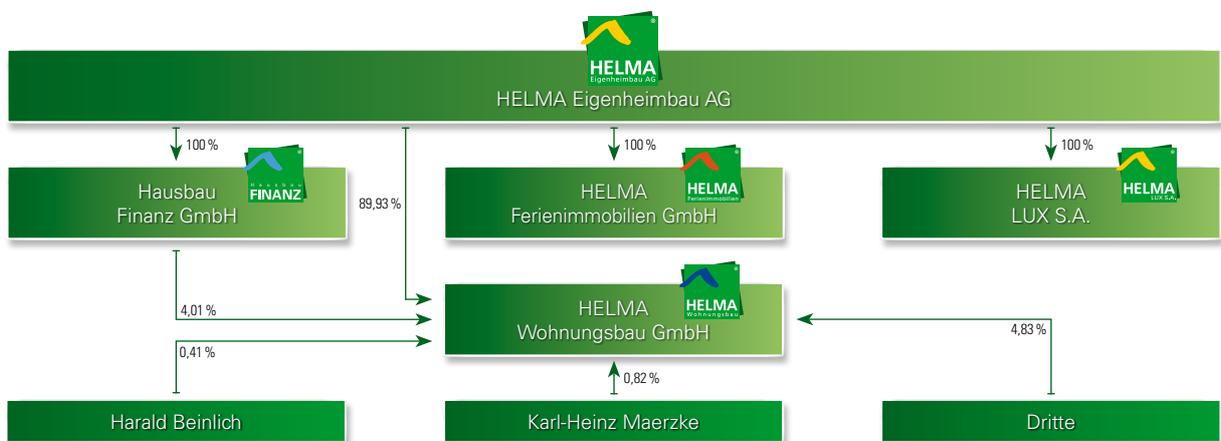
Wertschöpfungskette



Organisationsstruktur

Die **HELMA Eigenheimbau AG** ist die Konzernobergesellschaft des HELMA-Konzerns. Als solche ist sie selbst auch operativ als kundenorientierter Baudienstleister tätig. Darüber hinaus erbringt die Gesellschaft gegenüber den Tochtergesellschaften **HELMA Wohnungsbau GmbH** und **HELMA Ferienimmobilien GmbH**, die im Wesentlichen das Bauträgergeschäft in den Bereichen Eigenheime und Ferienimmobilien im HELMA-Konzern verantworten, Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Baubetreuung, Bauplanung und Baudurchführung auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Über die HELMA LUX S.A., eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der HELMA Eigenheimbau AG, bietet der HELMA-Konzern seit 2007 seine Baudienstleistungen auch in Luxemburg an und tritt dort zudem als Bauträger auf. Gegenüber der **HELMA LUX S.A.** werden ebenfalls Geschäftsbesorgungen durch die HELMA Eigenheimbau AG erbracht. Die 100-prozentige Tochtergesellschaft **Hausbau Finanz GmbH** rundet als Finanzierungs- und Bauversicherungsvermittler das Dienstleistungsspektrum des HELMA-Konzerns ab.

Organigramm des HELMA-Konzerns



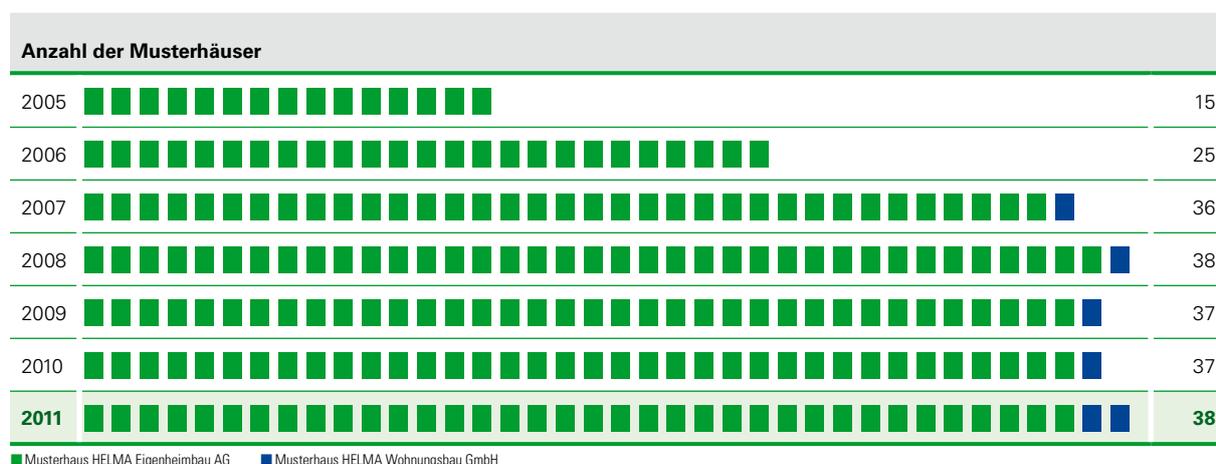
Vertriebsstrategie

Unsere bundesweit 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. An den verschiedenen Standorten arbeiten wir auf Provisionsbasis mit selbständigen 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.

Die Anzahl unserer Musterhäuser, welche sich vorwiegend in Musterhausausstellungen und in der Nähe von Ballungszentren an häufig frequentierten Verkehrspunkten befinden, haben wir im Zeitraum von 2005 bis 2011 von 15 auf 38 erhöht. Unsere Musterhausstandorte haben dabei in der Regel einen langfristigen Charakter. Lediglich die Musterhäuser der HELMA Wohnungsbau GmbH, welche wir in den größeren unserer angekauften Grundstücksareale errichten, werden unmittelbar nach erfolgreichem Abschluss des jeweiligen Projektes veräußert. Wir sind damit inzwischen im gesamten Bundesgebiet mit unseren Standorten vertreten. Im Marktvergleich verfügen wir über einen der modernsten Musterhausbestände und somit über einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil.

Die vollzogene Expansion wird dabei insbesondere auch im spürbar gestiegenen Bekanntheitsgrad der Marke HELMA sowie der fortwährend hohen Zahl von potenziellen Bauherren, die sich bundesweit für den Kauf eines individuellen HELMA-Hauses interessieren, deutlich. Im Geschäftsjahr 2011 haben wir dabei erstmals auch mit einer überregionalen Werbeaktion in Form einer Hausverlosung im Rahmen des Jubiläums der Firma Iglo auf unsere innovativen Produkte aufmerksam gemacht und unser Profil als Anbieter individueller Massivhäuser und Spezialist für nachhaltige Energiekonzepte weiter geschärft.

Musterhäuser des HELMA-Konzerns 2005-2011



Absatzmärkte

Zu unseren Kunden zählen zum überwiegenden Teil Personen und Familien aus den mittleren und höheren Einkommensbereichen. Insoweit staatliche Förderungen in Anspruch genommen werden können, nutzen auch Kunden mit geringeren Einkommen unser Angebot. Junge Familien im Alter von 25-45 Jahren bilden dabei die größte Kundengruppe. Unsere Bauherren vereint die Wertschätzung, dass wir ihnen die Umsetzung individueller Wünsche umfassend ermöglichen.

Nach der erfolgreichen Expansion adressieren wir heute als Absatzmarkt das gesamte Bundesgebiet sowie Luxemburg. Auf den stadtrand- und stadtnahen Baugebieten liegt dabei unser besonderes Augenmerk. Attraktive Potenziale bieten hierbei vor allem die nationalen Ballungsgebiete um Großstädte wie Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Hannover, München oder Stuttgart. Bei der Standortwahl für unsere Musterhäuser haben wir diesen anhaltenden Trend zum Leben in den Zentren im Besonderen berücksichtigt und sind daher dort vertreten, wo ein hoher Neubaubedarf entsprechende Verkaufspotenziale entfaltet.



Hausbeispiel
Berlin III

Wettbewerbsstärken

Individualität: HELMA erstellt Häuser in wertbeständiger Massivbauweise. In traditionsreicher Handwerksarbeit Stein auf Stein oder, auf Wunsch, aus gemauerten Ziegelwandelementen. Die massive Bauweise aus Hochlochtonziegeln sorgt für eine natürliche Klimaregulation, ist effiziente Wärmedämmung und bietet überzeugenden Schallschutz. Unsere Individualität ist dabei immer so groß wie die unserer Bauherren. 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.

Nachhaltigkeit: HELMA zeichnet sich durch eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung im Bereich solarer Energiesparhäuser und effizienter Heizsysteme aus. Im Fokus steht dabei die intensive Nutzung der kostenlosen und unerschöpflichen Sonnenenergie zur Wärmeerzeugung. Dabei richten wir die Entwicklung unserer Energiekonzepte, neben einem attraktiven Kosten-Nutzen-Faktor, stets am Prinzip der Nachhaltigkeit aus. Das bedeutet, dass wir uns der Verantwortung gegenüber unserer Umwelt und den Wünschen der Kunden nach einer zukunftsorientierten und umweltschonenden Investition in Haus und Heizsystem bewusst sind. HELMA verbindet ökologisches Bewusstsein und ökonomische Vernunft zu nachhaltigem Denken und Handeln.

Innovationskraft: HELMA-Bauvorhaben erlangen durch die massive Bauweise und die hohe Qualität der verwendeten Materialien sowie die Sorgfalt und Kompetenz der an Beratung, Planung und Ausführung beteiligten Mitarbeiter eine besondere Wertstabilität. Diese grundlegenden Prinzipien unserer Arbeit werden dabei beständig durch sinnvolle Innovationen – mit dem Ziel einen echten Mehrwert für die Bauherren und die Qualität unserer Häuser zu bieten – ergänzt. Verbesserte Materialien, optimierte Arbeitsmittel und effizientere Haustechnik werden von uns vorab sorgfältig auf Praktikabilität und vorteilhaften Nutzen im Sinne unserer Bauherren geprüft und bewertet. Innovation ist bei HELMA kein Selbstzweck, sondern immer ein zielgerichteter Schritt in Richtung Mehrwert und Effizienzsteigerung.

Sicherheit: HELMA steht als börsennotierte Aktiengesellschaft für größtmögliche Transparenz. Wir sind der direkte Vertragspartner unserer Bauherren und stehen diesen gegenüber in direkter Verantwortung. Der HELMA®-BauSchutzBrief ist automatisch Bestandteil unseres Leistungsumfangs und bietet umfangreiche Sicherheiten für Bauvorhaben und Bauherren. Neben den notwendigen Bauversicherungen enthält das Sicherheitspaket eine Vertragserfüllungsbürgschaft, eine unabhängige TÜV-Prüfung, eine Bauzeitgarantie und die Abwicklung der letzten Rate über ein notarielles Treuhandkonto.



Hausbeispiel
Bremen

Wirtschaftliches Umfeld

Entwicklung der Gesamtwirtschaft

Die deutsche Wirtschaft ist auch im Jahr 2011 deutlich gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 3,0 % höher als im Vorjahr, nachdem es bereits im letzten Jahr um 3,7 % zulegen konnte. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Im Jahresverlauf 2011 konnte dabei auch das Vorkrisenniveau beim preisbereinigten BIP wieder überschritten werden. Der wirtschaftliche Aufschwung ereignete sich dabei hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte. Im Jahr 2009 hatte Deutschland noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit mit einem historischen Rückgang des BIP von -5,1 % erlebt.

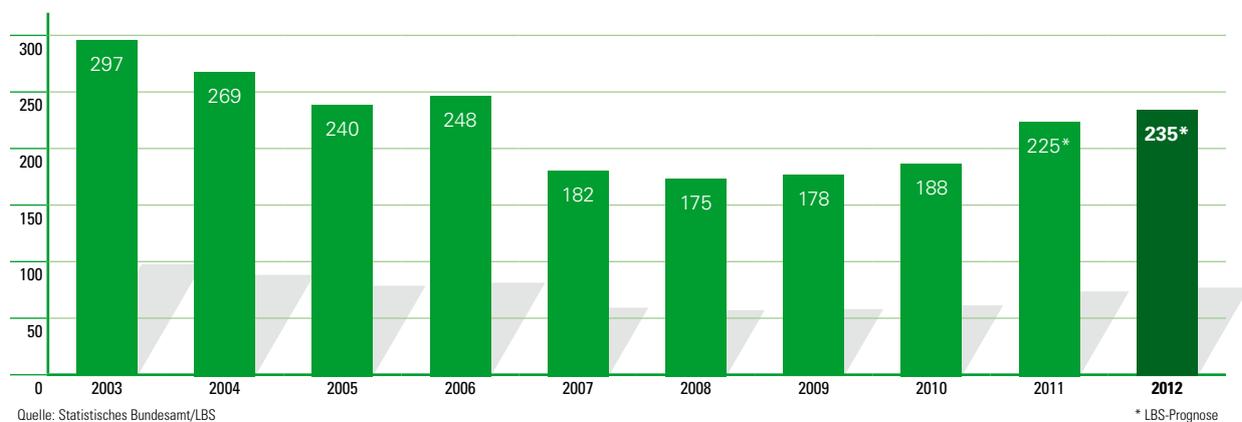
Die Wachstumsimpulse kamen 2011 vor allem aus dem Inland. Hierbei prägten insbesondere die privaten Konsumausgaben, die preisbereinigt um 1,5 % zulegen, die positive wirtschaftliche Entwicklung. Der Außenhandel hatte zwar einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum als die Binnennachfrage, zeigte sich jedoch weiterhin dynamisch. So exportierte Deutschland im Jahr 2011 preisbereinigt 8,2 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe etwas weniger stark (+7,2 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte somit 0,8 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum im Jahr 2011 bei.

Für das Jahr 2012 gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute von einem weiteren Wachstum des BIP aus. So rechnen das Institut für Weltwirtschaft (IfW), das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) sowie das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung (RWI) mit einer Zunahme des preisbereinigten BIP zwischen 0,5 % und 0,6 %.

Baugenehmigungen in Deutschland

Die Baugenehmigungszahlen in Deutschland wiesen in 2011 ein sehr starkes Wachstum auf. Nachdem bereits 2010 mit rund 188.000 Wohnungsbaugenehmigungen ein Plus von 5,5 % erzielt werden konnte, gehen die Analysten von LBS-Research davon aus, dass sich in 2011 ein noch deutlicherer Zuwachs von rund 20 % auf 225.000 Wohnungsbaugenehmigungen ereignet habe und sich Deutschland somit nach der Wohnungsbaufaute der Vorjahre in einem Aufholprozess befände, der dringend nötig sei, um zukünftige Wohnungsengpässe zu vermeiden und den deutlich höheren Bedarf zu decken.

Wohnungsbaugenehmigungen in Deutschland (in Tausend Wohnungen)



Politische Rahmenbedingungen für die Eigenheimbaubranche

In den kommenden Jahren rechnen wir nicht mit der Auflegung von neuen Programmen seitens der Regierung, die das Potenzial aufweisen würden, dem Wohnungsneubau zusätzliche Impulse zu verleihen. Daher liegt der Fokus dieses Abschnittes auf der Beschreibung möglicher Neuerungen und Entwicklungen, die von der Politik geprägt sind und möglicherweise einen negativen Einfluss auf unsere Branche haben könnten. Da mit dem Wegfall der Eigenheimzulage die wichtigste staatliche Subvention zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum in Deutschland bereits vor einigen Jahren ersatzlos gestrichen wurde, sind die Risiken, welche für die Eigenheimbaubranche vom politischen Wirken ausgehen, inzwischen jedoch sehr begrenzt. Dies sehen wir aufgrund der daraus resultierenden guten unternehmerischen Planbarkeit durchaus als positiven Fakt. Mit Blick auf die aktuellen Entwicklungen in der Photovoltaikbranche, die im höchsten Maße von politischen Entscheidungen abhängig ist und vor dem Hintergrund, dass sich der Wohnungsneubau in den letzten zwei Jahren auch ohne staatliche Eingriffe wieder deutlich belebt hat, gilt dies umso mehr.

Mit Interesse wird die Eigenheimbaubranche im Laufe des Jahres 2012 die konkrete Ausgestaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012 verfolgen. Aufgrund unserer führenden Position im Bereich der energieeffizienten Bauweisen sehen wir den Neuerungen dabei mit relativer Gelassenheit entgegen, wobei es durchaus wünschenswert wäre, wenn sich die Kosten für den Neubau eines durchschnittlichen Einfamilienhauses mit Einführung der EnEV 2012 nicht deutlich erhöhten. So sehr wir die klimapolitischen Ziele, die hinter der EnEV stehen, begrüßen und mit unserem energieautarken Haus selbst die möglichen Anforderungen einer „EnEV 2020“ wohl bereits übererfüllten, sollte der Wunsch nach einem Eigenheim auch in Zukunft für eine Familie mit durchschnittlichem Einkommen realisierbar bleiben. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Neuerungen, die mit der EnEV 2012 verbunden sein werden, im Vergleich zur EnEV 2009 eher moderat ausfallen und wir zu den Unternehmen in der Branche gehören, die von einer Verschärfung der Vorschriften in diesem Bereich eher profitieren würden.



Hausbeispiel
Florenz

Ein zweiter Punkt, der den Immobilienerwerb in Deutschland zusätzlich verteuert, ist die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in vielen Bundesländern. Die nachfolgende Grafik zeigt die bisher umgesetzten sowie die bereits beschlossenen weiteren Erhöhungen an. Obwohl die Nebenkosten des Grunderwerbs hierdurch direkt steigen, ist eine negative Auswirkung auf die Nachfrage nach Eigenheimen dabei in der jüngeren Vergangenheit kaum wahrnehmbar gewesen, was insbesondere auf die vielen stimulierenden Effekte auf die Immobiliennachfrage, welche im nächsten Abschnitt näher erläutert werden, zurückzuführen ist. Insgesamt erwarten wir, dass die Grunderwerbsteuer vorerst nicht über ein Niveau von 5 % bis maximal 6 % ansteigen wird und die davon ausgehende hemmende Wirkung auf die Nachfrage nach Wohneigentum auch in den nächsten Jahren durch die vielfältigen Nachfrageimpulse, die aktuell den Wohnungsneubau beflügeln, mehr als wett gemacht wird. Wie anhand des nächsten Abschnittes deutlich wird, bewegen wir uns somit insgesamt in einem Marktumfeld, das wir auf mittelfristige Sicht als positiv bewerten und in dem wir trotz Erhöhungen der Grunderwerbsteuer ordentliche Rahmenbedingungen vorfinden, um unser deutliches Unternehmenswachstum der vergangenen Jahre auch zukünftig erfolgreich fortzusetzen.

Entwicklung der Grunderwerbsteuer

Bundesland	Steuersatz seit 1998	Erhöhung ab	auf Steuersatz	Erhöhung ab	auf Steuersatz
Berlin	3,5 %	01.01.2007	4,50 %	01.04.2012	5,00 %
Brandenburg	3,5 %	01.01.2011	5,00 %	-	-
Baden-Württemberg	3,5 %	05.11.2011	5,00 %	-	-
Bremen	3,5 %	01.01.2011	4,50 %	-	-
Hamburg	3,5 %	01.01.2009	4,50 %	-	-
Mecklenburg-Vorpommern	3,5 %	01.07.2012	5,00 %	-	-
Niedersachsen	3,5 %	01.01.2011	4,50 %	-	-
Nordrhein-Westfalen	3,5 %	01.10.2011	5,00 %	-	-
Rheinland-Pfalz	3,5 %	01.03.2012	5,00 %	-	-
Saarland	3,5 %	01.01.2011	4,00 %	01.01.2012	4,50 %
Sachsen-Anhalt	3,5 %	01.03.2010	4,50 %	01.03.2012	5,00 %
Schleswig-Holstein	3,5 %	01.01.2012	5,00 %	-	-
Thüringen	3,5 %	07.04.2011	5,00 %	-	-
Bayern	3,5 %	-	-	-	-
Hessen	3,5 %	-	-	-	-
Sachsen	3,5 %	-	-	-	-



Individuelles
Bauherrenhaus

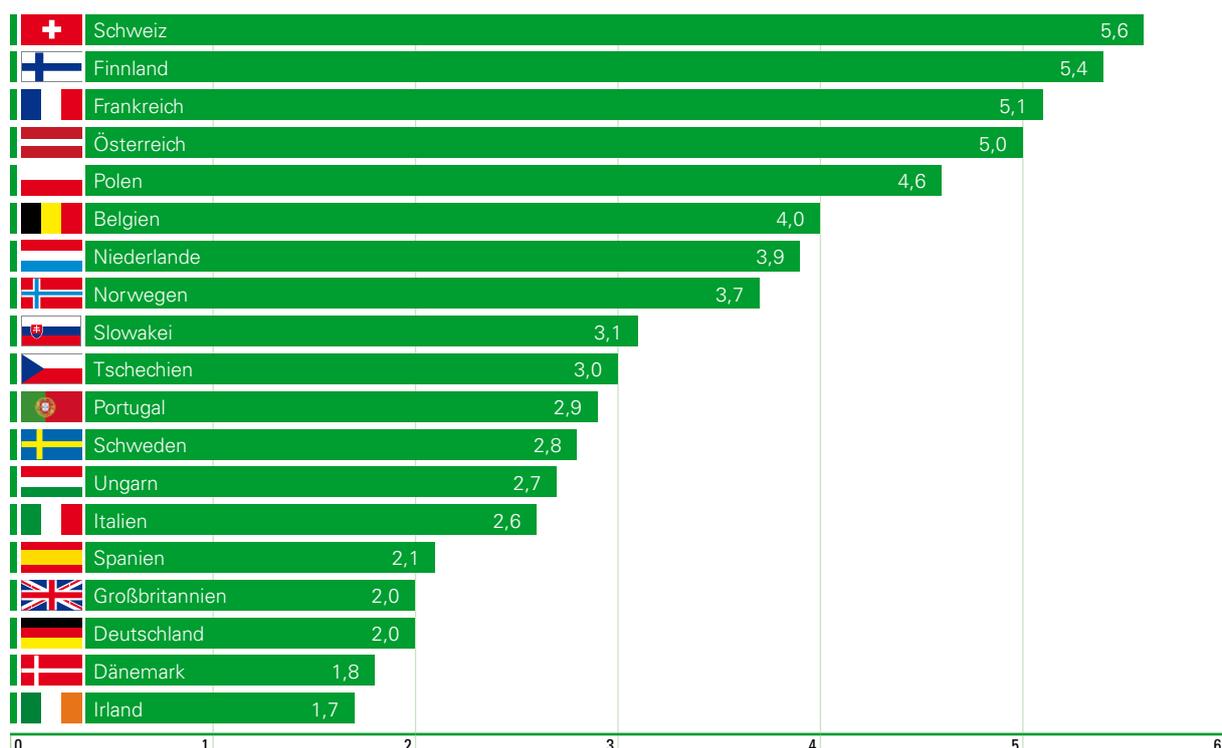
Anhaltender Aufwärtstrend im Wohnungsneubau erwartet

Für 2012 gehen die Landesbausparkassen (LBS) von einem erneuten Anstieg der Baugenehmigungen von rund 4-5 % auf rund 235.000 Einheiten aus. Hierin würde eine folgerichtige Reaktion gesehen, nachdem die Signale zunehmen, dass vor allem in den wirtschaftsstarken Ballungsräumen die Haus- und Wohnungsangebote längst knapper geworden sind, nachdem der Wohnungsbau bereits seit Jahren hinter den Bedarfszahlen zurückbleibt. Auch die anhaltend von der Bevölkerung positiv eingeschätzten Beschäftigungs- und Einkommensperspektiven sowie die günstigen Finanzierungskonditionen würden zu dieser Entwicklung beitragen.

Neubautätigkeit liegt weiterhin unterhalb des Bedarfes

Dass der Wohnungsbau in Deutschland in den letzten Jahren deutlich unter die Normallinie gefallen und der Bedarf deutlich höher war, zeigt laut der LBS nicht nur der Blick auf Faktoren wie den wachsenden Ersatzbedarf und die immer noch wachsende Zahl von Privathaushalten hierzulande, sondern auch der internationale Vergleich: So liegt Deutschland auch im Jahr 2011 mit zwei neu gebauten Wohnungen auf 1.000 Einwohner in Europa fast am Tabellenende. Demgegenüber ist in fast allen direkten Nachbarländern die Neubau-Intensität mindestens doppelt so hoch wie in Deutschland.

Wohnungsneubau in Europa 2011 (Prognose - Fertigstellungszahlen je 1.000 Einwohner)



Quelle: Euroconstruct/LBS Research

Historisch niedriges Zinsniveau

Darüber hinaus sprechen die derzeitigen ökonomischen Rahmenbedingungen für weitere Impulse zugunsten der Nachfrage im Neubau. In Deutschland finden die Menschen aktuell historisch günstigste Bedingungen für den Erwerb eigener vier Wände vor, wie die nachfolgende Grafik über die Bauzinsentwicklung verdeutlicht, welche die DGZF-Pfandbriefkurve darstellt. Diese Pfandbriefe dienen zur Refinanzierung von Immobiliendarlehen und sind daher ein guter Indikator für die Zinsentwicklung beim Baugeld. Der Effektivzins, den Bauherren für eine Neubaufinanzierung mit durchschnittlichen persönlichen Rahmendaten zahlen, liegt dabei je nachdem, wo die Baufinanzierung abgeschlossen wird, um ca. 0,5 % bis 1,0 % über den im Schaubild abgebildeten Werten.

Bauzinsentwicklung* 1992-2012



*Die Darstellung der Zinsentwicklung basiert auf der DGZF-Pfandbriefkurve - den Pfandbriefrenditen der Deka-Bank und der Landesbanken. Diese Pfandbriefe dienen der Refinanzierung von Immobiliendarlehen und sind damit ein Indikator für die Zinsentwicklung beim Baugeld.

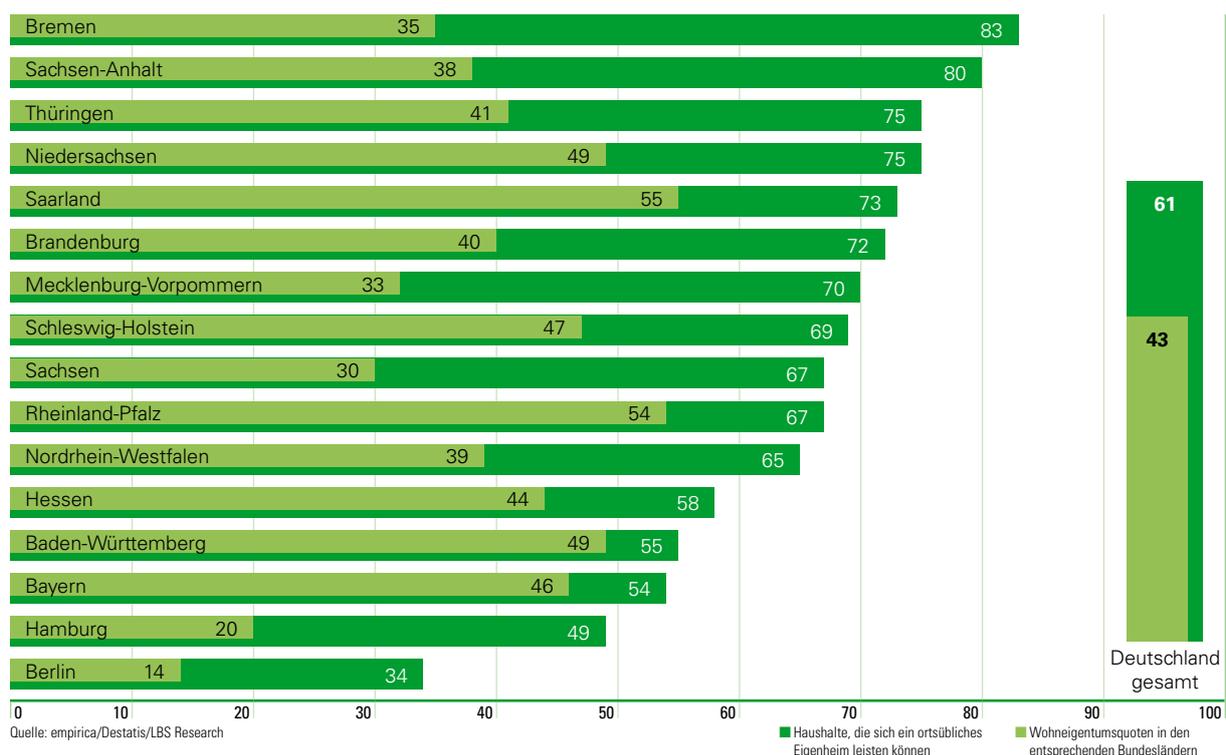
Interessant ist hieran zudem, dass das derzeitige Tiefst-Zinsniveau nicht nur aktuell exzellente Rahmenbedingungen für eine Immobilieninvestition bietet, sondern dass auch ein Ansteigen der Zinsen, wie in der Vergangenheit oftmals beobachtet, nochmals zusätzliche Impulse für die Entscheidung, eine Immobilie zu erwerben

bzw. einen Neubau zu realisieren, mit sich bringen würde. Zu diesem Ergebnis kommt auch eine aktuelle, repräsentative Umfrage der comdirect bank, die von Forsa durchgeführt wurde. So gaben 28 % der Befragten an, bei steigenden Konditionen ihr Vorhaben, eine Immobilie zu bauen oder zu kaufen, beschleunigen zu wollen.

Bezahlbarkeit von Wohneigentum

Die positiven Auswirkungen, die das günstige Zinsniveau in Verbindung mit der derzeitigen Entwicklung der Einkommen und Hauspreise auf die Finanzierbarkeit von Wohneigentum hat, werden auch in einer Analyse des Berliner Forschungsinstituts empirica deutlich. Nach dieser würden Einkommen, Hauspreise und Finanzierungsbedingungen im Bundesdurchschnitt eine Wohneigentumsquote von 61 % erlauben, während die tatsächliche Wohneigentumsquote in Deutschland lediglich bei 43 % liegt. So wäre in 15 der 16 Bundesländer eine Wohneigentumsquote von ca. 50 % oder weitaus mehr möglich. In Bremen, Sachsen-Anhalt, Thüringen und Niedersachsen sind sogar drei von vier Haushalten in der Lage, ein ortsübliches Eigenheim zu finanzieren. Am anderen Ende der Tabelle steht Berlin, wo nur rund ein Drittel der Haushalte eine Hausfinanzierung stemmen könnte. Aber auch in der Bundeshauptstadt könnte die Wohneigentumsquote 20 Prozentpunkte höher liegen, als sie es derzeit ist. In Bremen und den neuen Ländern machen die Zusatzpotenziale sogar 32 bis 48 Prozentpunkte aus.

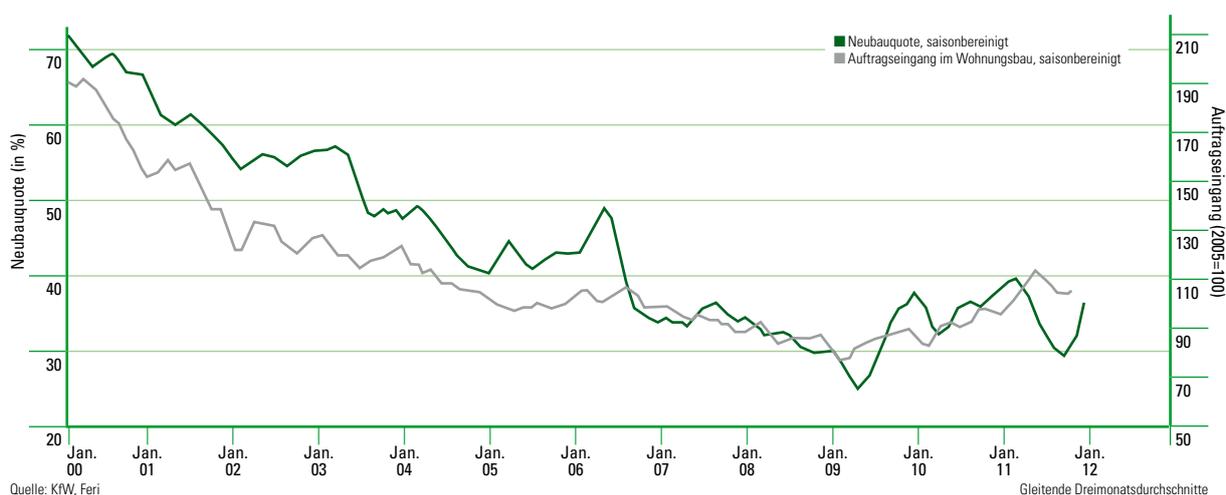
Bezahlbarkeit von Wohneigentum (in %)



KfW-Indikator Eigenheimbau signalisiert Zunahme der Neubautätigkeit

Auch die KfW Bankengruppe geht davon aus, dass der Aufwärtstrend beim Wohnungsneubau in 2012 anhalten wird. Dies signalisiert der aktuelle KfW-Indikator Eigenheimbau, der im Dezember 2011 im Vergleich zum September um 7,1 Prozentpunkte deutlich zulegte. Im letzten Monat des Jahres 2011 planten demnach 36,4 % der von der KfW im Rahmen des Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Der von der KfW Bankengruppe vierteljährlich berechnete KfW-Indikator Eigenheimbau zeigt mit einem Informationsvorsprung von rund drei Monaten vor den in der amtlichen Statistik ausgewiesenen Auftragseingängen im Wohnungsbau an, wie sich der Eigenheimbau entwickeln wird. Damit ist er ein Frühindikator für die Wohnungsbauaktivität insgesamt, denn Veränderungen im Eigenheimsegment haben angesichts eines Strukturanteils von rund zwei Dritteln einen prägenden Einfluss. Gestützt werden die positiven Aussichten für den Wohnungsneubau laut der KfW Bankengruppe auch durch die amtlichen Frühindikatoren sowie die anhaltend günstigen Rahmenbedingungen für Bauherren mit niedrigem Zinsniveau sowie einer weiterhin robusten Arbeitsmarktlage mit steigenden verfügbaren Einkommen.

KfW-Indikator Eigenheimbau - Ein Frühindikator für den Wohnungsneubau





Hausbeispiel
Frankfurt

Immobilie als Inflationsschutz und sichere Geldanlage

Zudem wirkt die Tatsache, dass viele Menschen ihr Geld aufgrund der Unsicherheiten auf den Finanzmärkten aktuell gern in eine Immobilie investieren, stimulierend auf den Wohnungsneubau, was auch eine Trendstudie der PlanetHome AG aus März 2012 belegt. Nach dieser ist das Thema Immobilien für 58 % aller Deutschen in den vergangenen Monaten immer wichtiger geworden. Der vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) unterstützte Rat der Immobilienweisen hält in seinem im Februar 2012 vorgelegten Frühjahrsgutachten ebenso fest, dass die Finanz-, Wirtschafts- und Schuldenkrise der deutschen Immobilienbranche bislang nichts anhaben konnte. Im Gegenteil haben niedrige Zinsen, Inflationsangst und der Mangel an sicheren Anlagemöglichkeiten die Investitionen in Wohneigentum deutlich ansteigen lassen. Der Rat der Immobilienweisen geht davon aus, dass sich diese Entwicklung voraussichtlich auch in den nächsten Jahren fortsetzen werde.



Hausbeispiel
Madrid V

Auftragslage Konzern

Auftragseingang und Auftragsbestand

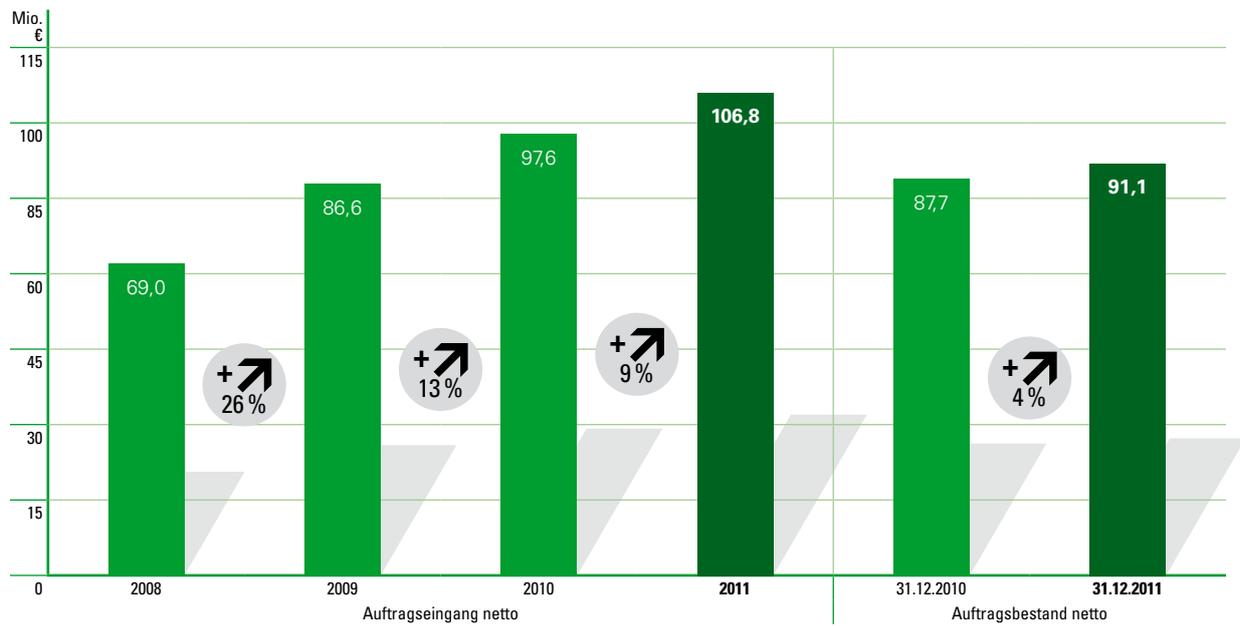
Im Berichtsjahr haben wir erneut einen Auftragsrekord aufgestellt. So wurde erstmalig in unserer über 30-jährigen Unternehmensgeschichte ein Netto-Auftragseingang (Häuser + Grundstücke) im Konzern von deutlich über 100 Mio. € erreicht. Mit einem starken Schlussquartal konnte auf Gesamtjahressicht ein Vertriebsplus von über 9 % erzielt und der Netto-Auftragseingang entsprechend von 97,6 Mio. € auf 106,8 Mio. € gesteigert werden. Der seit Jahren anhaltende Anstieg der Verkaufszahlen ist dabei in 2011 – wie geplant – in erster Linie auf das Projektgeschäft zurückzuführen, dessen Verkaufsvolumen sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt hat. Der Gesamtauftragseingang setzte sich in 2011 aus 558 Hauseinheiten und 114 Grundstücken (Vj: 564 Hauseinheiten und 56 Grundstücke) zusammen, wobei die Grundstücke dem bewährten Geschäftsmodell folgend jeweils inklusive HELMA-Haus an die Kunden verkauft wurden. Unsere Fokussierung auf energieeffiziente Massivhäuser mit solarer Unterstützung für Heizung und/oder Warmwasser wird dabei weiterhin anhand des hohen Anteils der verkauften Häuser mit Solaranlage deutlich, der im Berichtsjahr nahezu konstant bei deutlich über 80 % lag. Wir gehen aufgrund der aktuellen Marktsituation sowie der erfolgreich vorbereiteten Projekte in den Tochtergesellschaften HELMA Wohnungsbau GmbH und HELMA Ferienimmobilien GmbH fest davon aus, den Wachstumstrend auch im Geschäftsjahr 2012 fortsetzen zu können. Für das laufende Geschäftsjahr 2012 wird daher eine Steigerungsrate beim Netto-Auftragseingang im zweistelligen Prozentbereich erwartet.

Der Netto-Auftragsbestand, welcher sich aus der Netto-Auftragssumme der zum Bilanzstichtag im Bestand befindlichen und damit nicht schlussgerechneten Aufträge zusammensetzt, betrug in Folge eines weiteren, guten Vertriebsjahres zum 31.12.2011 91,1 Mio. €. Damit liegt der Netto-Auftragsbestand zum Bilanzstichtag um 3,4 Mio. € bzw. 4 % über dem Vorjahreswert von 87,7 Mio. €. Darin enthalten sind teilrealisierte Umsatzerlöse nach der PoC-Methode in Höhe von 19,4 Mio. € (31.12.2010: 12,8 Mio. €). Der vorhandene Auftragsbestand stellt dabei eine solide Basis für die Erzielung der für das laufende Geschäftsjahr 2012 avisierten Umsatz- und Ergebnissteigerung dar. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass in 2012 ein weiterhin deutlich steigender Umsatzanteil des Bauträgergeschäftes am Konzern-Umsatz erwartet wird (siehe Prognosebericht), bei dem die durchschnittlichen Durchlaufzeiten eines Auftrages spürbar unterhalb derer im Baudienstleistungsgeschäft liegen.

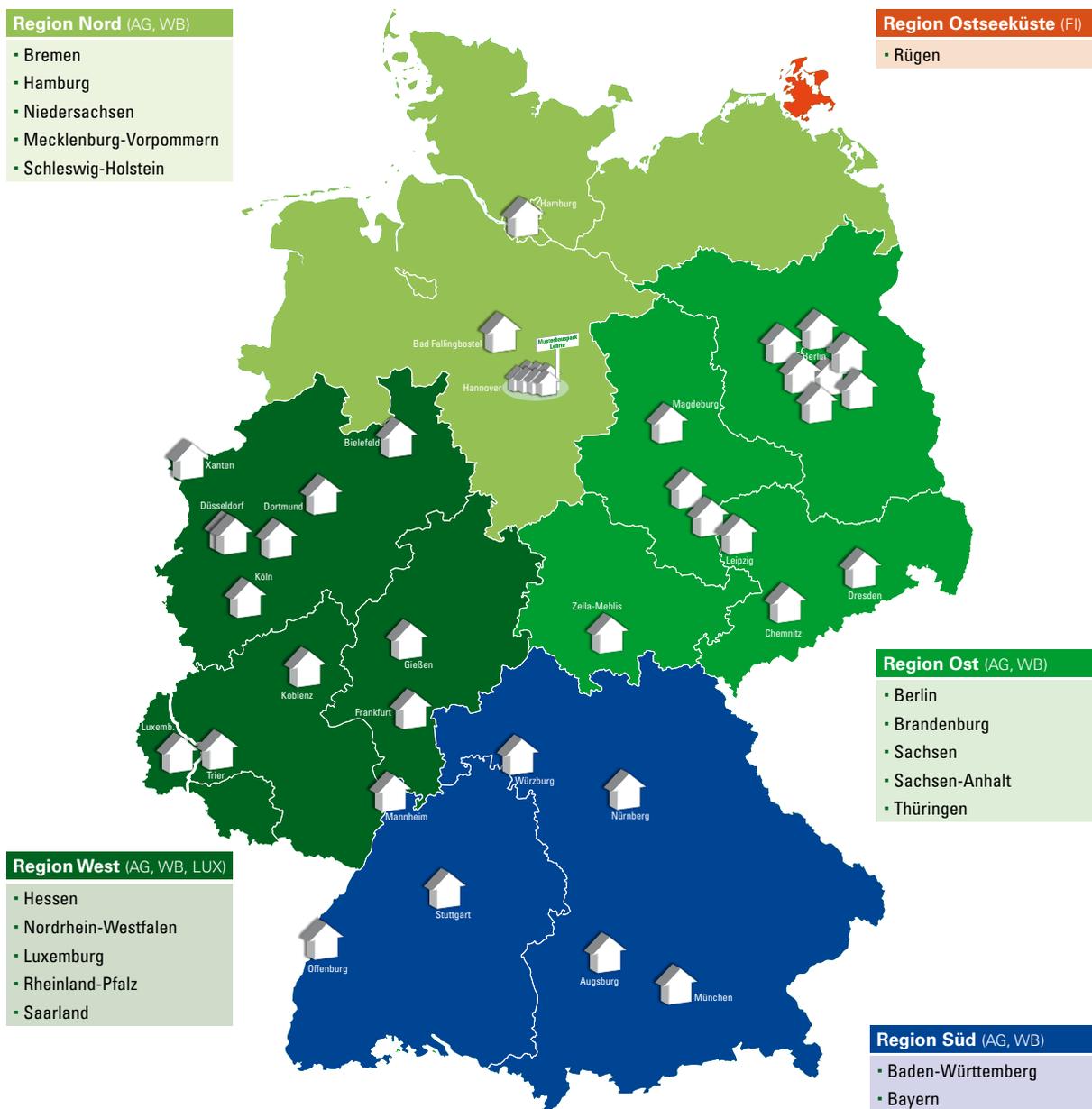


Hausbeispiel
Rügen II

Auftragseingang und Auftragsbestand im HELMA-Konzern



Aufteilung der Regionen



AG: HELMA Eigenheimbau AG
WB: HELMA Wohnungsbau GmbH
LUX: HELMA LUX S.A.
FI: HELMA Ferienimmobilien GmbH

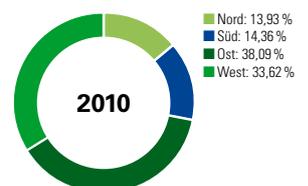
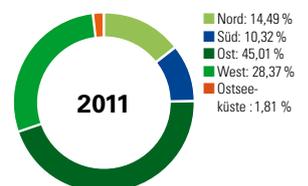
Auftragseingang nach Regionen

Im Geschäftsjahr 2011 sind wir vertriebsseitig in den Regionen Ost (+29 %) und Nord (+14 %) am stärksten gewachsen. Die in der nachfolgenden Übersicht dargestellten Zahlen zum Netto-Auftragseingang umfassen dabei sowohl die verkauften Häuser als auch die Grundstücke. Die signifikante Steigerung in der Region Ost ist insbesondere auf das sehr erfolgreiche Bauträgergeschäft zurückzuführen, welches aktuell stark auf den Großraum Berlin fokussiert ist. In der Region Nord waren die Gebiete Hamburg und Niedersachsen die tragenden Säulen des Verkaufszuwachses. Neu hinzugekommen in 2011 ist die Region Ostseeküste, in der wir den Vertriebs Erfolg der HELMA Ferienimmobilien GmbH mit 9 verkauften Einheiten und einem Netto-Auftragseingang von 1,9 Mio. € abbilden. Diese entfallen auf das erste Projekt unserer auf Ferienimmobilien spezialisierten Tochtergesellschaft in Glowe auf Rügen.

Für die kommenden Jahre sehen wir in allen fünf Regionen noch deutliche Steigerungspotenziale. Diese resultieren auf der einen Seite aus dem signifikant erweiterten Bauträgergeschäft und auf der anderen Seite aus den Möglichkeiten, die sich im Baudienstleistungsgeschäft unter anderem durch die immer bekannter werdende Marke HELMA und der stetig zunehmenden Anzahl an Referenzen ergeben. Zudem bestehen auch im Bereich Süd mit den Gebieten Bayern und Baden-Württemberg mittelfristig große Potenziale für einen deutlichen Mehrverkauf an Häusern. Hier arbeiten wir intensiv daran, unser Vertriebsteam weiter zu verstärken und eine bessere Marktdurchdringung zu erzielen.

Netto-Auftragseingang nach Regionen im HELMA-Konzern

Regionen	2011		2010	
	Auftragseingang netto (in €) (Wohneinheiten + Grundstücke)	Anzahl verkaufter Wohneinheiten	Auftragseingang netto (in €) (Wohneinheiten + Grundstücke)	Anzahl verkaufter Wohneinheiten
Nord	15.483.317,41	89	13.597.698,32	85
Süd	11.023.384,41	58	14.023.604,58	71
Ost	48.083.553,32	245	37.189.904,20	222
West	30.305.504,77	157	32.818.066,11	186
Ostseeküste	1.932.721,00	9	-	-
Summe	106.828.480,91	558 (davon 114 inkl. Grundstück)	97.629.273,21	564 (davon 56 inkl. Grundstück)





Hausbeispiel
Strasbourg

Ertragslage Konzern

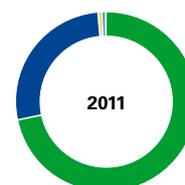
Umsatzentwicklung

Der HELMA-Konzern hat seine Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2011 auf ein Rekordniveau von 103,6 Mio. € (Vj: 74,5 Mio. €) gesteigert. Dies entspricht einem Umsatzplus von 39 %. Hierbei konnten im Berichtsjahr 505 Einheiten (Vj: 393 Einheiten) schlussgerechnet werden. Im Gegensatz zum Vorjahr, wo uns in den letzten zwei Monaten des Geschäftsjahres die widrigen Witterungsbedingungen stark bei der Bautätigkeit behinderten, fanden wir im Geschäftsjahr 2011 sehr gute Wetterverhältnisse vor, so dass ein zufrieden stellender Baufortschritt erzielt werden konnte. Von den Schlussrechnungen entfielen 406 Häuser auf die HELMA Eigenheimbau AG, 2 Häuser auf die HELMA LUX S.A. und 97 Einheiten auf die HELMA Wohnungsbau GmbH, wobei bei letzterer Angabe die Fertigstellung einer Hauseinheit, die zusammen mit einem Grundstück an den Kunden verkauft wurde, jeweils als nur eine Einheit enthalten ist.

Der Umsatzanteil der HELMA Eigenheimbau AG am Konzern-Umsatz belief sich in 2011 auf 74,3 Mio. € (Vj: 58,8 Mio. €) bzw. 72 % (Vj: 79 %). Der Umsatzanteil der HELMA Wohnungsbau GmbH konnte in 2011 plangemäß deutlich von 15,6 Mio. € auf 28,0 Mio. € gesteigert werden und wurde zum weit überwiegenden Teil im Großraum Berlin realisiert. Damit legte der Umsatzanteil des Bauträgergeschäfts am Konzern-Umsatz weiter zu und betrug im Berichtsjahr 27 % (Vj: 21 %). Die Anfang 2011 gegründete HELMA Ferienimmobilien GmbH hat – wie zu Jahresbeginn angekündigt – noch keinen Beitrag zum Konzern-Umsatz geleistet. Hier werden jedoch für 2012 mit der Umsetzung der ersten Projekte bereits nennenswerte Umsatzrealisierungen erfolgen (siehe Prognosebericht).

Beiträge der Konzerngesellschaften zum Konzern-Umsatz 2011 (nach IFRS)

Gesellschaft	Umsatz in €	Anteil in %
HELMA Eigenheimbau AG	74.343.036	71,77
HELMA Wohnungsbau GmbH	28.033.080	27,06
HELMA LUX S.A.	583.371	0,56
Hausbau Finanz GmbH	628.617	0,61
HELMA Ferienimmobilien GmbH	0	0,00
Summe	103.588.104	100,00



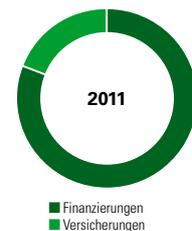
■ HELMA Eigenheimbau AG
■ HELMA Wohnungsbau GmbH
■ HELMA LUX S.A.
■ Hausbau Finanz GmbH

Die Umsatzanteile der HELMA LUX S.A. und Hausbau Finanz GmbH betragen in 2011 jeweils rund 0,6 Mio. €. Das Umsatzvolumen unserer Luxemburger Tochtergesellschaft befindet sich damit unverändert auf einem wenig befriedigenden Niveau.

Im Gegensatz dazu sind wir mit dem erzielten Resultat unserer Finanzierungstochter, die wir erst in der 2. Jahreshälfte des Geschäftsjahres 2010 in den HELMA-Konzern integriert haben, sehr zufrieden. Der Umsatz der Hausbau Finanz GmbH teilte sich dabei zu 81 % auf den Bereich der Vermittlung von Baufinanzierungen und zu 19 % auf die baubezogenen Versicherungen auf. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass sich die Umsatzerlöse bei der Hausbau Finanz GmbH ausschließlich aus Provisionserlösen zusammensetzen.

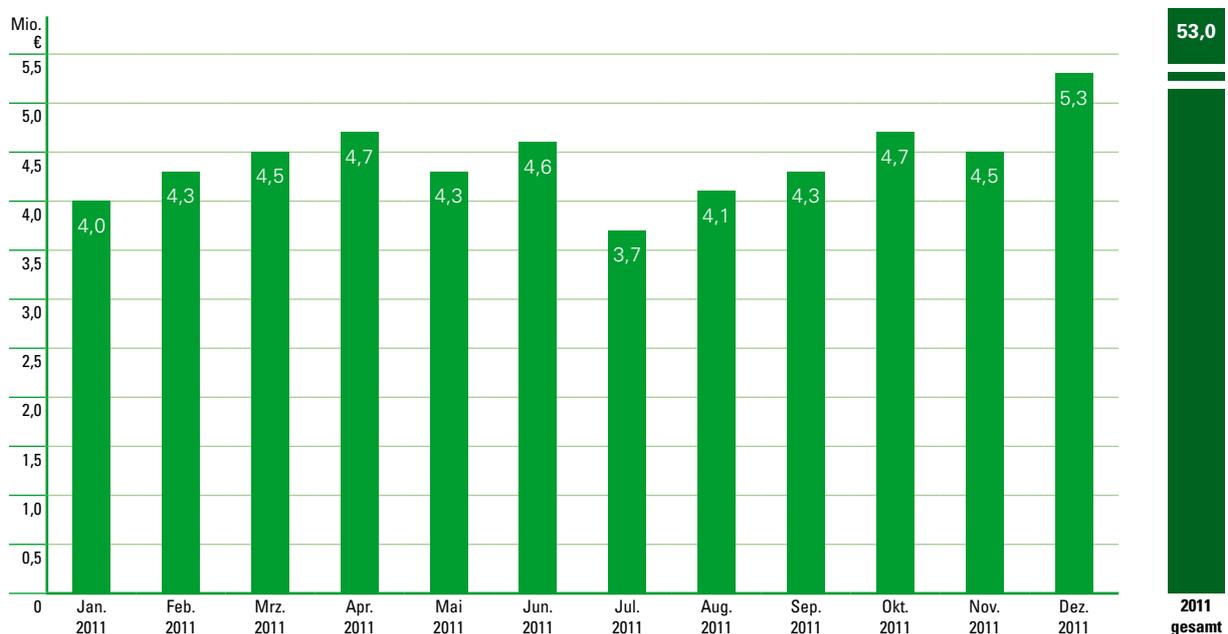
Umsatzaufteilung der Hausbau Finanz GmbH

in €	2011	Anteil in %
Finanzierungen	509.538,25	81,06
Versicherungen	119.078,44	18,94
Summe	628.616,69	100,00



Das von der Hausbau Finanz GmbH vermittelte Baufinanzierungsvolumen wies in Anbetracht der erst kurzen Konzernzugehörigkeit mit 53,0 Mio. € in 2011 bereits einen sehr erfreulichen Wert auf.

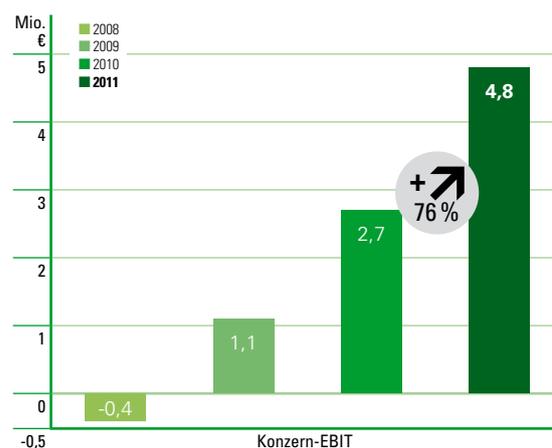
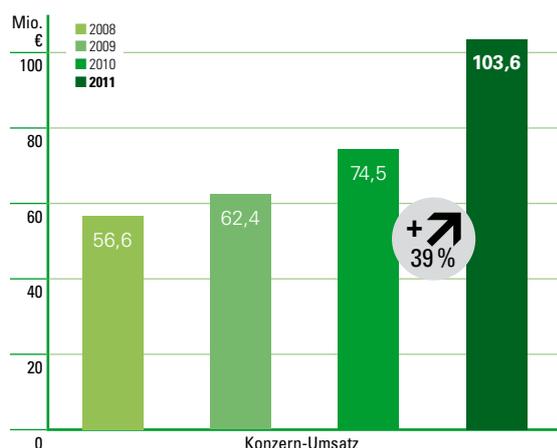
Baufinanzierungsvolumen der Hausbau Finanz GmbH



Ertragsentwicklung

Ausgehend von den um 29,1 Mio. € bzw. 39 % gesteigerten Umsatzerlösen sowie einer Konzern-Gesamtleistung, die aufgrund der erfolgten Grundstückserwerbe sogar um 35,7 Mio. € zulegte, konnten wir das Konzern-EBIT deutlich überproportional um 76 % von 2,7 Mio. € auf 4,8 Mio. € verbessern.

Konzern-Umsatz und Konzern-EBIT 2008-2011 (nach IFRS)

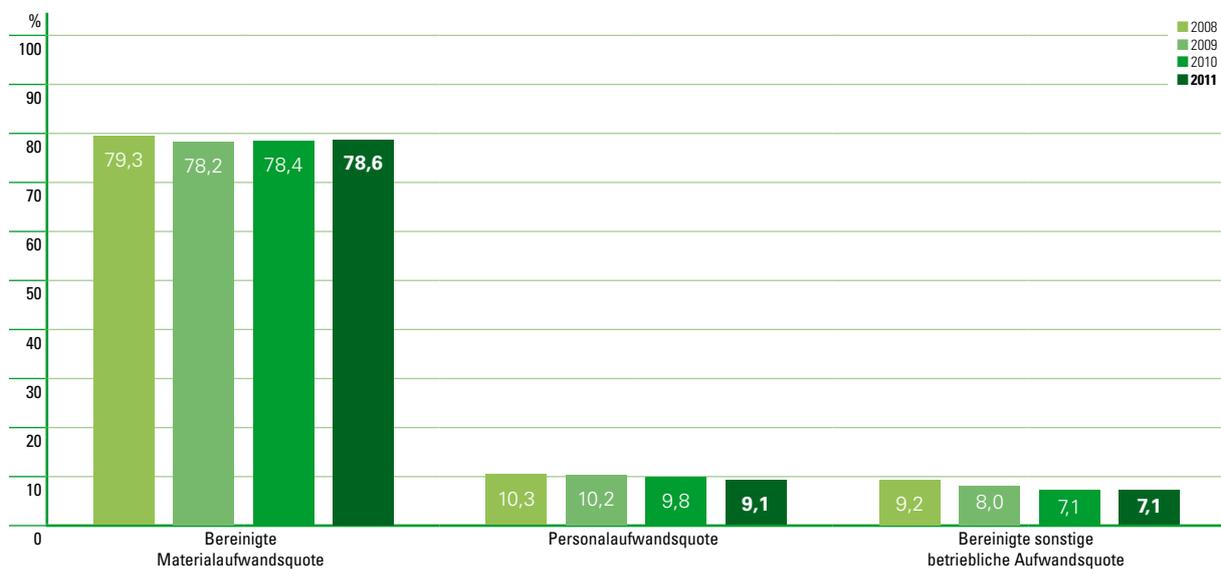


Die aufgrund des höheren Umsatzniveaus im Berichtsjahr erzielten Skaleneffekte werden anhand der Betrachtung der Personalaufwandsquote auf Basis der Umsatzerlöse deutlich. So konnte diese trotz eines deutlichen Zuwachses bei den Mitarbeiterzahlen (+25 %) in 2011 spürbar auf 9,1 % verringert werden.

Die bereinigte sonstige betriebliche Aufwandsquote, die sich aus dem Quotienten aus der Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge und den Umsatzerlösen ergibt, lag hingegen unverändert bei 7,1 %. Zwar konnten auch innerhalb dieser Position in 2011 spürbare Skaleneffekte realisiert werden; diese wurden jedoch durch die überproportional angestiegenen Positionen Vertriebskosten (+52 % auf 3,0 Mio. €) und Marketingaufwand (+56 % auf 0,9 Mio. €) egalisiert. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass die Vertriebskosten, die für gewöhnlich proportional zum Umsatz zunehmen, in diesem Jahr auch die Vertriebsprovisionen der Finanzierungsberater der Hausbau Finanz GmbH beinhalten, ohne die es auch in 2011 zu einem nahezu proportionalen Zuwachs der Vertriebskosten gekommen wäre.

Wir gehen davon aus, dass die oben genannten Kostenquoten beide in 2012 rückläufig sein werden und wir somit weiterhin von Skaleneffekten profitieren können.

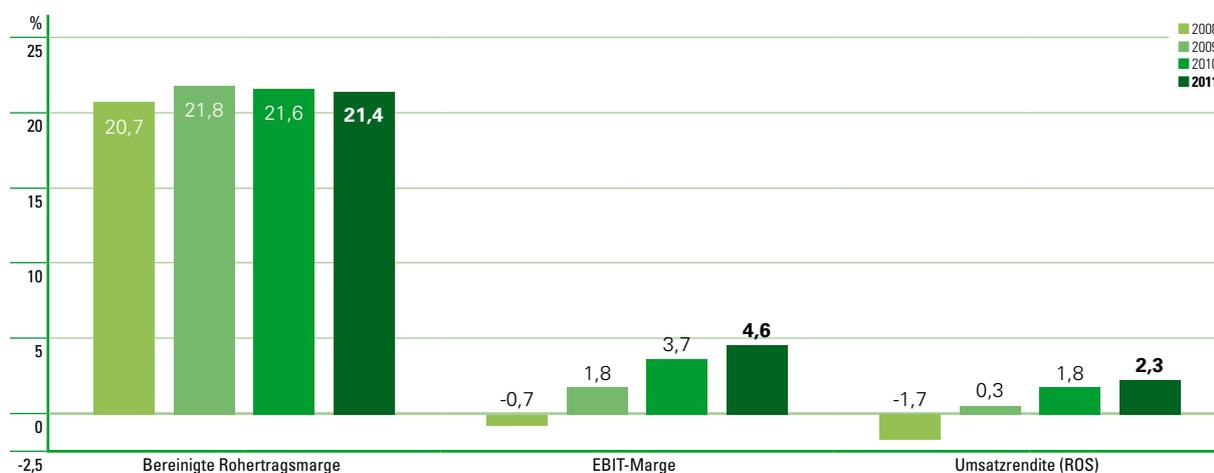
Entwicklung der Kostenquoten auf Basis der Umsatzerlöse 2008-2011 (nach IFRS)



Die Rohertragsmarge konnte in 2011 mit 21,4 % relativ konstant im mittelfristig mindestens angestrebten Bereich von 20-22 % gehalten werden. Die dabei zugrunde liegende Materialaufwandsquote ist, um eine optimale Vergleichbarkeit herzustellen, um diejenigen Materialaufwendungen bereinigt, denen keinerlei Umsatzerlöse gegenüberstehen. Der höhere Umsatzanteil des Bauträgersgeschäfts hat die durchschnittliche Konzern-Rohertragsmarge dabei in 2011 positiv beeinflusst. Ohne die im Sommer/Herbst 2011 in einzelnen Regionen sprunghaft erfolgte, marktseitige Nachfrageerhöhung nach Subunternehmerleistungen, die durch die äußerst starken Wachstumsraten bei den Baugenehmigungszahlen in Deutschland aus dem Frühjahr 2011 hervorgerufen wurde, wäre daher auch eine leichte Verbesserung der Rohertragsmarge im Berichtsjahr möglich gewesen. Mit der fortschreitenden Umsetzung der zentralen Auftragsvergabe haben wir eine wichtige Maßnahme ergriffen, die Rohertragsmarge auch zukünftig nachhaltig auf einem stabil hohen Niveau zu etablieren.

Aufgrund des gestiegenen Umsatzanteils des Bauträgersgeschäfts am Konzern-Umsatz sowie den erzielten Skaleneffekten im Personalaufwandsbereich ist es uns in 2011 gelungen, die EBIT-Marge von 3,7 % auf 4,6 % zu steigern. Wir befinden uns somit in den letzten Jahren auf konstantem Wege, unsere mittelfristige Ziel-EBIT-Marge von 6-8 % zu erreichen (siehe Prognosebericht).

Entwicklung der Ergebnis-Kennziffern auf Basis der Umsatzerlöse 2008-2011 (nach IFRS)



Das Finanzergebnis belief sich im Berichtsjahr auf -1,4 Mio. € (Vj: -0,8 Mio. €). In dieser Entwicklung spiegeln sich auf der einen Seite die Zinszahlung für die im Dezember 2010 begebene Anleihe mit einem Volumen von 10,0 Mio. € sowie die mit der vorzeitigen Rückzahlung der stillen Beteiligung über 1,0 Mio. € in Verbindung stehenden Kosten entsprechend wider. Auf der anderen Seite steigen mit den deutlich erweiterten Grundstückskäufen zur Ausweitung des Bauträgergeschäftes auch die hiermit in Verbindung stehenden Finanzierungskosten, zu denen neben Zinskosten auch Avalprovisionen gehören. Mit einem Ergebnis vor Steuern (EBT) von 3,4 Mio. € (Vj: 1,9 Mio. €) und einem Jahresüberschuss vor Anteilen Fremder von 2,4 Mio. € (Vj: 1,3 Mio. €) haben wir im Geschäftsjahr 2011 erneut ein Rekordergebnis erzielt und die Umsatzrendite von 1,8 % auf 2,3 % gesteigert. Insgesamt konnte so ein Gewinn je Aktie von 0,83 € (Vj: 0,50 €) erwirtschaftet werden.

Geschäftsverlauf des HELMA-Konzerns (nach IFRS)

in €	2011	2010
Umsatzerlöse	103.588.103,66	74.535.062,03
-davon Erlöse aus langfristigen Fertigungsaufträgen (PoC-Methode)	6.664.543,00	682.715,00
Bestandsveränderungen	9.132.211,56	2.463.646,35
Gesamtleistung	112.720.315,22	76.998.708,38
andere aktivierte Eigenleistungen	166.187,88	238.458,11
sonstige betriebliche Erträge	513.452,48	640.964,80
Materialaufwand und Fremdleistungen	-89.975.216,63	-60.761.613,59
Personalaufwand	-9.444.972,88	-7.334.725,00
sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.847.297,30	-5.930.422,04
EBITDA	6.132.468,77	3.851.370,66
Abschreibungen	-1.346.590,20	-1.127.291,81
EBIT	4.785.878,57	2.724.078,85
Finanzergebnis	-1.404.614,67	-813.993,14
EBT	3.381.263,90	1.910.085,71
Ertragsteuern	-1.030.756,56	-589.495,29
Jahresüberschuss vor Anteilen Fremder	2.350.507,34	1.320.590,42



Hausbeispiel
Hamburg

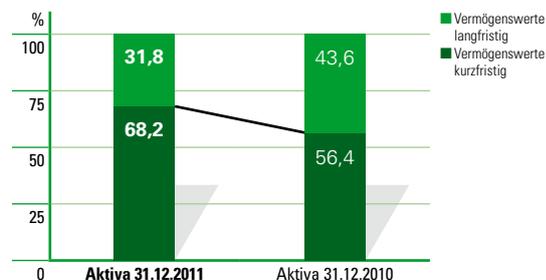
Vermögens- und Finanzlage Konzern

Aktiva

Die Bilanzsumme des HELMA-Konzerns hat sich im Berichtszeitraum um 20,9 Mio. € auf 63,9 Mio. € erhöht. Die langfristigen Vermögenswerte beliefen sich dabei zum Bilanzstichtag auf 20,3 Mio. € und lagen somit um 1,6 Mio. € über dem Vorjahresniveau, wofür insbesondere der Zuwachs des Sachanlagevermögens von 14,6 Mio. € auf 16,3 Mio. € verantwortlich war. Demgegenüber fiel die Zunahme bei den kurzfristigen Vermögenswerten wesentlich deutlicher aus, die zum Bilanzstichtag 43,6 Mio. € (31.12.2010: 24,2 Mio. €) betrugten. Dieser Anstieg resultierte im Wesentlichen aus weiteren Grundstückszugängen aus unseren Bauträgerprojekten, welche die Vorräte um 11,2 Mio. € ansteigen ließen, sowie einer Erhöhung der Forderungen entsprechend unserer deutlichen Geschäftsausweitung. Die liquiden Mittel betrugten zum Bilanzstichtag 3,8 Mio. € und lagen damit um 0,7 Mio. € über dem Vorjahreswert.

Konzern-Bilanzstruktur Aktiva (nach IFRS)

in €	31.12.2011	31.12.2010
Vermögenswerte langfristig	20.313.255,72	18.716.646,52
Vermögenswerte kurzfristig	43.554.699,08	24.248.335,28
- davon liquide Mittel	3.792.545,55	3.074.475,98
Summe Aktiva	63.867.954,80	42.964.981,80



Passiva

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital zum Bilanzstichtag von 12,2 Mio. € auf 17,1 Mio. €. Die Stärkung des Eigenkapitals ist dabei einerseits auf den in 2011 erwirtschafteten Jahresüberschuss in Höhe von 2,4 Mio. € zurückzuführen. Andererseits sorgte die vollzogene Kapitalerhöhung um 10 % des Grundkapitals im April 2011, bei der 260.000 Aktien zum Preis von 10,00 € je Aktie vollständig bei institutionellen Investoren in Deutschland, Österreich und der Schweiz platziert wurden, für einen Anstieg des Eigenkapitals um netto weitere 2,5 Mio. €. Hieraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag von 26,7 % (31.12.2010: 28,4 %), welche somit trotz der deutlichen Zunahme der Bilanzsumme um 49 % weiterhin auf einem im Branchenvergleich überdurchschnittlich hohen Niveau liegt.



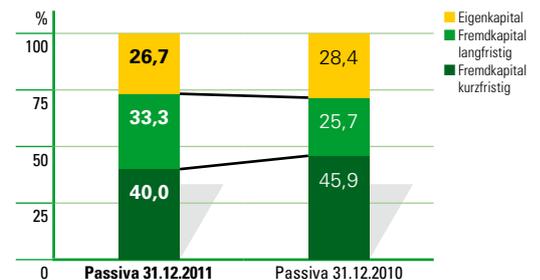
Individuelles
Bauherren-Sonnenhaus

Das langfristige Fremdkapital verdoppelte sich im Berichtszeitraum nahezu und lag zum Geschäftsjahresende bei 21,2 Mio. €, was insbesondere auf die im vollen Umfang platzierte Unternehmensanleihe (Platzierungsanteil in 2011: 8,9 Mio. €) sowie den Abschluss einer langfristigen Darlehensfinanzierung für den Anbau des Verwaltungsgebäudes in Höhe von 1,0 Mio. € zurückzuführen war. Die Anleihe weist dabei ein Nominalvolumen von insgesamt 10,0 Mio. € auf, das bei einer Laufzeit von 5 Jahren am 01.12.2015 zur Rückzahlung fällig und jährlich mit einem Zinssatz von 6,5 % zu verzinsen ist. Das oben genannte Darlehen wurde für eine Dauer von 10 Jahren mit einem Zinssatz von 3,3 % p. a. abgeschlossen. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme stieg im Berichtsjahr somit von 25,7 % auf 33,3 % an.

Der verbleibende Anteil von 40,0 % (31.12.2010: 45,9 %) an der Bilanzsumme entfiel auf das kurzfristige Fremdkapital, welches sich zum Bilanzstichtag auf 25,6 Mio. € (31.12.2010: 19,7 Mio. €) belief. Die Erhöhung des kurzfristigen Fremdkapitals resultierte dabei entsprechend unserer deutlichen Geschäftsausweitung insbesondere aus der Zunahme der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten um 4,6 Mio. € sowie der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen um 2,6 Mio. €. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten wurden im Berichtsjahr hingegen um 2,4 Mio. € reduziert und betragen zum Bilanzstichtag 2,0 Mio. €.

Konzern-Bilanzstruktur Passiva (nach IFRS)

in €	31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapital	17.067.123,70	12.199.452,13
Fremdkapital langfristig	21.246.972,53	11.054.453,78
Fremdkapital kurzfristig	25.553.858,57	19.711.075,89
Summe Passiva	63.867.954,80	42.964.981,80



Die Nettofinanzverbindlichkeiten des HELMA-Konzerns erhöhten sich zum 31.12.2011 von 10,3 Mio. € auf 16,6 Mio. €. Gleichzeitig nahm das Eigenkapital in diesem Zeitraum, wie oben beschrieben, von 12,2 Mio. € auf 17,1 Mio. € zu. Mit einem Anteil der Nettofinanzverbindlichkeiten an der Bilanzsumme von 25,9 % (31.12.2010: 23,9 %) bei einer Eigenkapitalquote von 26,7 % (31.12.2010: 28,4 %) verfügt der HELMA-Konzern weiterhin über eine sehr gesunde Kapitalstruktur.

Entwicklung von Nettofinanzverbindlichkeiten und Eigenkapital 2008-2011

in T€	31.12.2011	in Relation zur Bilanzsumme	31.12.2010	in Relation zur Bilanzsumme	31.12.2009	in Relation zur Bilanzsumme	31.12.2008	in Relation zur Bilanzsumme
Finanzverbindlichkeiten	20.344		13.335		11.302		12.890	
Zahlungsmittel und -äquivalente	-3.793		-3.074		-2.518		-2.223	
Nettofinanzverbindlichkeiten	16.551	25,9%	10.261	23,9%	8.784	24,8%	10.667	31,0%
Eigenkapital	17.067	26,7%	12.199	28,4%	10.905	30,8%	10.715	31,1%
Bilanzsumme	63.868	100,0%	42.965	100,0%	35.440	100,0%	34.447	100,0%




HELMA
Eigenheimbau AG

**MUSTERHAUS
PARK**



HELMA

Herzlich Willkommen
bei HELMA

P
Besucher



Hausbeispiel
München

Kapitalflussrechnung

Die in 2011 erneut gesteigerte Profitabilität des HELMA-Konzerns wird auch in der Betrachtung der Kapitalflüsse anhand einer weiteren deutlichen Steigerung der erzielten Cash Earnings von 2,9 Mio. € auf 4,4 Mio. € deutlich. Aufgrund der zur geplanten, weiteren Umsatzsteigerung im Bauträgergeschäft notwendigen Ausweitung des Working Capital um 10,2 Mio. € belief sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in 2011 insgesamt auf -5,7 Mio. €.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug im Berichtsjahr -3,1 Mio. € und lag damit um 1,9 Mio. € unterhalb des Vorjahresniveaus von -1,2 Mio. € (siehe Abschnitt Investitionen Konzern).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2011 auf 9,5 Mio. € (Vj: 2,0 Mio. €), und liegt schwerpunktmäßig in der erfolgreichen Platzierung der Unternehmensanleihe begründet.

Zum 31.12.2011 betrug der Finanzmittelfonds des HELMA-Konzerns 3,8 Mio. €. Im stichtagsbezogenen Jahresvergleich entspricht dies einem Zuwachs in Höhe von 0,7 Mio. €. Darüber hinaus stehen dem HELMA-Konzern freie Kreditlinien in hoher einstelliger Millionenhöhe zur Verfügung. Die Finanzlage des HELMA-Konzerns stellt sich somit weiterhin als sehr solide dar und bietet gute Voraussetzungen für die angestrebten Unternehmensziele der folgenden Geschäftsjahre.

Konzern-Kapitalflussrechnung (nach IFRS)

in T€	2011	2010
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-5.730,9	-239,7
- davon Cash Earnings	4.396,3	2.923,1
- davon Working Capital Veränderungen	-10.161,5	-3.541,3
- davon Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen	34,3	81,0
- davon Veränderung zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	297,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.077,3	-1.210,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	9.526,3	2.006,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.792,6	3.074,5

Investitionen Konzern

Im Geschäftsjahr 2011 haben wir Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von 3,3 Mio. € (Vj: 1,5 Mio. €) getätigt. Davon entfiel auf den Bereich Grundstücke und Gebäude ein Investitionsanteil von 1,9 Mio. € (Vj: 0,6 Mio. €), der zum einen für den Anbau an das Verwaltungsgebäude und eine Parkplatzenerweiterung am Unternehmenssitz in Lehrte genutzt wurde. Wir haben damit dem deutlichen Mitarbeiterwachstum der vergangenen Jahre Rechnung getragen. Zum anderen wurde mit diesen Investitionsmitteln der Bau des energieautarken Hauses und des Bemusterungspavillions im Musterhauspark in Lehrte umgesetzt. Dadurch konnten weitere Alleinstellungsmerkmale für den HELMA-Konzern realisiert werden. So verfügen wir nunmehr über den innovativsten Musterhauspark Europas im Bereich der energieeffizienten Bauweisen und über eine der modernsten Bemusterungsausstellungen in Deutschland.

Die Investitionen in immaterielle Vermögenswerte betragen im Berichtsjahr 0,2 Mio. € (Vj: 0,5 Mio. €) und entfielen im Wesentlichen auf Software und die Entwicklungskosten für die Bemusterungsausstellung.

Die Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich in 2011 auf 1,2 Mio. € (Vj: 0,4 Mio. €) und wurden schwerpunktmäßig für den Kauf von Kraftfahrzeugen, EDV-Ausstattung und Mobiliar verwendet, mit welchem wir einerseits dem deutlichen Mitarbeiterzuwachs gerecht wurden und zum anderen unseren Fuhrpark modernisiert haben, der zum 31.12.2011 aus 77 Fahrzeugen bestand, von denen die Hälfte im Jahr 2011 erworben wurden.

Investitionen im Bereich Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

in T€	2011	2010
Grundstücke und Gebäude	1.925	638
Immaterielle Vermögensgegenstände	218	450
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.155	432
Summe	3.298	1.520

Für das Geschäftsjahr 2012 planen wir insgesamt Investitionen im Bereich Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von rund 0,8 Mio. € bis 1,3 Mio. € vorzunehmen. Zu diesen gehören unter anderem der Bau von 1-2 Musterhäusern, Ersatzinvestitionen in Kraftfahrzeuge sowie die Neuprogrammierung unserer Websites.



Sonnenmusterhaus
bei München

Innovation und Nachhaltigkeit

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 Ideenreichtums unserer Mitarbeiter. Es ist daher unser Ziel, uns nachhaltig als attraktiver und verantwortungsvoller Arbeitgeber zu präsentieren und für unsere Mitarbeiter bestmögliche Arbeitsbedingungen zu schaffen. Wir werden unseren Mitarbeitern deshalb ab dem Jahr 2012 in deutlich erweitertem Umfang Möglichkeiten zur fachlichen und persönlichen Aus- und Weiterbildung bieten und haben mit dem abgeschlossenen Anbau an unser Verwaltungsgebäude nach dem deutlichen Mitarbeiterwachstum der vergangenen Jahre auch wieder die räumlichen Voraussetzungen für ein angenehmes Arbeitsumfeld geschaffen.

Klima- und Ressourcenschutz

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 mit unserer Solarhaus-Reihe attraktive Möglichkeiten bieten, mit Hilfe der Sonne in bedeutendem Umfang Heizkosten einzusparen und damit aktiven Klimaschutz umzusetzen. Zu diesem tragen wir neben unserem Produktportfolio auch durch verschiedenste andere Maßnahmen bei. Hierzu gehörten in 2011 unter anderem die Errichtung eines energieeffizienten Anbaus, die Installation einer modernen Photovoltaikanlage auf unserem Verwaltungsgebäude sowie der klimaneutrale Druck aller unserer Kataloge, Imagebroschüren und Geschäftsberichte.

Integration innovativer Energiesparmaßnahmen im Zeitverlauf



Innovative und nachhaltige Energiekonzepte

ecoSolar-Häuser

Ein ecoSolar-Haus kombiniert die Nutzung und Speicherung von kostenloser Sonnenenergie mit einem oder mehreren anderen Energieträgern. Die Sonnenenergie erwärmt hierbei nicht nur das Brauchwasser zum Duschen und Baden, sondern wird zusätzlich zum Heizen genutzt. Mit einem solaren Deckungsgrad von ca. 30 % überzeugen ecoSolar-Häuser durch ein dauerhaft hohes Einsparpotenzial. Knapp ein Drittel der benötigten Wärmeenergie wird dabei aus der Kraft des Sonnenlichts gewonnen.

Sonnenhäuser

Ein Sonnenhaus deckt mindestens 50 % des Jahres-Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser solar. Hierzu verfügt das Haus zur aktiven Nutzung von kostenloser Sonnenenergie über eine ca. 40 Quadratmeter große Solarkollektorfläche auf dem nach Süden geneigten Dach. Der Restenergiebedarf wird regenerativ durch eine moderne Holzfeuerung gedeckt, z. B. über einen Holzvergaserofen oder eine Pellettsheizung. Die Energie aus beiden Quellen wird in einem etwa 7.000 Liter fassenden Pufferspeicher gesammelt und steht zeitunabhängig nach Bedarf zur Verfügung. Damit wird ein Sonnenhaus vollständig klimafreundlich CO₂-neutral beheizt. Unsere HELMA-Sonnenhäuser sind grundsätzlich KfW-Effizienzhäuser 55, womit neben den erheblichen Einsparungen bei den Heizkosten auch eine attraktive KfW-Förderung ermöglicht wird.



EnergieAutarkeHaus
bei Hannover

Das EnergieAutarkeHaus

Mit dem energieautarken Haus (EAH) begründen wir eine völlig neue Generation solarer Effizienzhäuser und setzen einen neuen Maßstab im nachhaltigen Hausbau. Das EAH ermöglicht die solare Vollversorgung mit Wärme und Strom und macht seine Bewohner völlig unabhängig von externen Energielieferungen der großen Versorger.

Im EAH deckt der kostenfreie und krisensichere Rohstoff Sonne 65 % des Jahreswärmebedarfs. Je nach Standort in Deutschland sind bis zu 70 % solare Deckung möglich. Dafür sammeln 46 Quadratmeter Sonnenkollektoren, mit 45° Neigung in die Dachfläche integriert und idealerweise nach Süden ausgerichtet, die Sonnenwärme. Die Wärme wird zentral von einem 9,3 Kubikmeter großen Langzeit-Solarspeicher aufgenommen. Hier steht sie rund um das Jahr zur Warmwasser-Bereitung und zum Heizen zur Verfügung und wird über Wochen oder gar Monate gespeichert. In der sonnenärmeren Jahreszeit gibt der Speicher die Wärme über Wandflächen- oder Fußbodenheizung individuell regelbar an die Räume ab. Für den restlichen Wärmebedarf kommt der erneuerbare, heimische Rohstoff Holz in Form von Stückholz zum Einsatz. Über eine eingebaute Wassertasche gibt der Stückholzofen etwa 90 % der Heizenergie an den Pufferspeicher ab. Die restliche Abwärme sorgt zusätzlich für angenehme Temperaturen im Wohnraum. Holz ist gespeicherte Sonnenenergie und verbrennt CO₂-neutral. Allein mit Sonnenwärme herrschen so auf den 162 Quadratmetern Wohnfläche des EAH das ganze Jahr behagliche Temperaturen.

Zusätzlich zu den Kollektoren ist eine Photovoltaik-Anlage in das Dach integriert. Auf einer Fläche von 58 Quadratmetern erzeugt sie die Menge Strom, die das Haus für seine Eigenversorgung mit Haushaltsstrom benötigt. Der Überschussstrom wird für die Elektro-Mobilität genutzt. Um den selbst erzeugten Strom flexibler einsetzen zu können – also auch dann, wenn die Sonne nicht scheint – wird dieser in einem Elektroenergiespeicher (Akku) zwischen gespeichert. So kann ein Elektromobil auch noch am Feierabend mit eigenproduziertem Strom geladen werden. Mit seinem monolithischen, in sich gedämmten Mauerwerk, der Dreifachverglasung, der Dachdämmung sowie der gedämmten Bodenplatte erfüllt das EAH dabei selbstverständlich auch die hohen Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 55. Gemessen an einem konventionellen Gebäude liegt der Primärenergiebedarf des EAH mit 5 kWh pro Quadratmeter und Jahr um 93 % unter dem Wert, den die Energieeinsparverordnung für Neubauten vorschreibt und etwa 83 % unter Passivhausstandard.

Für unsere Innovation „Das EnergieAutarkeHaus“ wurden wir im Geschäftsjahr 2011 mehrfach ausgezeichnet. So wurde uns unter anderem von der Europäischen Vereinigung für Erneuerbare Energien Eurosolar e. V. die begehrte Plakette des Deutschen Solarpreises 2011 für die herausragende und beispielhafte Initiative zur Nutzung erneuerbarer Energie verliehen. Überdies wurde über das EAH fortlaufend im Fernsehen und in der Presse berichtet, womit wir unseren bundesweiten Bekanntheitsgrad weiter steigern und unsere führende Marktstellung im Bereich der energieeffizienten Bauweisen untermauern konnten.

Mitarbeiter & Organe

Personalentwicklung im HELMA-Konzern

Die Mitarbeiterzahl zum Bilanzstichtag hat sich gegenüber dem Geschäftsjahresende 2010 um 25 % von 131 auf 164 erhöht. Neben dem aufgrund des deutlichen Auftragswachstums notwendigen Personalaufbau, der insbesondere in den Bereichen Projektleitung und Bauzeichnung erfolgte, wurden auch die neueren Abteilungen „Statik/EnEV“ und „zentrale Auftragsvergabe“ personell weiter verstärkt. Zudem ist die im Januar 2011 gegründete Tochtergesellschaft HELMA Ferienimmobilien GmbH erstmalig in den Mitarbeiterzahlen enthalten.

Die Anzahl der selbständigen Fachberater, mit denen wir im Vertriebsbereich an den verschiedenen Standorten auf Provisionsbasis zusammenarbeiten, lag im Bereich der Hausberatung mit 76 auf unverändertem Niveau. Die Anzahl der selbständigen Finanzierungsberater konnte in 2011 von 14 auf 24 ausgebaut werden.

Anzahl der Mitarbeiter und selbständigen Fachberater im HELMA-Konzern 2008-2011

	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Anzahl der Mitarbeiter im HELMA-Konzern	164	131	108	103
Anzahl der selbständigen Fachberater (Hausberatung)	76	76	81	92
Anzahl der selbständigen Fachberater (Finanzierungsberatung)	24	14	0	0

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 den Bereichen Bauzeichnung und Marketing aus, die sich jeweils im zweiten Ausbildungsjahr befinden. Mitte 2012 werden wir überdies drei weitere Ausbildungsplätze in den nachfolgenden Bereichen schaffen:

- Bereich Sekretariat: Kaufmann/-frau für Bürokommunikation
- Bereich Buchhaltung/Sachbearbeitung: Bürokaufmann/-frau
- Bereich Kaufmännische Verwaltung: Immobilienkaufmann/-frau

Organe der Gesellschaft

Dem Vorstand der HELMA Eigenheimbau AG gehörten im Berichtsjahr der Unternehmensgründer Herr Karl-Heinz Maerzke als Vorsitzender und Herr Gerrit Janssen an. Herr Karl-Heinz Maerzke ist bis zum 31.03.2015 und Herr Gerrit Janssen bis zum 30.06.2014 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich zum 31.12.2011 aus Otto W. Holzkamp (Vorsitzender), Dr. Eberhard Schwarz (stellvertretender Vorsitzender) und Dr. Peter Plathe zusammen. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endet mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2013 beschließt.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Muttergesellschaft

Im Folgenden wird ergänzend zur Konzern-Berichterstattung die separate Entwicklung der Muttergesellschaft erläutert. Der Jahresabschluss der HELMA Eigenheimbau AG wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Der Lagebericht der HELMA Eigenheimbau AG wird gemäß § 315 Abs. 3 HGB mit dem des HELMA-Konzerns zusammengefasst.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der HELMA Eigenheimbau AG betrug zum 31.12.2011 48,4 Mio. € (31.12.2010: 30,7 Mio. €). Auf der Aktivseite ist diese Erhöhung insbesondere auf eine Zunahme des Umlaufvermögens um 15,4 Mio. € auf 28,5 Mio. € zurückzuführen, die in den Positionen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen begründet lag. Das Anlagevermögen belief sich zum Bilanzstichtag auf 19,4 Mio. € und lag damit um 2,1 Mio. € über dem Vorjahreswert.

Bilanzstruktur Aktiva (nach HGB)

in €	31.12.2011	31.12.2010
Anlagevermögen	19.368.071,53	17.310.198,79
Umlaufvermögen	28.526.979,35	13.159.459,04
- davon liquide Mittel	3.197.492,10	2.213.855,92
Rechnungsabgrenzungsposten	487.666,96	259.260,31
Summe Aktiva	48.382.717,84	30.728.918,14



Hausbeispiel
Würzburg

Auf der Passivseite kam es im stichtagsbezogenen Jahresvergleich zu einer Zunahme des Eigenkapitals in Höhe des erwirtschafteten Jahresüberschusses sowie der Emissionserlöse aus der vollzogenen Kapitalerhöhung im April 2011 von 9,2 Mio. € auf 13,5 Mio. €. Die Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 28 % und weist somit einen im Branchendurchschnitt weit überdurchschnittlichen Wert auf.

Die Verbindlichkeiten beliefen sich zum 31.12.2011 auf insgesamt 27,5 Mio. € und lagen damit 11,2 Mio. € über dem Vorjahresniveau, wofür unter anderem die neu begebene Anleihe verantwortlich war. Die Rückstellungen nahmen im Zuge der deutlichen Geschäftsausweitung in 2011 um 2,1 Mio. € auf 7,4 Mio. € zu.

Zum Geschäftsjahresende 2011 verfügt die HELMA Eigenheimbau AG über liquide Mittel in Höhe von 3,2 Mio. € sowie freie Kreditlinien in Millionenhöhe, so dass sich die Finanzlage unverändert als äußerst solide darstellt.

Bilanzstruktur Passiva (nach HGB)

in €	31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapital	13.453.588,65	9.157.365,35
Rückstellungen	7.430.865,03	5.319.898,23
Verbindlichkeiten	27.498.264,16	16.251.654,56
Summe Passiva	48.382.717,84	30.728.918,14

Ertragslage

Die Gesamtleistung der HELMA Eigenheimbau AG belief sich im Berichtsjahr auf 75,6 Mio. € (Vj: 61,4 Mio. €). Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 14,2 Mio. € bzw. 23 %. Der Rohertrag konnte dabei trotz einer geringfügigen Erhöhung der Materialaufwandsquote auf Basis der Gesamtleistung auf 77,2 % von 14,5 Mio. € auf 17,2 Mio. € gesteigert werden. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 1,5 Mio. € (Vj: 1,6 Mio. €) auf nahezu unverändertem Niveau. Das Finanzergebnis fiel mit 0,3 Mio. € um 0,7 Mio. € besser aus als im Vorjahr. Insgesamt konnte die HELMA Eigenheimbau AG im Geschäftsjahr 2011 den Jahresüberschuss um 50 % auf 1,7 Mio. € erhöhen. Auch für die Folgejahre gehen wir fest von einer weiteren Ergebnissteigerung aus.

Gesamtleistung der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in €	2011	2010
Umsatzerlöse	73.390.227,73	63.004.732,43
Bestandsveränderungen	2.219.047,48	-1.569.166,42
Gesamtleistung	75.609.275,21	61.435.566,01

Geschäftsverlauf der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in €	2011	%	2010	%
Gesamtleistung	75.609.275,21	100,00	61.435.566,01	100,00
Materialaufwand	-58.375.629,86	-77,21	-46.963.145,68	-76,44
Rohertrag	17.233.645,35	22,79	14.472.420,33	23,56
andere aktivierte Eigenleistungen	166.187,88	0,22	238.458,11	0,39
sonstige betriebliche Erträge	458.676,77	0,61	498.753,39	0,81
Personalaufwand	-8.396.577,97	-11,11	-6.693.632,38	-10,90
Abschreibungen	-1.175.059,71	-1,55	-1.068.445,76	-1,74
sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.742.372,38	-8,92	-5.816.519,89	-9,47
EBIT	1.544.499,94	2,04	1.631.033,80	2,65
Finanzergebnis	337.406,96	0,45	-404.111,87	-0,66
EBT	1.881.906,90	2,49	1.226.921,93	2,00
Jahresüberschuss	1.696.223,30	2,24	1.130.758,28	1,84



Die umfangreiche Bemusterungsausstellung am Unternehmenssitz des HELMA-Konzerns in Lehrte ist die modernste in Deutschland.





Hausbeispiel
Mailand II

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, Personal und Recht nicht nur fortlaufend überprüft, sondern auch die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Risiken und die daraus ggf. resultierenden Schäden bewertet. Dem Vorstand, der regelmäßig – insbesondere im Rahmen des monatlichen Berichtswesens – über eine eventuelle Überschreitung festgelegter Risikogrenzwerte informiert wird, stehen somit die notwendigen Entscheidungskriterien zur Verfügung, um zeitnah angemessene Maßnahmen einzuleiten.

Relevante Risikofaktoren

Gesamtwirtschaftliches Risiko

Die konjunkturelle Lage in Deutschland ist in den vergangenen zwölf Monaten trotz der Eurokrise insgesamt als positiv zu beurteilen und auch die niedrigen Arbeitslosenzahlen stimmen zuversichtlich. Zudem sorgen die Flucht in Sachwerte und das historisch niedrige Zinsniveau aktuell für eine erhöhte Nachfrage nach Eigenheimen. 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 optimal vorbereitet zu sein und der jeweiligen Situation bedingte, notwendige Maßnahmen zeitnah umsetzen zu können.

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 wie das ecoSolar-Haus, das Sonnenhaus und nicht zuletzt das EnergieAutarkeHaus 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.



Hausbeispiel
Frankfurt

Materialkostenrisiko

Im Rahmen unserer fortlaufenden Planungen werden auch die zu erwartenden Materialpreisänderungen ermittelt und in unseren Kalkulationen berücksichtigt. Anhand einer vorausschauenden Festlegung der Verkaufspreise für unsere Häuser wirken wir dem Risiko steigender Materialpreise entgegen. Unerwartete und sprunghafte Materialpreissteigerungen, welche das einzukaufende Material und/oder die einzukaufenden Dienstleistungen betreffen, könnten sich nichtsdestotrotz nachteilig auf die Erträge aus den einzelnen Bauvorhaben auswirken. Zudem mildern wir 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.

Investitionsrisiken

Nach dem Abschluss unserer erfolgreich vollzogenen, bundesweiten Expansion haben wir unsere Investitionen in neue Musterhäuser in den vergangenen Jahren bereits auf ein relativ moderates Niveau zurückgefahren. Die in früheren Geschäftsjahren neu aufgebauten Vertriebsstandorte haben dabei in der jüngeren Vergangenheit bereits mehrheitlich einen spürbaren Beitrag zur Erzielung neuer Vertriebsrekorde leisten können. Auch in Zukunft werden wir 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. Dies gilt ebenso für den Ankauf von Grundstücksarealen zur Erweiterung des Bauträgergeschäfts der HELMA Wohnungsbau GmbH und der HELMA Ferienimmobilien GmbH. Hier werden wir nur in solchen Gebieten investieren, wo wir über das notwendige regionale Knowhow, langjährige Erfahrungswerte und das Potenzial eines zügigen Abverkaufs verfügen. In der Regel werden wir dabei im Projektgeschäft nur hinsichtlich des Grundstücksankaufes in Vorleistung treten und mit den einzelnen Bauvorhaben erst dann beginnen, wenn uns ein entsprechender notarieller Kaufvertrag inklusive Finanzierungsbestätigung des Kunden vorliegt. Ausnahmen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere beim Bau von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern trotz eines erhöhten Vertriebsrisikos sinnvoll sein können, werden wir auch zukünftig einer besonders intensiven Prüfung unterziehen, um damit bestmöglich sicherzustellen, unser Kapital jeweils möglichst kurzfristig in einzelnen Projekten zu binden.

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 2011 sehr lebhaft wahrgenommen wurde. Hierzu zählt unter anderem die HELMA-Akademie, mit der wir speziell für unsere Fachberater und Projektleiter ein eigenes Forum zur Weiterbildung geschaffen haben.



Hausbeispiel
Zürich

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 ist die Liquiditätsversorgung des Konzerns sicher gestellt. Das Auftreten von Liquiditätsengpässen kann somit ausgeschlossen werden.

Das Risiko von Zinsänderungen im HELMA-Konzern resultiert im Wesentlichen aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten. Ein signifikantes Zinsänderungsrisiko ist in Anbetracht der aktuellen Höhe der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten nicht ersichtlich. Zinsderivate werden nicht eingesetzt.

Das Risiko von Forderungsausfällen oder nicht weiterreichbarer Gewährleistungsansprüche ist aufgrund unseres Geschäftsmodells und unserer bewährten Form der Zusammenarbeit mit unseren Subunternehmern weiterhin als gering einzuschätzen.

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

Gesamtbewertung

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



Hausbeispiel
Mailand

Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2011 weist die HELMA Eigenheimbau AG im Einzelabschluss nach HGB einen Bilanzgewinn von 1.693.332,58 € aus. Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses anlässlich der Aufsichtsratssitzung am 26. März 2012 der Hauptversammlung am 6. Juli 2012 folgende Gewinnverwendung zur Beschlussfassung vorzuschlagen:

Ausschüttung einer Dividende von 0,20 € je dividendenberechtigter Stückaktie in Höhe von 572.000,00 € und Vortrag des Restbetrages von 1.121.332,58 € auf neue Rechnung.

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

Prognosebericht

Auf der Grundlage unseres soliden Auftragsbestandes in Höhe von 91,1 Mio. €, mit welchem wir in das Geschäftsjahr 2012 starten, sowie der vielen attraktiven, neuen Bauträgerprojekte, mit deren Umsetzung unsere Tochtergesellschaften HELMA Wohnungsbau GmbH und HELMA Ferienimmobilien GmbH im Prognosezeitraum beginnen werden, erwarten wir auch für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 deutliche Umsatz- und Ergebniszuwächse. So rechnen wir mit einem Anstieg der Konzern-Umsätze im Geschäftsjahr 2012 von 103,6 Mio. € auf 115-125 Mio. € und im Geschäftsjahr 2013 auf rund 140 Mio. €. Für die prognostizierten Umsatzsteigerungen wird dabei mehrheitlich der weitere, signifikante Ausbau des Bauträgergeschäftes verantwortlich sein. Dessen Anteil am Konzern-Umsatz (2011: 28,0 Mio. €) wird dabei im laufenden Geschäftsjahr 2012 voraussichtlich zwischen 40-50 Mio. € betragen, zu welchem auch die in 2011 gegründete HELMA Ferienimmobilien GmbH erstmalig bis zu 10 Mio. € beisteuern wird.

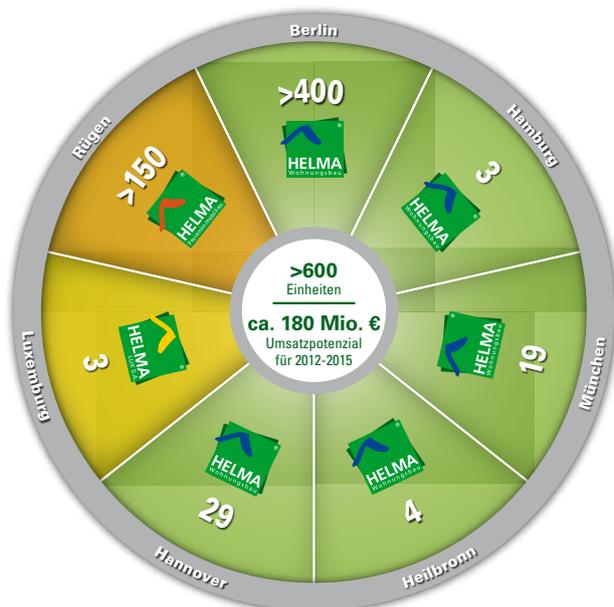
Konzern-Umsatz 2008-2013e (nach IFRS)



Zur Verdeutlichung des Umsatzpotenzials, welches wir aller Voraussicht nach in den nächsten vier Jahren im Bauträgergeschäft heben werden, enthält die nachfolgende Grafik einen Überblick über die Anzahl an Einheiten, für die wir bereits aktuell über die notwendigen Grundstücke über erfolgte Käufe bzw. vorhandene Kaufoptionen verfügen. Insgesamt können somit über 600 Einheiten als nahezu gesichert betrachtet werden, die alleine ein Umsatzpotenzial im Bauträgergeschäft (inklusive der jeweils noch zu errichtenden Hauseinheiten) für 2012-2015 von kumuliert ca. 180 Mio. € beinhalten würden.

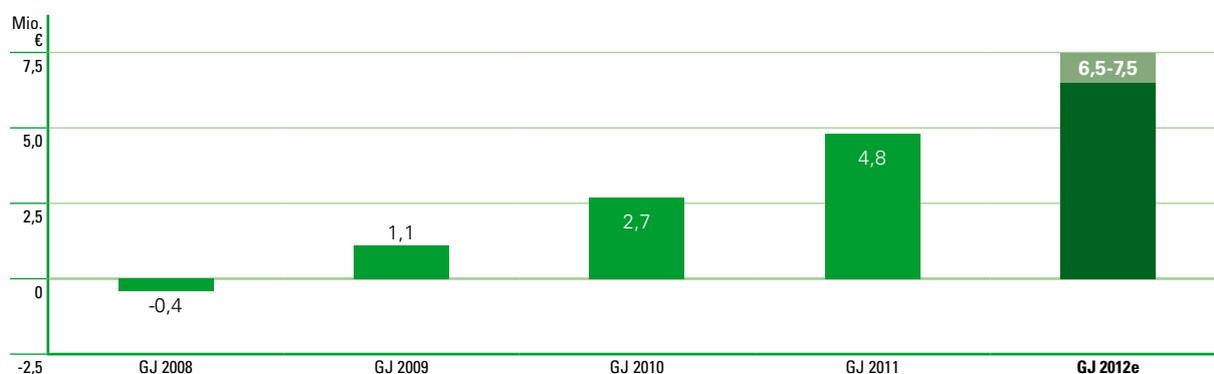
Dabei wird sich dieses Potenzial für die kommenden Jahre fortlaufend noch dadurch erhöhen, dass wir im Zeitablauf weitere Grundstücke, die in dieser Übersicht noch nicht enthalten sind, erwerben werden, um somit das Bauträgergeschäft auch in weiteren Regionen in Deutschland, neben Berlin und Rügen, auszuweiten. Insbesondere in Berlin, wo die HELMA Wohnungsbau GmbH zukünftig kontinuierlich über 100 Einheiten pro Jahr errichten wird, sowie auf Rügen, wo die HELMA Ferienimmobilien GmbH insgesamt bereits vier aussichtsreiche Projekte vorbereitet hat, werden wir somit zu den marktführenden Unternehmen in den jeweiligen Bereichen gehören.

Gesichertes Umsatzpotenzial im Bauträgergeschäft für 2012-2015



Basierend auf der oben beschriebenen Umsatzplanung rechnen wir im Geschäftsjahr 2012 mit einem Konzern-EBIT von 6,5-7,5 Mio. € und für das Geschäftsjahr 2013 mit einer weiteren, spürbaren Ergebnissteigerung. Damit würde sich die EBIT-Marge auf Basis der Umsatzerlöse (2011: 4,6 %) auf den mittelfristig angestrebten Wert von über 6 % erhöhen. Neben der Realisierung von weiteren Skaleneffekten gehen wir auch aufgrund des immer größer werdenden Anteils des margenstarken Bauträgergeschäftes am Konzern-Umsatz von dieser kontinuierlichen Steigerung der EBIT-Marge aus.

Konzern-EBIT 2008-2012e (nach IFRS)



Wie in den Vorjahren rechnen wir dabei auch zukünftig damit, den weit überwiegenden Teil der Umsatz- und Ergebnisbeiträge witterungsbedingt jeweils in der zweiten Jahreshälfte zu erzielen. In 2012 könnte diese ungleichmäßige, unterjährige Verteilung sogar noch verstärkter ausfallen, da sich auch ein Großteil der Umsatzrealisierung des Bauträgergeschäftes auf das zweite Halbjahr fokussiert. So ist beispielsweise ein Baubeginn bei unserem derzeit größten und bedeutendsten Projekt in der HELMA Wohnungsbau GmbH, 4. Bauabschnitt in Berlin-Karlshorst, frühestens ab Mai 2012 möglich. Mit Verschiebungen einzelner Projekte in einer Größenordnung, welche die geplanten, deutlichen Umsatz- und Ergebniszuwächse in 2012 und 2013 gefährden könnten, ist aktuell jedoch nicht zu rechnen. Wir gehen somit fest davon aus, das nachhaltige, profitable Wachstum des HELMA-Konzerns auch in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 erfolgreich fortsetzen zu können.

Lehrte, 15. März 2012

Karl-Heinz Maerzke, Lehrte
Vorstandsvorsitzender

Gerrit Janssen, Lehrte
Vorstand





Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011 nach IFRS

Konzernbilanz.....	64
Konzern-Gesamteinkommensrechnung.....	66
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	67
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	68
Konzernanhang.....	69

PASSIVA in €	Anhang	31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapital	(14)		
Gezeichnetes Kapital		2.860.000,00	2.600.000,00
Kapitalrücklage		11.550.159,46	9.276.991,96
Gewinnrücklagen		160.256,07	160.256,07
Bilanzgewinn		2.384.436,01	74.297,22
Anteile der Aktionäre der HELMA Eigenheimbau AG		16.954.851,54	12.111.545,25
Anteile anderer Gesellschafter		112.272,16	87.906,88
Eigenkapital gesamt		17.067.123,70	12.199.452,13
Langfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(15)	15.644,66	16.565,43
Sonstige langfristige Rückstellungen	(16)	166.100,00	127.300,00
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(17)	18.354.488,36	8.943.295,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(18)	1.892.761,20	1.651.012,46
Latente Steuern	(19)	817.978,31	316.280,88
Langfristiges Fremdkapital gesamt		21.246.972,53	11.054.453,78
Kurzfristiges Fremdkapital			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(20)	5.634.158,05	2.995.462,00
Steuerschulden	(21)	299.118,04	96.179,00
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(22)	1.989.838,12	4.342.054,81
Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen	(23)	0,00	26.401,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(24)	5.851.929,62	5.015.670,17
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	(25)	0,00	49.828,68
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(26)	11.778.814,74	7.185.480,23
Kurzfristiges Fremdkapital gesamt		25.553.858,57	19.711.075,89
Passiva gesamt		63.867.954,80	42.964.981,80

Konzern-Gesamteinkommensrechnung

in €	Anhang	2011	2010
Umsatzerlöse	(27)	103.588.103,66	74.535.062,03
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	(28)	9.132.211,56	2.463.646,35
Andere aktivierte Eigenleistungen	(29)	166.187,88	238.458,11
Sonstige betriebliche Erträge	(30)	513.452,48	640.964,80
Materialaufwand und Fremdleistungen	(31)	-89.975.216,63	-60.761.613,59
Personalaufwand	(32)	-9.444.972,88	-7.334.725,00
Abschreibungen	(33)	-1.346.590,20	-1.127.291,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(34)	-7.847.297,30	-5.930.422,04
Betriebsergebnis (EBIT)		4.785.878,57	2.724.078,85
Finanzierungsaufwendungen	(35)	-1.491.707,97	-879.388,85
Sonstige Finanzerträge	(36)	87.093,30	65.395,71
Ergebnis vor Steuern		3.381.263,90	1.910.085,71
Ertragsteuern	(37)	-1.030.756,56	-589.495,29
Jahresüberschuss vor Anteilen Fremder		2.350.507,34	1.320.590,42
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter		-40.368,55	-18.273,13
Jahresüberschuss nach Anteilen Fremder		2.310.138,79	1.302.317,29
Eine Überleitung von dem Jahresüberschuss zum Gesamtergebnis gemäß IAS 1.81 ff. entfällt, da der Jahresüberschuss dem Gesamteinkommen entspricht.			
Ergebnis je Aktie:			
unverwässert (€ je Aktie)		0,83	0,50
verwässert (€ je Aktie)		0,83	0,50

Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	2011	2010
1. Ergebnis nach Steuern	2.350,5	1.320,6
2. +/- Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.286,6	1.127,3
3. +/- Veränderung der langfristigen Rückstellungen	37,8	28,7
4. +/- Veränderung der latenten Steuern	661,4	446,5
5. +/- Sonstige nicht zahlungswirksame Vorgänge	60,0	0,0
6. = Cash Earnings (Summe aus 1 bis 5)	4.396,3	2.923,1
7. -/+ Veränderung der Vorräte	-11.201,8	-3.015,1
8. -/+ Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände	-7.446,4	-4.526,3
9. +/- Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	2.638,7	-994,5
10. +/- Veränderung der Verbindlichkeiten (ohne Finanzverbindlichkeiten)	5.848,0	4.994,6
11. +/- Working-Capital Veränderungen (Summe aus 7 bis 10)	-10.161,5	-3.541,3
12. -/+ Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen	34,3	81,0
13. +/- Veränderung zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	297,5
14. = Cashflow aus Geschäftstätigkeit (Summe aus 6 und 11 bis 13)	-5.730,9	-239,7
15. + Einzahlungen aus dem Abgang des Sachanlagevermögens	220,4	309,0
16. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.080,1	-1.069,6
17. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-217,6	-450,2
18. = Cashflow aus Investitionstätigkeit (Summe aus 15 bis 17)	-3.077,3	-1.210,8
19. - Auszahlungen an andere Gesellschafter	-16,0	-26,3
20. + Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	2.533,2	0,0
21. +/- Aufnahme/Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	7.058,9	2.099,0
22. - Auszahlungen aus Finanzierungsleasing	-49,8	-66,2
23. = Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus 19 bis 22)	9.526,3	2.006,5
24. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe aus 14, 18 und 23)	718,1	556,0
25. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.074,5	2.518,5
26. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.792,6	3.074,5

Konzernanhang

1. Allgemeine Informationen.....	69
2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	72
3. Konsolidierung.....	78
4. Angaben zur Konzernbilanz.....	79
5. Angaben zur Konzern-Gesamteinkommensrechnung	92
6. Angaben zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	96
7. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung.....	96
8. Sonstige Anhangangaben.....	96

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen, Grundsätzliches

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

Der Haupttätigkeitsbereich der HELMA AG liegt in der Planung und in der Bauregie schlüsselfertiger und teil-schlüsselfertiger Einfamilien- (Schwerpunkt), Zweifamilien- und Doppelhäuser im Kundenauftrag. Die Häuser werden entweder vollständig individuell geplant oder auf Basis von verschiedenen Haustypen errichtet, wobei für den Kunden die Möglichkeit besteht, den von ihm gewählten Haustyp nach seinen eigenen Wünschen und Bedürfnissen individuell zu gestalten.

Die HELMA Wohnungsbau GmbH, Lehrte, eine Tochtergesellschaft der HELMA AG, ist im Bereich des klassischen Bauträgersgeschäfts tätig.

Über die Hausbau Finanz GmbH, Lehrte, ist die Gesellschaft seit Ende 2010 im Bereich der Vermittlung von baubezogenen Finanzierungen und Versicherungen tätig.

Die am 03. Januar 2011 gegründete HELMA Ferienimmobilien GmbH, Lehrte, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der HELMA AG, ist im Bereich der Entwicklung und Planung sowie dem Vertrieb von Ferienhäusern und -wohnungen tätig.

Als Mutterunternehmen des HELMA Konzerns ist die HELMA AG seit September 2006 im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (Entry Standard) gelistet (WKN A0EQ57; ISIN DE000A0EQ578).

Der Konzernabschluss 2011 wurde in € aufgestellt; zum Teil erfolgen Angaben in T€.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 der HELMA AG wurde nach den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB), London, unter Berücksichtigung der Auslegungen des Standing Interpretations Committee (SIC) sowie des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

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

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

1.2. Im laufenden Geschäftsjahr anzuwendende Standards und Interpretationen

Im Geschäftsjahr 2011 wurden neue Standards, Veränderungen an bestehenden Standards sowie neue Interpretationen verabschiedet.

Hierzu zählen:

a) Veröffentlichte Standards und Interpretationen, die für den IFRS-Abschluss zum 31.12.2011 erstmals verpflichtend anzuwenden sind:

■ **Änderungen von Standards:**

- Änderungen zu IAS 24 „Related Party Disclosures“: Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (2009) (Inkrafttreten 01.01.2011)
- Änderungen zu IAS 32 „Financial Instruments: Presentation“: Klassifizierung von Bezugsrechten (Inkrafttreten 01.02.2010)
- Änderungen zu IFRS 1 „First-time adoption of international financial reporting standards“: Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS 7 (Inkrafttreten 01.07.2010)
- Änderungen zu IFRS 3 „Business combinations“ durch das Annual Improvement Project des IASB 2008 - 2010: Bewertung der nicht beherrschten Anteile, Bilanzierung von nicht ersetzten und freiwillig ersetzten anteilsbasierten Vergütungsprämien, bedingte Kaufpreiszahlungen (Inkrafttreten 01.07.2010)
- Diverse Änderungen: Annual Improvement Project des IASB 2008 - 2010 (Inkrafttreten frühestens 01.01.2011)

■ **Neue Interpretationen:**

- IFRIC 14 „IAS 19 - The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction“ (Inkrafttreten 01.01.2011)
- IFRIC 19 „Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments“ (Inkrafttreten 01.07.2010)

b) Veröffentlichte Standards und Interpretationen, die für den IFRS-Abschluss zum 31.12.2011 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind:

■ **Änderungen von Standards:**

- Änderungen zu IAS 1 „Presentation of Financial Statements“: Darstellung der Posten des sonstigen Ergebnisses (Inkrafttreten 01.07.2012) *
- Änderungen zu IAS 12 „Income Taxes“: Latente Steuern - Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte (Inkrafttreten 01.12.2012) *
- Änderungen zu IAS 19 „Employee Benefits“: Abschaffung der Korridormethode, Ausweis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste, des nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwandes, des Zinsaufwandes und der erwarteten Erträge aus Planvermögen (Inkrafttreten 01.01.2013) *
- Änderungen zu IAS 27 „Separate Financial Statements“: Beschränkung der Regelungen auf Einzelabschlüsse (Inkrafttreten 01.01.2013) *
- Änderungen zu IAS 28 „Investments in Associates and Joint Ventures“: zwingende Anwendung der Equity-Methode (Inkrafttreten 01.01.2013) *
- Änderungen zu IFRS 7 „Financial Instruments: Disclosures“: Angaben zu Transfers von finanziellen Vermögenswerten (Inkrafttreten 01.07.2011)

■ **Neue Standards:**

- IFRS 9 „Financial Instruments“ (Inkrafttreten 01.01.2015) *
- IFRS 10 „Consolidated Financial Statements“ (Inkrafttreten 01.01.2013) *
- IFRS 11 „Joint Arrangements“ (Inkrafttreten 01.01.2013) *
- IFRS 12 „Disclosures of Interests in Other Entities“ (Inkrafttreten 01.01.2013) *
- IFRS 13 „Fair Value Measurement“ (Inkrafttreten 01.01.2013) *

■ **Neue Interpretationen:**

- IFRIC 20 “Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine” (Inkrafttreten 01.01.2013) *

* EU-Endorsement noch nicht erfolgt.

Zum Zeitpunkt der in der EU verpflichtenden Anwendung der neuen Standards und Interpretationen hat und wird die Gesellschaft diese berücksichtigen. Signifikante Auswirkungen auf Bilanz und Gesamteinkommensrechnung haben sich nicht ergeben und werden nicht erwartet. Für die Angabepflichtigen in den Notes ergeben sich Änderungen und Erweiterungen.

2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

2.1. Aktiva

Immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

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

Geschäfts- oder Firmenwert

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

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

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

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

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

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

Hierbei wurden folgende Annahmen getroffen:

- Die Eigenkapitalkosten werden auf Basis des Capital Asset Pricing Modells berechnet und betragen 8,8 % (Vorjahr 8,75 %). Dieser Zins wurde unter Berücksichtigung eines risikolosen Basiszinssatzes von 2,75 % (Vorjahr: 3,25 %), einer Risikoprämie von 5,5 % (Vorjahr: 5,0 %) sowie eines Betafaktors von 1,1 (Vorjahr: 1,1) ermittelt.
- Der Nutzungswert wird anhand des Barwertes des Cashflow aus zwei Wachstumsphasen ermittelt. Für Phase 1 (2 Jahre) werden die vom Vorstand verabschiedeten Detailplanungen der Geschäftsjahre zugrunde gelegt. Für Phase 2 wird eine ewige Rente zugrunde gelegt. Das angenommene Wachstum beträgt hier 1 %.

Sachanlagevermögen

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

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

Die Sachanlagen werden linear über folgende Nutzungsdauern abgeschrieben:

Voraussichtliche Nutzungsdauern	Jahre
Musterhäuser	bis zu 33
Bürogebäude	33 bis 40
Außenanlagen	10 bis 35
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 bis 15

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

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

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

Grundstücke werden nicht planmäßig abgeschrieben.

Leasing

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

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

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

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

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden mit den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Die der Bemessung der Abschreibungen zugrunde liegende Nutzungsdauer beträgt 50 Jahre.

Vorräte

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

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

Fremdkapitalkosten werden, sofern wesentlich, aktiviert.

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

Forderungen aus Auftragsfertigung

Ist das Ergebnis eines Fertigungsauftrages verlässlich zu schätzen, so werden die Auftragserlöse und Auftragskosten in Verbindung mit diesem Fertigungsauftrag entsprechend dem Leistungsfortschritt am Abschlussstichtag jeweils im Verhältnis der erreichten Leistungen zur Gesamtleistung erfasst.

Erwartete Verluste aus Fertigungsaufträgen wurden sofort in vollem Umfang als Aufwand erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

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

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

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

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

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

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

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

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

Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

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

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

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Liquide Mittel werden zu ihrem Nominalwert angesetzt.

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

2.2. Passiva

Eigenkapitalbeschaffungskosten

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

Finanzielle Schulden

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

Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens für Leistungszusagen auf Altersversorgung nach IAS 19 errechnet. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam ohne Berücksichtigung eines etwaigen Korridors erfasst. Zinsbedingte Veränderungen der Pensionsrückstellungen werden ebenfalls im Personalaufwand ausgewiesen.

Sonstige Rückstellungen

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

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

Alle langfristigen Rückstellungen werden mit ihrem auf dem Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag bilanziert.

2.3. Konzern-Gesamteinkommensrechnung

Die Konzern-Gesamteinkommensrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

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

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

2.4. Währungsumrechnung

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

2.5. Ertragsteuern

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

3. Konsolidierung

3.1. Grundlagen der Konsolidierung

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

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

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

3.2. Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst, nach Neugründung der HELMA Ferienimmobilien GmbH, Lehrte, am 03. Januar 2011, neben dem Mutterunternehmen HELMA AG vier vollkonsolidierte verbundene Gesellschaften, an denen die Gesellschaft Mehrheitsbeteiligungen hält. Die Beteiligungsverhältnisse der bereits zum 31. Dezember 2010 bestehenden Gesellschaften haben sich im Berichtsjahr nicht verändert.

Der Konsolidierungskreis ist der anschließenden Aufstellung des Anteilsbesitzes zu entnehmen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital (mittel- und unmittelbar)
Tochterunternehmen der HELMA AG, Lehrte	
HELMA Wohnungsbau GmbH, Lehrte	93,94 %
Hausbau Finanz GmbH, Lehrte	100,00 %
HELMA LUX S.A., Walferdange, Luxemburg	100,00 %
HELMA Ferienimmobilien GmbH, Lehrte	100,00 %

4. Angaben zur Konzernbilanz

Langfristiges Vermögen

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

Immaterielle Vermögenswerte

(1) Sonstige immaterielle Vermögenswerte		827.595,88 €
	31.12.2010	809.020,76 €

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzansatz	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen	Bilanzansatz
01.01.2011	2011	2011	2011	31.12.2011
809.020,76 €	217.627,43 €	65,00 €	198.987,31 €	827.595,88 €

Die sonstigen immateriellen Vermögenswerte beinhalteten Lizenzen, EDV-Software und Kundenbestände im Bereich Bauversicherungen.

Darüber hinaus wurden neben Kosten im Zusammenhang mit der Entwicklung des energieautarken Hauses u. a. auch Kosten für die Entwicklung eines neuen Bemusterungskonzeptes aktiviert.

Anhaltspunkte für Wertminderungen liegen nicht vor.

(2) Geschäfts- oder Firmenwert		1.380.173,97 €
	31.12.2010	1.380.173,97 €

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

(3) Sachanlagevermögen		16.310.951,33 €
	31.12.2010	14.567.598,67 €

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzansatz	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen	Bilanzansatz
01.01.2011	2011	2011	2011	31.12.2011
14.567.598,67 €	3.080.139,87 €	254.801,32 €	1.081.985,89 €	16.310.951,33 €

Das Sachanlagevermögen setzt sich wie folgt zusammen:

in €	31.12.2011	31.12.2010
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	13.258.091,41	13.226.966,33
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.235.868,20	44.943,17
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.816.991,72	1.295.689,17
Summe	16.310.951,33	14.567.598,67

Die Anlagen im Bau betreffen im Wesentlichen die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes der HELMA AG in Lehrte.

Zum 14. Juli 2006 wurde ein Leasingvertrag über einen Pylon geschlossen. Dieser Leasingvertrag war nach IAS 17 als Finanzierungsleasingvertrag einzuordnen. Der Vermögenswert wurde planmäßig über die wirtschaftliche Nutzungsdauer von 6 Jahren abgeschrieben. Im Berichtsjahr wurde der Pylon erworben.

Anhaltspunkte für Wertminderungen lagen nicht vor.

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

(4) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		303.658,00 €
	31.12.2010	309.275,00 €

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzansatz	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen	Bilanzansatz
01.01.2011	2011	2011	2011	31.12.2011
309.275,00 €	0,00 €	0,00 €	5.617,00 €	303.658,00 €

Die HELMA Wohnungsbau GmbH hält zum Zwecke der Erzielung von Mieteinnahmen vier Wohneinheiten in Magdeburg. Die Bewertung erfolgt nach dem Anschaffungskostenmodell zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt linear über 50 Jahre.

Wertminderungen waren nicht notwendig. Die auf Basis von Marktbeobachtungen geschätzten Zeitwerte entsprechen im Wesentlichen den jeweiligen Buchwerten.

Es bestehen zum Abschlussstichtag keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die Mieteinnahmen beliefen sich im Geschäftsjahr 2011 auf 28 T€ (Vorjahr: 28 T€). Die direkt mit der Immobilie im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen 15 T€ (Vorjahr: 11 T€).

(5) Sonstige langfristige Vermögenswerte		6.843,39 €
	31.12.2010	6.843,39 €

Unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten wurden ausschließlich langfristige Kautionen erfasst.

(6) Latente Steuern		1.484.033,15 €
	31.12.2010	1.643.734,73 €

Bei den Konzerngesellschaften wurde ein einheitlicher Steuersatz von 29,65 % (Vorjahr: Inland 29,65 %, Luxemburg 34,47 %) zugrunde gelegt. Dieser Steuersatz ist ein kombinierter Ertragsteuersatz aus einem Körperschaftsteuersatz von 15 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % sowie einem Gewerbesteuersatz von 13,825 %.

Die aktiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in €	31.12.2011	31.12.2010
HELMA AG		
- auf nicht genutzte Verlustvorräte	1.343.642,20	1.537.734,41
- auf Pensionsrückstellung	533,65	283,13
HELMA LUX S.A.		
- auf nicht genutzte Verlustvorräte	103.413,00	105.717,19
HELMA Ferienimmobilien GmbH		
- auf nicht genutzte Verlustvorräte	36.444,30	0,00
Summe	1.484.033,15	1.643.734,73

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

Die Werthaltigkeit der gebildeten aktiven latenten Steuern auf nicht genutzte Verlustvorträge kann aufgrund einer durch die Gesellschaft vorgenommenen Einschätzung, unter Zugrundelegung eines Prognosezeitraums von fünf Jahren, beurteilt werden. Die steuerlichen Verlustvorträge sind zeitlich unbeschränkt vortragbar.

Zum 31. Dezember 2011 bestehen körperschaftsteuerliche (4.477 T€) und gewerbsteuerliche (4.594 T€) Verlustvorträge bei der HELMA AG, ein steuerlicher Verlustvortrag (349 T€) bei der HELMA LUX S.A. sowie ein körperschaftsteuerlicher und gewerbsteuerlicher Verlustvortrag (123 T€) bei der HELMA Ferienimmobilien GmbH.

Nur die aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge sowie die Pensionsrückstellung sind langfristig.

Langfristiges Vermögen, gesamt		20.313.255,72 €
	31.12.2010	18.716.646,52 €

Kurzfristiges Vermögen

(7) Vorräte		19.829.837,88 €
	31.12.2010	8.628.007,69 €

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in €	31.12.2011	31.12.2010
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (Verbematerial)	19.824,85	31.184,72
unfertige Leistungen	17.132.554,17	8.000.342,61
fertige Erzeugnisse und Waren	52.458,86	52.458,86
geleistete Anzahlungen auf Vorräte	2.625.000,00	544.021,50
Summe	19.829.837,88	8.628.007,69

Hinsichtlich der ausgewiesenen Vorräte bestehen die branchenüblichen Verpflichtungen.

(8) Forderungen aus Auftragsfertigung		6.620.627,35 €
	31.12.2010	3.769.477,38 €

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in €	31.12.2011	31.12.2010
Anteilig realisierte Umsatzerlöse	19.421.821,00	12.757.278,00
erhaltene Anzahlungen zu Forderungen aus langfr. Auftragsfertigung	-12.801.193,65	-8.987.800,62
Summe	6.620.627,35	3.769.477,38

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

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

in €	2011	2010
Anteilig realisierte Umsatzerlöse	19.421.821,00	12.757.278,00
Anteilige realisierte Anschaffungs- und Herstellungskosten	-16.941.947,00	-11.908.419,00
Ergebnis aus der Anwendung der PoC-Methode	2.479.874,00	848.859,00

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

(9) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2010	10.586.553,69 €
	31.12.2010	6.327.701,45 €

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

Wertminderungen bestehen zum Bilanzstichtag in kumulierter Höhe von 172.407,55 € (Vorjahr: 147.407,55 €). Es existieren keine weiteren nennenswerten Kreditrisiken.

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

(10) Steuerforderungen	31.12.2010	107.392,82 €
	31.12.2010	6.740,18 €

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in €	31.12.2011	31.12.2010
HELMA AG	100.198,74	5.374,46
HELMA Wohnungsbau GmbH	0,00	537,72
Hausbau Finanz GmbH	4.234,08	828,00
HELMA Ferienimmobilien GmbH	2.960,00	0,00
Summe	107.392,82	6.740,18

Die Steuerforderungen beinhalten Zahlungsansprüche aus Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer.

(11) Sonstige kurzfristige Forderungen		2.227.741,79 €
	31.12.2010	1.991.932,60 €

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in €	31.12.2011	31.12.2010
debitorische Kreditoren	613.319,24	575.162,57
Handelsvertreterprovisionen	906.614,75	963.521,00
aktive RAP	429.888,41	216.434,73
übrige kurzfristige Forderungen	277.919,39	236.814,30
Summe	2.227.741,79	1.991.932,60

(12) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		3.792.545,55 €
	31.12.2010	3.074.475,98 €

Dieser Bilanzposten umfasst Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

(13) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		390.000,00 €
	31.12.2010	450.000,00 €

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in €	31.12.2011	31.12.2010
Grundbesitz bei Hannover	390.000,00	450.000,00
Summe	390.000,00	450.000,00

Ausgewiesen wird ein Grundbesitz, der veräußert werden soll. Auf diesen Grundbesitz wurde im Berichtszeitraum eine Wertminderung in Höhe von 60.000,00 € vorgenommen.

Kurzfristiges Vermögen, gesamt		43.554.699,08 €
	31.12.2010	24.248.335,28 €
Summe Vermögen		63.867.954,80 €
	31.12.2010	42.964.981,80 €

(14) Eigenkapital

Die Veränderung des Konzerneigenkapitals wird in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf Seite 68 ausführlich dargestellt.

Gezeichnetes Kapital		2.860.000,00 €
	31.12.2010	2.600.000,00 €

Nach der im April 2011 vollzogenen Kapitalerhöhung um 260.000,00 € beträgt das gezeichnete Kapital der HELMA AG zum 31. Dezember 2011 2.860.000,00 € (Vorjahr: 2.600.000,00 €) und verteilt sich auf 2.860.000 Stückaktien ohne Nennwert. Die Aktien lauten auf den Inhaber. Eine Aktie gewährt eine Stimme.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juli 2011 ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 7. Juli 2016 das Grundkapital einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu einem Betrag von höchstens 1.430.000,00 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011). Die bis dahin bestandene Ermächtigung zum genehmigten Kapital wurde aufgehoben.

Die Hauptversammlung vom 8. Juli 2011 hat die bedingte Erhöhung des Grundkapitals um einen Betrag bis zu 1.430.000,00 € beschlossen (Bedingtes Kapital 2011). 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 8. Juli 2011 beschlossenen Ermächtigung begeben werden können. Die bis dahin bestandene Ermächtigung zum bedingten Kapital wurde aufgehoben.

Kapitalrücklage		11.550.159,46 €
	31.12.2010	9.276.991,96 €

Im Rahmen der Kapitalerhöhung im April 2011 wurden 260.000 Stückaktien zum Kurs von 10,00 € pro Aktie ausgegeben. Der auf die Kapitalrücklage entfallende Betrag von 2.340.000,00 € wurde um die bedingt durch die Kapitalerhöhung angefallenen Kosten nach Steuern in Höhe von 66.832,50 € reduziert. Dieser Betrag resultiert aus einer Kostenbelastung in Höhe von 95.000,00 €, die um die Steuerentlastung in Höhe von 28.167,50 € (29,65 %) reduziert wurde.

Gewinnrücklagen		160.256,07 €
	31.12.2010	160.256,07 €

Anteile der Aktionäre der HELMA Eigenheimbau AG		16.954.851,54 €
	31.12.2010	12.111.545,25 €

Anteile anderer Gesellschafter		112.272,16 €
	31.12.2010	87.906,88 €

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in €	31.12.2011	31.12.2010
Stand zum 1. Januar	87.906,88	95.906,12
Summe der Entnahmen/Einlagen	-16.003,27	-26.272,37
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	40.368,55	18.273,13
Stand zum 31. Dezember	112.272,16	87.906,88
Eigenkapital, gesamt		
		17.067.123,70 €
	31.12.2010	12.199.452,13 €

Wirtschaftliches Eigenkapital

Die Ziele des Kapitalmanagements der Gesellschaft liegen

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

Die Überwachung der Kapitalstruktur erfolgt auf Basis des Verschuldungsgrades. Die Strategie der Gesellschaft besteht darin, einen sinnvollen Verschuldungsgrad unter Unternehmenswert-Gesichtspunkten einzugehen, der weiterhin Zugang zu Fremdkapital zu vertretbaren Kosten unter Beibehaltung eines guten Kreditratings gewährleistet.

in T€	31.12.2011		31.12.2010	
		in Relation zur Bilanzsumme		in Relation zur Bilanzsumme
Finanzverbindlichkeiten	20.344		13.335	
Zahlungsmittel und -äquivalente	-3.793		-3.074	
Nettofremdkapital	16.551	25,9 %	10.261	23,9 %
Eigenkapital	17.067	26,7 %	12.199	28,4 %
Bilanzsumme	63.868	100,0 %	42.965	100,0 %

Langfristiges Fremdkapital

(15) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		15.644,66 €
	31.12.2010	16.565,43 €

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

in %	31.12.2011	31.12.2010
Zinssatz	4,5	4,5
Gehaltstrend	2,0	2,0
Rententrend	2,0	2,0
Fluktuation	0,0	0,0

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

Zahlungen aus den Pensionsrückstellungen sind im Berichtsjahr in Höhe von 1.840,68 € (Vorjahr 1.840,68 €) erfolgt. Weitere Anpassungen der Pensionsrückstellungen wurden wie im Vorjahr in voller Höhe ergebniswirksam erfasst.

(16) sonstige langfristige Rückstellungen		166.100,00 €
	31.12.2010	127.300,00 €

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in €	Stand zum 01.01.2011	Verbrauch 2011	Auflösung 2011	Zuführung 2011	Stand zum 31.12.2011
Art der Rückstellung					
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	23.000,00	0,00	0,00	0,00	23.000,00
Gewährleistungen	104.300,00	104.300,00	0,00	143.100,00	143.100,00
Summe	127.300,00	104.300,00	0,00	143.100,00	166.100,00

(17) langfristige Finanzverbindlichkeiten		18.354.488,36 €
	31.12.2010	8.943.295,01 €

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in €	31.12.2011	31.12.2010
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern		
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	3.748.595,46	1.562.765,80
Restlaufzeit über 5 Jahre	1.627.450,07	3.316.186,38
Nachrangdarlehen		
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	2.978.442,83	2.961.342,83
Anleihe 2010		
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	10.000.000,00	1.103.000,00
Summe	18.354.488,36	8.943.295,01

Die Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern betreffen insbesondere die Finanzierung von Musterhäusern, des Verwaltungsgebäudes in Lehrte, des Fuhrparks und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern waren zum Abschlussstichtag 4.609 T€ (Vorjahr 4.661 T€) durch Grundpfandrechte gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern werden mit Zinssätzen zwischen 1,82 % und 6,55 % verzinst.

Das Nachrangdarlehen aus der HELMA AG von der H.E.A.T Mezzanine Kapital S. A., Luxemburg, hat eine Laufzeit bis zum 11. April 2013 und wird mit jährlich 7,93 % bei vierteljährlicher Fälligkeit verzinst.

Am 1. Dezember 2010 hat die HELMA AG mit der Platzierung einer neuen Inhaber-Schuldverschreibung begonnen („Anleihe 2010“). Das Nominalvolumen beträgt 10.000 T€ und konnte in voller Höhe platziert werden. Der Zinssatz beträgt 6,5 %. Die Zinszahlung ist jährlich zum 1. Dezember fällig. Die Schuldverschreibung ist am 1. Dezember 2015 zur Rückzahlung fällig.

(18) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.892.761,20 €
	31.12.2010	1.651.012,46 €

Die langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stellen so genannte Sicherheitseinbehalte dar.

(19) latente Steuern		817.978,31 €
	31.12.2010	316.280,88 €

Die passiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in €	31.12.2011	31.12.2010
HELMA AG		
- auf unfertige Leistungen	-2.217.485,38	-1.596.183,44
- auf Forderungen aus Auftragsfertigung	3.482.917,01	2.372.544,37
- auf Auftragskosten für langfristige Auftragsfertigung	-964.931,38	-657.292,76
- auf sonstige Vermögensgegenstände	-112.151,14	-69.436,74
- auf Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	0,00	-14.774,20
- auf Grund und Boden	1.569,26	14.113,58
- auf Aktivierung von Finanzierungsleasinggegenständen	0,00	22.702,38
- auf selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	80.485,82	40.940,06
HELMA Wohnungsbau GmbH		
- auf unfertige Leistungen	-1.096.422,33	-1.005.515,51
- auf Forderungen aus Auftragsfertigung	2.267.371,69	1.386.022,75
- auf Auftragskosten für langfristige Auftragsfertigung	-610.719,73	-188.373,27
- auf sonstige Vermögensgegenstände	-13.717,87	0,00
HELMA LUX S.A.		
- auf unfertige Leistungen	-1.006,91	-17.785,49
- auf Forderungen aus Auftragsfertigung	8.281,25	27.861,76
- auf Auftragskosten für langfristige Auftragsfertigung	-6.460,44	0,00
- auf sonstige Vermögensgegenstände	248,46	1.457,39
Summe	817.978,31	316.280,88

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

Langfristiges Fremdkapital, gesamt		21.246.972,53 €
	31.12.2010	11.054.453,78 €

Kurzfristiges Fremdkapital

(20) sonstige kurzfristige Rückstellungen		5.634.158,05 €
	31.12.2010	2.995.462,00 €

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in €	Stand zum 01.01.2011	Verbrauch 2011	Auflösung 2011	Zuführung 2011	Stand zum 31.12.2011
Art der Rückstellung					
Kosten für langfristige Auftragsfertigung/PoC	2.852.162,00	2.852.162,00	0,00	5.335.958,05	5.335.958,05
übrige sonstige Rückstellungen	143.300,00	143.300,00	0,00	298.200,00	298.200,00
Summe	2.995.462,00	2.995.462,00	0,00	5.634.158,05	5.634.158,05

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

(21) Steuerschulden		299.118,04 €
	31.12.2010	96.179,00 €

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

(22) kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		1.989.838,12 €
	31.12.2010	4.342.054,81 €

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in €	31.12.2011	31.12.2010
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern	1.935.671,45	3.076.222,60
Anleihen 2005 (Laufzeit bis 30.06.2011)	0,00	251.000,00
Anleihen 2005 Zinsen	0,00	8.857,21
Anleihen 2010 Zinsen	54.166,67	5.975,00
MBG Beteiligung (Laufzeit bis 31.12.2011)	0,00	1.000.000,00
Summe	1.989.838,12	4.342.054,81

Die Anleihen 2005, die darauf entfallenden Zinsen sowie die MBG Beteiligung wurden im Berichtsjahr zurückgezahlt.

(23) Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen		0,00 €
	31.12.2010	26.401,00 €

Ausgewiesen werden die erhaltenen Anzahlungen, die nicht mit den Forderungen aus der Auftragsfertigung verrechnet wurden.

(24) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.851.929,62 €
	31.12.2010	5.015.670,17 €

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden durch Saldenlisten zum Abschlussstichtag nachgewiesen.

(25) Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing		0,00 €
	31.12.2010	49.828,68 €

Ausgewiesen wurde der kurzfristige Teil der Verbindlichkeiten aus dem Finanzierungsleasing des Pylons.

(26) sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		11.778.814,74 €
	31.12.2010	7.185.480,23 €

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in €	31.12.2011	31.12.2010
Ausstehende Subunternehmerrechnungen	9.115.945,00	5.690.959,05
Personal	369.707,05	238.991,91
übrige sonstige Abgrenzungen (Rückstellungen)	0,00	7.500,00
Umsatzsteuer	1.985.179,09	955.715,54
Lohn- und Kirchensteuern	143.431,75	115.286,94
übrige sonstige Verbindlichkeiten	164.551,85	177.026,79
Summe	11.778.814,74	7.185.480,23

Die Verbindlichkeiten gegenüber Personal resultieren im Wesentlichen aus noch bestehenden Urlaubsansprüchen von Mitarbeitern.

Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt		25.553.858,57 €
	31.12.2010	19.711.075,89 €

Summe Eigen- und Fremdkapital		63.867.954,80 €
	31.12.2010	42.964.981,80 €

5. Angaben zur Konzern-Gesamteinkommensrechnung

(27) Umsatzerlöse		103.588.103,66 €
	2010	74.535.062,03 €

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

in T€	2011	2010
Deutschland	103.005	74.364
übriges Europa	583	171
Summe	103.588	74.535

(28) Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		9.132.211,56 €
	2010	2.463.646,35 €

(29) andere aktivierte Eigenleistungen		166.187,88 €
	2010	238.458,11 €

(30) sonstige betriebliche Erträge		513.452,48 €
	2010	640.964,80 €

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

in T€	2011	2010
Erlöse geldwerter Vorteil PKW-Nutzung	329	256
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	29	17
Versicherungsentschädigungen	75	166
übrige	80	202
Summe	513	641

(31) Materialaufwand und Fremdleistungen		-89.975.216,63 €
	2010	-60.761.613,59 €

Die Fremdleistungen stellen von Subunternehmern bezogene Leistungen dar.

(32) Personalaufwand		-9.444.972,88 €
	2010	-7.334.725,00 €

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

in T€	2011	2010
Löhne und Gehälter	-8.066	-6.243
soziale Abgaben (davon Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung -89, Vorjahr: -78)	-1.379	-1.092
Summe	-9.445	-7.335

(33) Abschreibungen		-1.346.590,20 €
	2010	-1.127.291,81 €

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2011	2010
immaterielle Vermögensgegenstände	-199	-116
Gebäude, Mieteranlagen und Außenanlagen	-528	-543
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-554	-462
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-6	-6
Wertminderungen auf zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	-60	0
Summe	-1.347	-1.127

(34) sonstige betriebliche Aufwendungen		-7.847.297,30 €
	2010	-5.930.422,04 €

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

in T€	2011	2010
Vertriebsprovisionen	-3.042	-2.006
Werbekosten, Messen und Ausstellungen	-937	-601
Aufwand für Gewährleistungen	-274	-210
Rechts- und Beratungsaufwendungen	-601	-426
Verwaltungskosten (Telefon, Porto, Bürobedarf)	-482	-375
Fremdleistungen	-187	-121
Raumkosten	-646	-596
KFZ-Kosten	-524	-445
Betriebs- und Reparaturaufwendungen	-237	-190
Repräsentations- und Reisekosten	-186	-165
Mieten für Betriebsausstattung	-111	-145
Versicherungen, Gebühren, Beiträge	-86	-79
Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	-64	-99
übrige Aufwendungen	-470	-472
Summe	-7.847	-5.930

Betriebsergebnis (EBIT)		4.785.878,57 €
	2010	2.724.078,85 €
(35) Finanzierungsaufwendungen		-1.491.707,97 €
	2010	-879.388,85 €

In den Finanzierungsaufwendungen sind die festen und gewinnabhängigen Vergütungen für den stillen Gesellschafter in Höhe von 145 T€ (Vorjahr: 151 T€) enthalten.

Die Finanzierungsaufwendungen, die mit den Anleihen in Zusammenhang stehen, betragen 595 T€ (Vorjahr: 26 T€).

(36) sonstige Finanzerträge		87.093,30 €
	2010	65.395,71 €

Unter diesem Posten werden ausschließlich Zinserträge ausgewiesen.

Ergebnis vor Steuern		3.381.263,90 €
	2010	1.910.085,71 €
(37) Ertragsteuern		-1.030.756,56 €
	2010	-589.495,29 €

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2011	2010
laufende Steuern vom Einkommen und Ertrag	-370	-143
latente Steuern	-661	-446
- davon aufgrund der Entstehung bzw. Umkehrung temporärer Unterschiede	-501	-169
Summe	-1.031	-589

Die folgende Darstellung erläutert die wesentlichen Unterschiede zwischen dem rechnerischen Steueraufwand aus Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für die Jahre 2011 und 2010 sowie dem tatsächlichen Steueraufwand:

in T€	2011	2010
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.381	1.910
Konzernsteuersatz	29,65 %	29,65 %
Rechnerischer Ertragsteueraufwand	1.002	566
Erhöhung (Minderung) des Steueraufwands durch:		
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	66	35
Abweichender Steuersatz In- und Ausland	0	-4
Steuern Vorjahre	-3	-4
Wertminderung (Wertaufholung) aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge	0	4
Übrige	-34	-8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.031	589
Effektiver Steuersatz	30,49 %	30,84 %
Ergebnis nach Steuern		2.350.507,34 €
	2010	1.320.590,42 €

6. Angaben zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ist auf Seite 68 dargestellt.

7. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Darstellung der Konzern-Kapitalflussrechnung (Seite 67) erfolgt nach der indirekten Methode.

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

Im Geschäftsjahr wurden 232 T€ (Vorjahr: 159 T€) Ertragsteuern gezahlt.

Im Geschäftsjahr wurden 1.165 T€ (Vorjahr: 789 T€) Zinsen gezahlt.

Im Geschäftsjahr wurden 87 T€ (Vorjahr: 65 T€) Zinsen eingenommen.

8. Sonstige Anhangangaben

8.1. Finanzrisiken

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

Währungsrisiken:

Es bestehen keine Währungsrisiken, da der HELMA-Konzern nur im Euroland tätig wird. Daher wurden Währungsrisiken bisher nicht durch Devisenderivate abgesichert. Da die HELMA AG keine Tochtergesellschaften besitzt, deren Jahresabschlüsse in einer Fremdwährung denominiert sind, resultieren hieraus ebenfalls keine Währungsrisiken.

Zinsänderungsrisiken:

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

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

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

Bei einer Erhöhung bzw. Verringerung des Marktzinsniveaus im Berichtsjahr um 100 Basispunkte wäre auf Konzernebene das Zinsergebnis um ca. 12 T€ niedriger bzw. höher (Vorjahr 16 T€ niedriger bzw. höher) ausgefallen.

Sonstige Preisrisiken:

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

Liquiditätsrisiko:

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

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

Ausfallrisiken:

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

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

Wertberichtigungen sind nur bei den Kundenforderungen erfolgt. Auf einen Forderungsbestand von 10.759 T€ (Vorjahr 6.475 T€) vor Wertberichtigung bestehen zum Bilanzstichtag kumulierte Einzelwertberichtigungen von 172 T€ (Vorjahr 147 T€).

Im Portfolio der nicht einzelwertberichtigten Forderungen sind keine Forderungen enthalten, die wesentliche Zahlungsstörungen aufweisen.

Konzentration von Geschäftsrisiken:

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

8.2. Angaben zum Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des Konzernjahresergebnisses durch die durchschnittliche Anzahl der während des Geschäftsjahres im Umlauf befindlichen Aktien in Höhe von 2.771.671 Stück (Vorjahr: 2.600.000 Stück) und beträgt demnach 0,83 € pro Aktie (Vorjahr: 0,50 €).

in €	2011	2010
Ergebnis nach Steuern	2.350.507,34	1.320.590,42
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	40.368,55	18.273,13
Ergebnisanteil der Aktionäre der HELMA Eigenheimbau AG	2.310.138,79	1.302.317,29

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

8.3. Segmentberichterstattung

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

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

- Baudienstleistungsgeschäft
- Bauträrgeschäft
- Sonstiges

Der Haupttätigkeitsbereich des Baudienstleistungsgeschäftes liegt in der Planung und Bauregie schlüsselfertiger Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppelhäuser im Kundenauftrag. Im Bauträrgeschäft werden auf eigenen Grundstücken Bauobjekte realisiert und vermarktet. Das Segment Sonstiges beinhaltet das im Geschäftsjahr 2010 initiierte Vermittlungsgeschäft von baubezogenen Finanzierungen und Versicherungen.

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

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

Bezüglich der regionalen Verteilung der Umsatzerlöse wird auf die Angaben zur Konzern-Gesamteinkommensrechnung, Punkt (27) Umsatzerlöse, verwiesen. Wesentliches Vermögen wird nicht außerhalb Deutschlands gehalten.

Segmentberichterstattung

in T€	Baudienstleistungsgeschäft		Bauträrgeschäft		Sonstiges		Gesamt	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Segmenterlöse*	74.927	58.677	28.033	15.858	628	79	103.588	74.614
Segmentbetriebsergebnis (EBIT) incl. Berücksichtigung des ergebnisabhängigen Anteils der Geschäftsbesorgung	1.904	1.529	2.672	1.208	209	-13	4.785	2.724
Segmentvermögen **	16.943	15.194	323	311	176	181	17.442	15.686

* Die Provisionserlöse im Segment „Sonstige“ wurden im Geschäftsjahr 2010 in der Gesamteinkommensrechnung als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen (79 T€). Im Berichtsjahr werden die Provisionserlöse in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Auf eine Umgliederung des Vorjahresbetrages in der Gesamteinkommensrechnung wurde verzichtet. In der Segmentberichterstattung jedoch werden zur besseren Vergleichbarkeit die Provisionserlöse des Vorjahres unter den Segmenterlösen dargestellt.

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

8.4. Besondere Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

8.5. Genehmigung des Abschlusses

Der geprüfte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde vom Aufsichtsrat am 28. März 2011 gebilligt. Der geprüfte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 wird voraussichtlich am 26. März 2012 vom Aufsichtsrat gebilligt.

8.6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gliedern sich wie folgt:

Miet- und Pachtverträge:

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

Leasingverträge

Bei den Operating Leasinggegenständen handelt es sich im Wesentlichen um PKW und Büroeinrichtung.

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

in T€	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe (Vorjahr)
Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen	185	343	76	604 (748)
Verpflichtungen aus Operating Leasingverträgen für PKW's und Büroausstattung	96	80	0	176 (520)
Summe	281	423	76	780 (1.268)

Im Berichtsjahr 2011 wurden Leasingaufwendungen im Zusammenhang mit dem Operating Leasing in Höhe von 141 T€ (Vorjahr 187 T€) aufwandswirksam erfasst.

Der Nettobuchwert der aus Finanzierungsleasing bilanzierten Vermögenswerte beträgt 0 T€ (Vorjahr: 77 T€).

Der Barwert der Mindestleasingzahlungen wird unter den "Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing" ausgewiesen. Die Fristigkeit gliedert sich wie folgt:

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Restlaufzeit bis 1 Jahr	0	50
Restlaufzeit über 1 Jahr bis zu 5 Jahren	0	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	0	0
Summe	0	50

Im Berichtsjahr 2011 wurden Finanzierungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Finanzierungsleasing in Höhe von 1 T€ (Vorjahr 6 T€) aufwandswirksam erfasst.

Haftungsverhältnisse

Haftungsverpflichtungen zugunsten Dritter bestehen nicht.

Handelsvertreter

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

8.7. Wesentliche Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die HELMA AG mietete mit Vertrag vom 16. August 2005 von der HINDENBURG Immobilien GmbH & Co. KG, Lehrte, eine unbebaute Grundstücksteilfläche in Lehrte zum Zweck der Errichtung von Musterhäusern. Der monatliche Netto-Mietzins beträgt 400,00 € je errichtetem Musterhaus, zunächst ab 1. September 2005 für vier Einheiten, mithin 1.600,00 €. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die auf den gesamten Grundbesitz anfallenden Nebenkosten zu tragen. Das Mietverhältnis begann am 1. September 2005 und endet nach Ablauf von zehn Jahren, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Ab 1. Juni 2007 wurde eine weitere unbebaute Fläche mit fünf Einheiten angemietet. Der Mietvertrag wurde mit einer Laufzeit von 10 Jahren geschlossen.

Die anfallenden Nebenkosten hat die Gesellschaft zu tragen. Der Mietpreis beträgt 400,00 € pro Einheit. Zwei Einheiten wurden mit Musterhäusern bebaut, eine Einheit mit einem Empfangsgebäude. Auf zwei Einheiten befinden sich ein Spielplatz und eine Grünfläche.

Am 10. Dezember 2008 wurde ein weiterer Mietvertrag über eine unbebaute Grundstücksteilfläche zur gewerblichen Nutzung in Lehrte abgeschlossen. Das Mietverhältnis begann am 1. Januar 2009 und hat eine Laufzeit von 10 Jahren. Die anfallenden Nebenkosten hat die Gesellschaft zu tragen. Der monatliche Mietzins beträgt 1.200,00 €. Diese Teilfläche war für die Erweiterung des Musterhausparks um drei weitere Musterhäuser vorgesehen, wobei eine Teilfläche für das im Mai 2011 eröffnete EnergieAutarkeHaus und eine weitere Teilfläche für den Pavillion der Außenbemusterung bereits Verwendung fanden.

Insgesamt sind im Geschäftsjahr 2011 Mietaufwendungen in Höhe von 57.600,00 € angefallen.

Herr Karl-Heinz Maerzke erhielt im Jahr 2011 für seine Vorstandstätigkeit eine Vergütung. Die Ehefrau von Herrn Maerzke ist Angestellte der HELMA AG und erhielt hierfür ebenfalls eine Vergütung.

Herr Karl-Heinz Maerzke verkaufte im Jahr 2011 ein privates Kraftfahrzeug an die HELMA AG. Der Verkaufspreis betrug 17.000,00 €.

Für die von der HELMA AG ausgeführte Bauleitung eines Herrn Karl-Heinz Maerzke zuzurechnenden Bauvorhabens stellte die HELMA AG einen Betrag von brutto 11.900,00 € in Rechnung.

Herr Karl-Heinz Maerzke und seine Ehefrau erwarben in 2011 jeweils ein Grundstück der HELMA Wohnungsbau GmbH. Der Kaufpreis betrug pro Grundstück 101.850,00 €.

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

8.8. Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2011 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 Karl-Heinz Maerzke ist bis zum 31.03.2015 und Herr Gerrit Janssen bis zum 30.06.2014 zum Vorstand 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, Hannover, ist einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Das Gezeichnete Kapital der HELMA Eigenheimbau AG wird zu 46,1 % von der Familie Karl-Heinz Maerzke gehalten; weitere 21,2 % werden von der Hindenburg Immobilien GmbH & Co. KG, Lehrte, gehalten, die Herrn Karl-Heinz Maerzke zuzurechnen ist.

Gesamtbezüge des Vorstands

Die von der Gesellschaft im Geschäftsjahr gezahlten Gesamtbezüge an den Vorstand betragen 600.428,86 €.

Gegenüber dem Vorstand bestehen zum 31.12.2011 Forderungen in Höhe von 11.900,00 €, die zwischenzeitlich beglichen wurden. Diese resultierten aus der in Rechnung gestellten Bauleitung für ein privates Objekt, die von der HELMA AG ausgeführt wurde.

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

Leistungen an frühere Mitglieder des Vorstandes bestanden im Berichtszeitraum nicht.

Aufsichtsrat

- Otto W. Holzkamp, Hannover
(Vorsitzender), (Beruf: Geschäftsführer),
- Dr. Eberhard Schwarz, Hannover
(stellvertretender Vorsitzender), (Beruf: Diplomchemiker),
- Dr. Peter Plathe, Hannover,
(Beruf: Vorsitzender Richter i. R.).

Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endet mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlassung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2013 beschließt.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 40.000,00 €.

Leistungen an frühere Mitglieder des Aufsichtsrates bestanden im Berichtszeitraum nicht.

8.9. Anzahl der Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden vom HELMA-Konzern durchschnittlich 153 Arbeitnehmer (Vorjahr: 121) beschäftigt, davon 150 Angestellte und 3 gewerbliche Arbeitnehmer.

8.10. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Name	Sitz	Beteiligungs- quote	Eigenkapital zum 31.12.2011	Jahresergebnis 2011
HELMA Wohnungsbau GmbH	Lehrte	93,9* %	1.854.817,74 €	666.917,74 €
Hausbau Finanz GmbH	Lehrte	100 %	249.904,24 €	199.565,87 €
HELMA LUX S.A.**	Walferdange	100 %	-318.215,08 €	-42.521,75 €
HELMA Ferienimmobilien GmbH	Lehrte	100 %	126.816,17 €	-123.183,83 €

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

** Das Jahresergebnis wird nach den landesspezifischen Rechnungslegungsgrundsätzen ermittelt.

8.11. Abschlussprüferhonorar

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt einschließlich der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen 74 T€. Es entfällt in Höhe von 67 T€ auf die Abschlussprüfungen und in Höhe von 7 T€ auf sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen.

Lehrte, 15. März 2012



Karl-Heinz Maerzke, Lehrte
Vorstandsvorsitzender



Gerrit Janssen, Lehrte
Vorstand

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2011 (Bestandteil des Anhangs)

in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	01.01.2011	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Kundenbeziehungen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	936.748,16	65.839,55	7.450,00	0,00
2. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	138.077,76	151.787,88	0,00	0,00
3. Geschäfts- oder Firmenwert	4.038.180,47	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	5.113.006,39	217.627,43	7.450,00	0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	15.457.534,95	557.136,27	194.502,87	176.721,92
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.477.425,80	1.088.329,65	435.289,28	67.027,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	44.943,17	1.434.673,95	0,00	-243.748,92
Summe Sachanlagen	18.979.903,92	3.080.139,87	629.792,15	0,00
III. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien				
1. Grund und Boden	73.360,00	0,00	0,00	0,00
2. Gebäude	280.855,81	0,00	0,00	0,00
Summe Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	354.215,81	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	24.447.126,12	3.297.767,30	637.242,15	0,00

31.12.2011	Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2011	Abschreibungen Geschäftsjahr und sonstige Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010
995.137,71	265.805,16	180.575,55	7.385,00	0,00	438.995,71	556.142,00	670.943,00
289.865,64	0,00	18.411,76	0,00	0,00	18.411,76	271.453,88	138.077,76
4.038.180,47	2.658.006,50	0,00	0,00	0,00	2.658.006,50	1.380.173,97	1.380.173,97
5.323.183,82	2.923.811,66	198.987,31	7.385,00	0,00	3.115.413,97	2.207.769,85	2.189.194,73
15.996.890,27	2.230.568,62	527.604,79	19.374,55	0,00	2.738.798,86	13.258.091,41	13.226.966,33
4.197.493,17	2.181.736,63	554.381,10	355.616,28	0,00	2.380.501,45	1.816.991,72	1.295.689,17
1.235.868,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.235.868,20	44.943,17
21.430.251,64	4.412.305,25	1.081.985,89	374.990,83	0,00	5.119.300,31	16.310.951,33	14.567.598,67
73.360,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.360,00	73.360,00
280.855,81	44.940,81	5.617,00	0,00	0,00	50.557,81	230.298,00	235.915,00
354.215,81	44.940,81	5.617,00	0,00	0,00	50.557,81	303.658,00	309.275,00
27.107.651,27	7.381.057,72	1.286.590,20	382.375,83	0,00	8.285.272,09	18.822.379,18	17.066.068,40

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2010 (Bestandteil des Anhangs)

in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	01.01.2010	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Kundenbeziehungen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	632.397,11	312.160,05	7.809,00	0,00
2. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	0,00	138.077,76	0,00	0,00
3. Geschäfts- oder Firmenwert	4.038.180,47	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	4.670.577,58	450.237,81	7.809,00	0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	15.196.682,11	387.031,50	373.795,05	247.616,39
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.277.628,12	423.066,15	240.494,95	17.226,48
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	50.283,52	259.502,52	0,00	-264.842,87
Summe Sachanlagen	18.524.593,75	1.069.600,17	614.290,00	0,00
III. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien				
1. Grund und Boden	73.360,00	0,00	0,00	0,00
2. Gebäude	280.855,81	0,00	0,00	0,00
Summe Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	354.215,81	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	23.549.387,14	1.519.837,98	622.099,00	0,00

31.12.2010	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	01.01.2010	Abschreibungen Geschäftsjahr und sonstige Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2010	31.12.2009	
936.748,16	157.570,20	116.042,96	7.808,00	0,00	265.805,16	670.943,00	474.826,91
138.077,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	138.077,76	0,00
4.038.180,47	2.658.006,50	0,00	0,00	0,00	2.658.006,50	1.380.173,97	1.380.173,97
5.113.006,39	2.815.576,70	116.042,96	7.808,00	0,00	2.923.811,66	2.189.194,73	1.855.000,88
15.457.534,95	1.719.655,88	543.739,89	32.827,15	0,00	2.230.568,62	13.226.966,33	13.477.026,23
3.477.425,80	1.911.255,07	461.891,96	191.410,40	0,00	2.181.736,63	1.295.689,17	1.366.373,05
44.943,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.943,17	50.283,52
18.979.903,92	3.630.910,95	1.005.631,85	224.237,55	0,00	4.412.305,25	14.567.598,67	14.893.682,80
73.360,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.360,00	73.360,00
280.855,81	39.323,81	5.617,00	0,00	0,00	44.940,81	235.915,00	241.532,00
354.215,81	39.323,81	5.617,00	0,00	0,00	44.940,81	309.275,00	314.892,00
24.447.126,12	6.485.811,46	1.127.291,81	232.045,55	0,00	7.381.057,72	17.066.068,40	17.063.575,68

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamterfolgsrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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, 19. März 2012

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft

Christian Fröhlich

Wirtschaftsprüfer

Hans-Peter Möller

Wirtschaftsprüfer

Jahresabschluss der HELMA Eigenheimbau AG nach HGB (Kurzfassung)*

Gewinn- und Verlustrechnung

in €	2011	2010
Umsatzerlöse	73.390.227,73	63.004.732,43
Bestandsveränderungen	2.219.047,48	-1.569.166,42
andere aktivierte Eigenleistungen	166.187,88	238.458,11
sonstige betriebliche Erträge	458.676,77	498.753,39
Materialaufwand	-58.375.629,86	-46.963.145,68
Personalaufwand	-8.396.577,97	-6.693.632,38
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.175.059,71	-1.068.445,76
sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.742.372,38	-5.816.519,89
Betriebsergebnis (EBIT)	1.544.499,94	1.631.033,80
Finanzergebnis	337.406,96	-404.111,87
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)	1.881.906,90	1.226.921,93
Jahresüberschuss	1.696.223,30	1.130.758,28
Bilanzgewinn/-verlust	1.693.332,58	-2.890,72

Der Bilanzgewinn zum 31.12.2011 beträgt 1.693.332,58 €. Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 6. Juli 2012 vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 0,20 € je dividendenberechtigter Stückaktie, somit 572.000,00 €, auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von 1.121.332,58 € auf neue Rechnung vorzutragen.

* Der vollständige, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehene Einzelabschluss der HELMA Eigenheimbau AG, Lehre nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) steht in der deutschen Sprachfassung im Internet unter www.HELMA.de zur Verfügung und wird darüber hinaus im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht und beim Unternehmensregister hinterlegt.

Bilanz - Aktiva

in €	31.12.2011	31.12.2010
Anlagevermögen	19.368.071,53	17.310.198,79
davon: Immaterielle Vermögensgegenstände	668.186,88	631.150,76
davon: Sachanlagen	16.645.199,20	14.874.362,58
davon: Finanzanlagen	2.054.685,45	1.804.685,45
Umlaufvermögen	28.526.979,35	13.159.459,04
davon: Vorräte	343.927,29	231.692,68
davon: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	24.985.559,96	10.713.910,44
davon: Liquide Mittel	3.197.492,10	2.213.855,92
Rechnungsabgrenzungsposten	487.666,96	259.260,31
Summe Aktiva	48.382.717,84	30.728.918,14

Bilanz - Passiva

in €	31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapital	13.453.588,65	9.157.365,35
Rückstellungen	7.430.865,03	5.319.898,23
Verbindlichkeiten	27.498.264,16	16.251.654,56
Summe Passiva	48.382.717,84	30.728.918,14

Impressum

Herausgeber

HELMA Eigenheimbau AG
Zum Meersefeld 4
D-31275 Lehrte

Registereintragung: Amtsgericht Hildesheim, HRB 201182

Gesamtkonzept und Redaktion

HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte

Gestaltung

HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte

Fotos

HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte

Druck

gutenberg beuys feindruckerei, Hannover



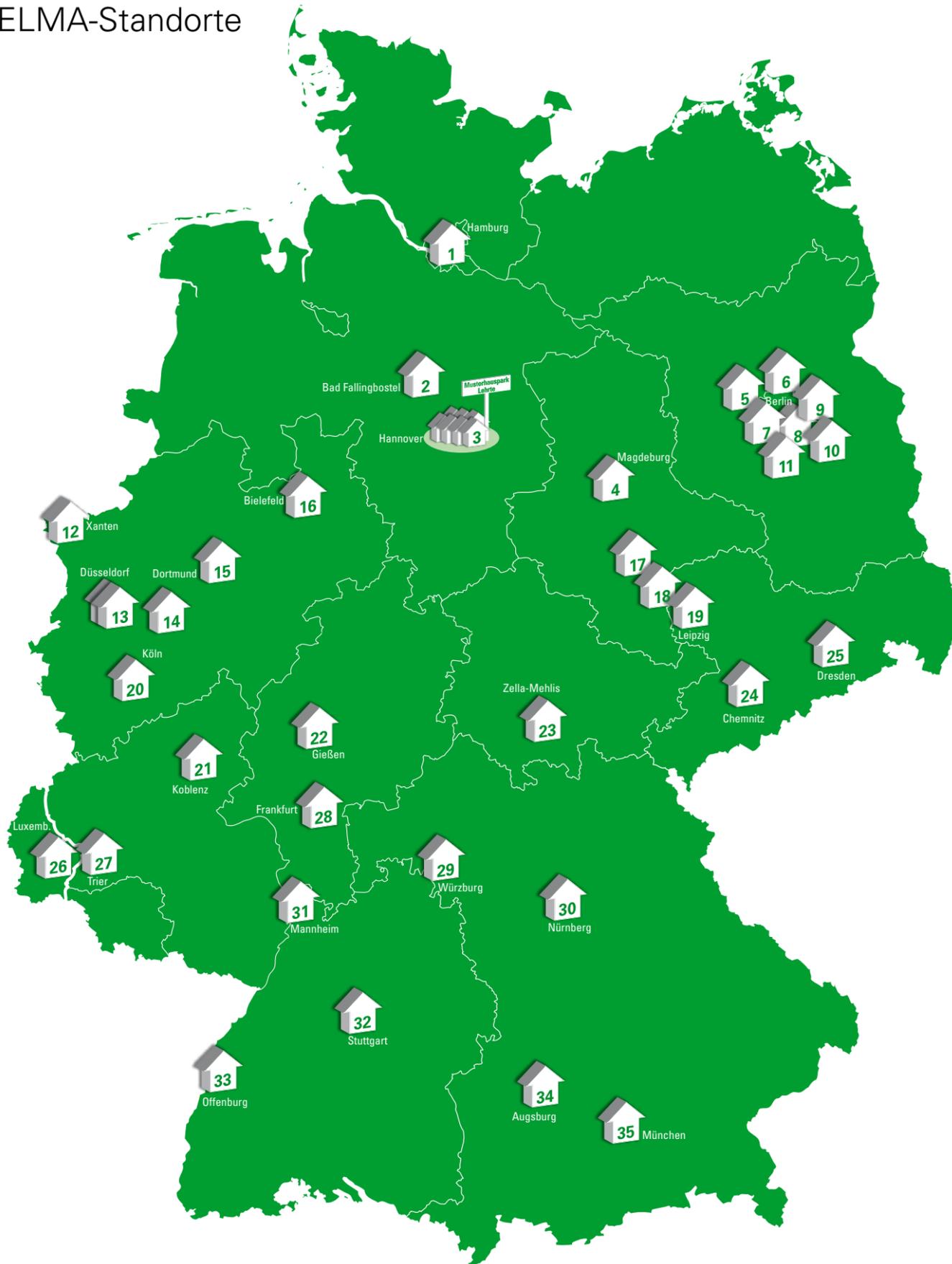
Dieser Geschäftsbericht wurde klimaneutral auf FSC-Papier gedruckt und verwendet biologisch abbaubare und kompostierbare Folien und Lacke.

Vorbehalt bei zukunftsgerichteten Aussagen

Bei den veröffentlichten Angaben in diesem Bericht, die sich auf die zukünftige Entwicklung der HELMA Eigenheimbau AG beziehen, handelt es sich lediglich um Prognosen und Einschätzungen und damit nicht um feststehende historische Tatsachen. Sie dienen allein informatischen Zwecken und sind gekennzeichnet durch Begriffe wie "beabsichtigen", "bestreben", "erwarten", "glauben", "planen", "prognostizieren", "rechnen mit" oder "schätzen". Diese zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den uns derzeit erkennbaren und verfügbaren Informationen, Fakten und Erwartungen und können daher nur zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Gültigkeit beanspruchen.

Zukunftsgerichtete Aussagen sind naturgemäß mit Ungewissheiten und in ihren Auswirkungen nicht einschätzbaren Risikofaktoren behaftet. Daher besteht die Möglichkeit, dass sich die tatsächlichen Ergebnisse und die Entwicklung des Unternehmens von den Prognosen wesentlich unterscheiden. Die HELMA Eigenheimbau AG ist stets bemüht, die veröffentlichten Daten zu kontrollieren und zu aktualisieren. Dennoch kann seitens des Unternehmens keine Verpflichtung übernommen werden, zukunftsgerichtete Aussagen an später eintretende Ereignisse und Entwicklungen anzupassen. Demnach wird eine Haftung oder Garantie für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten und Informationen weder ausdrücklich noch konkludent übernommen.

HELMA-Standorte



1. **Musterhaus in Hamburg**
Garstedter Weg 208
D-22455 Hamburg
Telefon: +49 (0) 40/271 50 03
2. **Musterhaus in Bad Fallingb. b. T. / Bad Fallingb. b. T.**
Bockhorner Weg 1
D-29683 Bad Fallingb. b. T.
Telefon: +49 (0) 51 62/9 03 78 90
3. **Musterhauspark in Lehrte**
Zum Meersefeld 6
D-31275 Lehrte
Telefon: +49 (0) 51 32/8 85 02 00
4. **Musterhaus bei Magdeburg**
Amselweg 5
D-39326 Hohenwarsleben
Telefon: +49 (0) 392 04/6 00 78
5. **Musterhaus bei Berlin**
Spandauer Straße 75
D-14612 Falkensee
Telefon: +49 (0) 33 22/5 05 57 50
6. **Beratungsbüro in Berlin**
HELMA Ferienimmobilien GmbH
Kurfürstendamm 42
D-10719 Berlin
Telefon: +49 (0) 30/88 72 08 90
7. **Musterhaus bei Berlin**
Paul-Gerhardt-Straße 1
D-14513 Teltow
Telefon: +49 (0) 33 28/3 085 20
8. **Musterhaus in Berlin-Karlshorst**
Johanna-Hofer-Straße 1
D-10318 Berlin
Telefon: +49 (0) 30/4 75 94 31 00
9. **Musterhaus in Berlin-Marzahn**
Boschpolderstraße 39
D-12683 Berlin
Telefon: +49 (0) 30/54 97 99 80
10. **Musterhaus in Berlin-Rudow**
Zwergasternweg 15
D-12357 Berlin
Telefon: +49 (0) 30/66 76 57 80
11. **Musterhausbüro in Berlin-Stahnsdorf**
Ringstraße 29
D-14532 Stahnsdorf
Telefon: +49 (0) 33 29/69 60 00
12. **Musterhaus in Xanten**
Sonsbecker Straße 18
D-46509 Xanten
Telefon: +49 (0) 28 01/98 82 20
13. **Musterhäuser bei Düsseldorf**
Hanns-Martin-Schleyer-Straße 19
D-41564 Kaarst
Telefon: +49 (0) 21 31/4 02 17 0
14. **Musterhaus in Wuppertal**
Ausstellung "Eigenheim und Garten"
Eichenhofer Weg 30
D-42279 Wuppertal / Oberbarmen
Telefon: +49 (0) 202/2 81 89 89
15. **Musterhaus in Kamen**
Kamen Karree 6 E
D-59174 Kamen
Telefon: +49 (0) 23 07/92 41 90
16. **Musterhaus in Bielefeld**
Herforder Straße 170
D-33609 Bielefeld
Telefon: +49 (0) 521/2 60 31 20
17. **Beratungsbüro bei Leipzig**
Mittelstraße 19
D-06749 Bitterfeld
Telefon: +49 (0) 34 93/82 42 16
18. **Musterhaus bei Leipzig**
Ausstellung "UNGER-Park Leipzig"
Döbichauer Straße 13
D-04435 Schkeuditz / OT Dölzig
Telefon: +49 (0) 3 42 05/4 23 60
19. **Musterhaus in Leipzig**
Am Sommerfeld 3
D-04319 Leipzig
Telefon: +49 (0) 341/52 03 20
20. **Musterhaus in Euskirchen**
Felix-Wankel-Straße 8
D-53881 Euskirchen
Telefon: +49 (0) 22 51/12 40 88
21. **Musterhaus bei Koblenz**
Musterhauszentrum Mülheim-Kärlich
Musterhausstraße 152
D-56218 Mülheim-Kärlich
Telefon: +49 (0) 26 30/95 62 80
22. **Musterhaus in Gießen**
Schöne Aussicht 8
D-35396 Gießen
Telefon: +49 (0) 641/5 59 29 92
23. **Musterhaus in Zella-Mehlis**
Rennsteigstraße 2-6
D-98544 Zella-Mehlis
Telefon: +49 (0) 36 82/4 69 10
24. **Musterhaus in Chemnitz**
Ausstellung "UNGER-Park Chemnitz"
Donauwörther Straße 5
D-09114 Chemnitz
Telefon: +49 (0) 371/26 73 80
25. **Musterhaus bei Dresden**
Ausstellung "UNGER-Park Dresden"
Am Hügel 3A
D-01458 Ottendorf-Okrilla
Telefon: +49 (0) 3 52 05/7 57 12
26. **Beratungsbüro in Luxemburg**
HELMA LUX S.A.
49, Route de Diekirch
L-7220 Walferdange
Telefon: +352 26 33 45 07
27. **Musterhaus bei Trier**
Auf Bowert 7
D-54340 Bekond
Telefon: +49 (0) 65 02/93 84 40
28. **Musterhaus bei Frankfurt**
Ausstellung "Eigenheim & Garten"
Ludwig-Erhard-Straße 37
D-61118 Bad Vilbel
Telefon: +49 (0) 61 01/30 41 70
29. **Musterhaus bei Würzburg**
Otto-Hahn-Straße 7
D-97230 Estenfeld
Telefon: +49 (0) 93 05/98 82 80
30. **Musterhaus bei Erlangen**
Industriestraße 37b
D-91083 Baiersdorf
Telefon: +49 (0) 91 33/6 04 44 40
31. **Musterhaus in Mannheim**
Hans-Thoma-Straße 14
D-68163 Mannheim
Telefon: +49 (0) 621/41 07 33 80
32. **Musterhaus bei Stuttgart**
Ausstellung "Eigenheim & Garten"
Höhenstraße 21
D-70736 Fellbach
Telefon: +49 (0) 711/52 08 79 90
33. **Musterhaus in Offenburg**
Schutterwälder Straße 3
D-77656 Offenburg
Telefon: +49 (0) 781/91 94 49 80
34. **Musterhaus bei Augsburg**
Spessartstraße 14
D-86368 Gersthofen
Telefon: +49 (0) 821/4 78 65 60
35. **Musterhaus bei München**
Ausstellung "Eigenheim & Garten"
Senator-Gerauer-Straße 25
D-85586 Poing/Grub
Telefon: +49 (0) 89/90 47 51 50

Kontakt Investor Relations

Dipl.-Kfm. Gerrit Janssen, CFA
Finanzvorstand
Telefon: +49 (0) 51 32/88 50 - 113
Telefax: +49 (0) 51 32/88 50 - 111
E-Mail: ir@HELMA.de



Finanzkalender 2012

07.-09. Mai 2012	Entry & General Standard Konferenz, Frankfurt am Main
06. Juli 2012	Ordentliche Hauptversammlung, Lehrte
12. Juli 2012	Vertriebszahlen Q1-Q2 2012
20. September 2012	Halbjahresbericht 2012
15. Oktober 2012	Vertriebszahlen Q1-Q3 2012
05.-06. Dezember 2012	14. MKK Münchner Kapitalmarkt Konferenz

Nachhaltiges Wachstum



HELMA Eigenheimbau AG

Zum Meersefeld 4
D-31275 Lehrte

Telefon: +49 (0) 51 32/88 50-0
Telefax: +49 (0) 51 32/88 50-111
E-Mail: info@HELMA.de

www.HELMA.de



Dieser Geschäftsbericht wurde klimaneutral auf FSC-Papier gedruckt.

