

elektronische Kopie

**EBNER
STOLZ**

Konzernabschluss und Konzernlagebericht
für das Geschäftsjahr 2020
gemäß § 315e HGB nach
International Financial Reporting Standards

Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers

HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft
Lehrte

Inhaltsverzeichnis

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020	Anlage 1
Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020	Anlage 2
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2020	Anlage 3
Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2020	Anlage 4
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020	Anlage 5
Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2020	Anlage 6
Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020	Anlage 7
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage 8

Konzernbilanz der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,
zum 31. Dezember 2020

AKTIVA		31.12.2020	31.12.2019
	Anhang	T€	T€
Langfristiges Vermögen			
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	(1)	1.932	1.883
Geschäfts- oder Firmenwert	(2)	1.380	1.380
Sachanlagevermögen	(3)	19.499	19.919
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	70	80
Sonstige langfristige Vermögenswerte	(5)	4.601	4.601
Langfristiges Vermögen gesamt		27.482	27.863
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	(6)	281.673	232.210
Forderungen aus Auftragsfertigung	(7)	66.027	63.746
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	21.807	32.836
Steuerforderungen		380	374
Sonstige kurzfristige Forderungen	(9)	5.916	6.432
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(10)	20.087	16.703
Kurzfristiges Vermögen gesamt		395.890	352.301
Aktiva gesamt		423.372	380.164

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

PASSIVA		31.12.2020	31.12.2019
	Anhang	T€	T€
Eigenkapital	(11)		
Gezeichnetes Kapital		4.000	4.000
Kapitalrücklage		41.552	41.533
Gewinnrücklagen		43.695	36.280
Bilanzgewinn		27.210	26.660
Anteile der Aktionäre der HELMA Eigenheimbau AG		116.457	108.473
Anteile anderer Gesellschafter		121	121
Eigenkapital gesamt		116.578	108.594
Langfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(12)	9	10
Sonstige langfristige Rückstellungen	(13)	1.088	950
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(14)	181.603	155.617
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	(15)	661	834
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(16)	4.695	3.929
Latente Steuern	(17)	7.155	5.710
Langfristiges Fremdkapital gesamt		195.211	167.050
Kurzfristiges Fremdkapital			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(18)	32.206	32.410
Steuerschulden	(19)	2.532	2.043
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(20)	36.890	35.984
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	(21)	345	311
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(22)	11.284	11.110
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(23)	28.326	22.662
Kurzfristiges Fremdkapital gesamt		111.583	104.520
Passiva gesamt		423.372	380.164

Gesamteinkommensrechnung der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

		2020	2019
	Anhang	T€	T€
Umsatzerlöse	(24)	273.993	263.243
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	(25)	36.272	9.789
Sonstige betriebliche Erträge	(26)	2.721	2.609
Materialaufwand und Fremdleistungen	(27)	-241.685	-207.776
Personalaufwand	(28)	-26.633	-24.956
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(29)	-19.912	-17.738
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		24.756	25.171
Abschreibungen	(30)	-2.587	-2.389
Betriebsergebnis (EBIT)		22.169	22.782
Finanzierungsaufwendungen	(31)	-650	-869
Sonstiges Finanzergebnis	(32)	942	1.681
Ergebnis vor Steuern (EBT)		22.461	23.594
Ertragsteuern	(33)	-7.065	-7.419
Konzernergebnis vor Anteilen Fremder		15.396	16.175
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter		-31	-31
Konzernergebnis nach Anteilen Fremder		15.365	16.144

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

Ergebnis je Aktie:

unverwässert (€ je Aktie)	3,84	4,04
verwässert (€ je Aktie)	3,84	4,04

**Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,
im Geschäftsjahr 2020**

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanzgewinn
	T€	T€	T€	T€
Stand zum 1. Januar 2019	4.000	41.533	30.824	21.172
Dividende	0	0	0	-5.200
Entnahmen / Einstellungen	0	0	5.456	-5.456
Konzernergebnis	0	0	0	16.144
Stand zum 31. Dezember 2019	4.000	41.533	36.280	26.660
Dividende	0	0	0	-7.400
Entnahmen / Einstellungen	0	0	7.415	-7.415
Aktienbasierte Vergütung	0	19	0	0
Konzernergebnis	0	0	0	15.365
Stand zum 31. Dezember 2020	4.000	41.552	43.695	27.210

Anlage 3

Anteile der Aktionäre der HELMA Eigenheimbau	Anteile anderer Gesellschafter	Summe Eigenkapital
T€	T€	T€
97.529	121	97.650
-5.200	0	-5.200
0	-31	-31
16.144	31	16.175
108.473	121	108.594
-7.400	0	-7.400
0	-31	-31
19	0	19
15.365	31	15.396
116.457	121	116.578

Konzern-Kapitalflussrechnung der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020	2019
	T€	T€
1. Ergebnis nach Steuern	15.396	16.175
2. +/- Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.587	2.389
3. +/- Veränderung der langfristigen Rückstellungen	137	-105
4. +/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	508	789
5. +/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	7.065	7.419
6. +/- Ertragsteuerzahlungen	-5.136	-8.257
7. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-205	-321
8. = Cash Earnings (Summe aus 1 bis 7)	20.352	18.089
9. -/+ Veränderung der Vorräte	-45.528	-8.557
10. -/+ Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände	8.341	-25.036
11. +/- Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-204	8.010
12. +/- Veränderung der Verbindlichkeiten (ohne Finanzverbindlichkeiten)	7.733	3.955
13. +/- Working-Capital Veränderungen (Summe aus 9 bis 12)	-29.658	-21.628
14. -/+ Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen	8	-29
15. -/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von langfristigen Vermögenswerten	0	69
16. = Cash flow aus Geschäftstätigkeit (Summe aus 8, 13 bis 15)	-9.298	-3.499
17. + Einzahlungen aus dem Abgang des Sachanlagevermögens	612	124
18. + Einzahlungen aus der Veräußerung von langfristigen Vermögenswerten	0	9
19. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.105	-1.714
20. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-548	-564
21. + Erhaltene Zinsen	169	140
22. = Cash flow aus Investitionstätigkeit (Summe aus 17 bis 21)	-1.872	-2.005
23. +/- Auszahlungen an andere Gesellschafter	-31	-31
24. +/- Dividende	-7.400	-5.200
25. +/- Aufnahme/Tilgung Schuldscheindarlehen	-2.000	11.500
26. +/- Aufnahme/Tilgung sonstiger Finanzverbindlichkeiten	28.892	4.290
27. - Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-319	-281
28. - Gezahlte Zinsen	-4.588	-4.399
29. = Cash flow aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus 23 bis 28)	14.554	5.879
30. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe aus 16, 22 und 29)	3.384	375
31. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	16.703	16.328
32. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	20.087	16.703

KONZERNANHANG für das Geschäftsjahr 2020**HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft,
Lehrte**

	Seite
1. Allgemeine Informationen	1
2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	3
3. Konsolidierung	9
4. Angaben zur Konzernbilanz	10
5. Angaben zur Konzern-Gesamteinkommensrechnung	21
6. Angaben zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	25
7. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung	25
8. Sonstige Anhangangaben	26

1. Allgemeine Informationen**1.1 Allgemeine Angaben zum Unternehmen, Grundsätzliches**

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

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

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

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

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

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

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

Als Mutterunternehmen des HELMA Konzerns ist die HELMA AG seit September 2006 im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (Scale) gelistet (ISIN DE000A0EQ578).

Der Konzernabschluss 2020 wurde in € aufgestellt. Soweit nicht anders vermerkt, werden sämtliche Beträge in Tausend € (T€) ausgewiesen. Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung geringfügige Differenzen bei der Summenbildung auftreten können.

Der Konzernabschluss zum 31.12.2020 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 2020 wurden neue Standards, Veränderungen an bestehenden Standards sowie neue Interpretationen verabschiedet.

Hierzu zählen:

a) Veröffentlichte Standards und Interpretationen, die für den IFRS-Abschluss zum 31.12.2020 erstmals verpflichtend anzuwenden sind:

- Änderungen von Standards (Amendments):
 - Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7: Reform Referenzzinssätze - Phase 1 - Erleichterungen bezüglich Cash-flow-Hedge-Accounting sowie der Beurteilung der wirtschaftlichen Beziehungen zwischen Grund- und Sicherungsgeschäft (Inkrafttreten: 01.01.2020)
 - Änderungen an IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“: Klarstellende Anpassung der Definition eines Geschäftsbetriebs (Inkrafttreten: 01.01.2020)
 - Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ und IAS 8 „Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehlern“: Klarstellende Anpassung der Definition von wesentlich (Inkrafttreten: 01.01.2020)
 - Änderungen an IFRS 16 „Leasingverhältnisse“: Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen (Inkrafttreten: 01.06.2020)
 - Änderungen von Verweisen auf das Rahmenkonzept in diversen Standards (u.a. IFRS 2, IFRS 3, IAS 3, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37 und IAS 38) (Inkrafttreten: 01.01.2020)
- Neue Standards:
 - ./.
- Neue Interpretationen:
 - ./.

b) Veröffentlichte Standards und Interpretationen, die für den IFRS-Abschluss zum 31.12.2020 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind:

- Änderungen von Standards (Amendments):
 - Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16: Reform Referenzzinssätze - Phase 2 - Durch Phase 1 erforderliche Änderungen an Finanzinstrumenten und Sicherungsbeziehungen (Inkrafttreten: 01.01.2021)
 - Änderungen an IFRS 4 „Versicherungsverträge“: Verlängerung von der vorübergehenden Befreiung von der Anwendung des IFRS 9 (Inkrafttreten: 01.01.2021)
 - Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig (Inkrafttreten: 01.01.2023)*
Diverse Änderungen an IFRS 3, IAS 16 und IAS 37 und jährlicher Verbesserungsprozess (Zyklus 2018-2020) (Inkrafttreten: 01.01.2022)*
- Neue Standards:
 - IFRS 17 „Versicherungsverträge“ (Inkrafttreten 01.01.2023) *
- Neue Interpretationen:
 - ./.

* EU-Endorsement noch nicht erfolgt.

Zum Zeitpunkt der in der EU verpflichtenden Anwendung der neuen Standards und Interpretationen hat und wird die Gesellschaft diese berücksichtigen. Aus den Neuregelungen haben sich keine signifikante Auswirkungen auf Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ergeben und werden nicht erwartet.

2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

2.1 Aktiva

Immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

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

Geschäfts- oder Firmenwert

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

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

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

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 Models berechnet und betragen 7,70 Prozent (Vj: 6,85 Prozent). Dieser Zins wurde unter Berücksichtigung eines risikolosen Basiszinssatzes von 0,00 Prozent (Vj: 0,25 Prozent), einer Risikoprämie von 7,00 Prozent (Vj: 6,00 Prozent) sowie eines Betafaktors von 1,10 (Vj: 1,10) ermittelt.
- Der Nutzungswert wird anhand des Barwertes des Cash Flow aus zwei Wachstumsphasen ermittelt. Für Phase 1 (2 Jahre) werden die vom Vorstand verabschiedeten Detailplanungen der Geschäftsjahre zugrunde gelegt. Für Phase 2 wird eine ewige Rente zugrunde gelegt. Das angenommene Wachstum beträgt hier 1 Prozent.

Sachanlagevermögen

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

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

Die Sachanlagen werden linear über folgende Nutzungsdauern abgeschrieben:

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

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

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

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.

Leasingverhältnisse nach IFRS 16

Leasingverhältnisse werden seit dem 1. Januar 2019 nach IFRS 16 bilanziert. IFRS 16 sieht vor, dass Leasingverhältnisse und die mit diesen verbundenen Rechte und Pflichten in der Bilanz des Leasingnehmers abzubilden sind, sofern die Laufzeit des Leasingverhältnisses nicht weniger als 12 Monate beträgt oder es sich nicht um einen geringwertigen Vermögenswert handelt. Die bisher nach IAS 17 erforderliche Klassifizierung in Operating- und Finanzierungsleasingverhältnisse und die darauf aufbauende abweichende Bilanzierung der Leasingverhältnisse entfällt somit. Stattdessen sind Leasingverbindlichkeiten für die in Zukunft anfallenden Leasingverpflichtungen und korrespondierend ein Nutzungsrecht am geleasteten Vermögenswert zu bilanzieren.

Die Leasingaktivitäten im Sinne des IFRS 16 umfassen im Wesentlichen die Anmietung von Musterhaus- und Büroflächen mit einer Laufzeit von über einem Jahr.

Die Leasingverbindlichkeiten werden mit dem Barwert der mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz abgezinsten Leasingzahlungen angesetzt. Der gewichtete durchschnittliche Grenzfremdkapitalzinssatz betrug 2,5%.

Die Leasingverträge beinhalten teilweise Preisanpassungsklauseln sowie Verlängerungs-, Kauf- und Kündigungsoptionen. Für die Ermittlung des Leasingzeitraums werden solche Optionen nur dann einbezogen, wenn mit hinreichender Sicherheit von einer Optionsausübung ausgegangen werden kann.

Die planmäßigen Abschreibungen von Nutzungsrechten werden nach der linearen Methode vorgenommen und auf Grundlage folgender gruppeneinheitlicher Nutzungsdauer ermittelt:

Nutzungsdauern	Jahre
Musterhäuser	bis zu 16
Bürogebäude	bis zu 6
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	bis zu 6

Weitere Erläuterungen und Angaben sind in dem Abschnitt „4. Angaben zur Konzernbilanz unter (3), (15), (17) und (21) sowie dem Abschnitt 5. Angaben zur Konzern-Gesamteinkommensrechnung unter (30) und (31) dargestellt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property) sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, einschließlich Transaktionskosten, angesetzt. In der Folge werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit ihren fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten gemäß des Anschaffungskostenmodells bewertet. Die Abschreibung erfolgt linear über einen Zeitraum von bis zu 50 Jahren.

Eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wird bei Abgang oder dann, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden soll und ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Abgang nicht mehr erwartet wird, ausgebucht. Der sich aus dem Abgang ergebende Gewinn oder Verlust bestimmt sich als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswertes und wird in der Periode des Abgangs in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Vorräte

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

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

Fremdkapitalkosten werden, sofern wesentlich, aktiviert.

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

Forderungen aus Auftragsfertigung

Ist das Ergebnis eines Fertigungsauftrages verlässlich zu schätzen, so werden die 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. Finanzielle Vermögenswerte werden 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.

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.

Finanzielle 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 eintreten, 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.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Liquide Mittel werden zu ihrem Nominalwert angesetzt.

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

2.2 Passiva

Eigenkapitalbeschaffungskosten

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

Finanzielle Schulden

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

Pensionsrückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen

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

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

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

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 IFRS 15 vorliegen, erfolgt eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung. Hierbei werden die im Geschäftsjahr angefallenen Kosten und die auf das Geschäftsjahr entfallenden Erlöse entsprechend dem Fertigstellungsgrad ergebniswirksam erfasst. Der Fertigstellungsgrad wird entsprechend dem Verhältnis der erreichten Leistung zur Gesamtleistung ermittelt.

2.4 Währungsumrechnung

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

2.5 Ertragsteuern

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

2.6 Anteilsbasierte Vergütung (Aktienoptionsplan 2020)

Die Hauptversammlung der HELMA AG hat am 3. Juli 2020 den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 2. Juli 2025 einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt 200.000 Optionen (Bezugsrechte i.S.v. § 192 Abs. 2 Nr. 3 AktG; „Aktienoptionen“) an derzeitige und zukünftige Mitglieder des Vorstands sowie an derzeitige und zukünftige Mitglieder der Leitungsorgane gegenwärtig oder zukünftig verbundener Unternehmen i.S.d. § 15 ff. AktG sowie an ausgewählte gegenwärtige und künftige Führungskräfte der HELMA AG und ihrer gegenwärtig oder zukünftig verbundenen Unternehmen (gemeinsam „Bezugsberechtigte“) auszugeben, die die Bezugsberechtigten nach Maßgabe der Optionsbedingungen berechtigen, neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der HELMA AG zu erwerben. Soweit Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft (auch in ihrer Eigenschaft als Leitungsorgane von verbundenen Unternehmen) ausgegeben werden, ist nur der Aufsichtsrat zur Ausgabe berechtigt.

Die Bezugsrechte können erstmals nach Ablauf einer Wartezeit von vier Jahren ab dem jeweiligen Ausgabetag ausgeübt werden. Insgesamt haben die Bezugsrechte eine Laufzeit von jeweils sieben Jahren ab dem Ausgabetag; anschließend verfallen sie ersatzlos. Nach Ablauf der Wartefrist können die Bezugsrechte dann ausgeübt werden, wenn das Erfolgsziel erreicht ist. Das Erfolgsziel ist erreicht, wenn der Schlusskurs der Aktie im XETRA-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem der Frankfurter Wertpapierbörse) an 10 aufeinander folgenden Börsentagen vor der jeweiligen Ausübung den Ausübungspreis um mindestens 30% überschreitet. Der Ausübungspreis entspricht jeweils dem Durchschnitt der Schlusskurse der Aktie an den 10 aufeinander folgenden Börsentagen vor dem jeweiligen Ausgabetag der Optionen, mindestens jedoch 1,00 Euro.

Die Aktienoptionen können aus dem neu geschaffenen bedingten Kapital 2020/II in Höhe von 200 T€, aus bestehendem oder zukünftigem genehmigten Kapital oder eigenen Aktien bedient werden. Alternativ kann dem Bezugsberechtigten bei Optionsausübung nach Wahl der Gesellschaft auch ein Barausgleich gewährt werden.

Die Gesellschaft hat sämtliche Aktienoptionen im Geschäftsjahr 2020 ausgegeben. Der Wert einer ausgegebenen Option betrug 4,58 Euro und wurde mittels des Black-Scholes-Modells ermittelt. Hierbei wurden die folgenden Parameter zugrunde gelegt: Aktienkurs am Gewährungstag von 41,50 Euro, Dividendenrendite 5,0%, Volatilität von 27,5 Prozent und ein risikofreier Zinssatz von 0,0 Prozent. Die Volatilität wurde auf Basis der historischen Volatilität in einem vergleichbaren Betrachtungszeitraum geschätzt. Des Weiteren wurde unterstellt, dass sämtliche Optionen ausgeübt werden.

Die Erfassung der aus der Gewährung der Eigenkapitalinstrumente resultierenden Aufwendungen und die korrespondierende Erhöhung des Eigenkapitals erfolgt über den Zeitraum, in dem die Ausübungs- bzw. Leistungsbedingungen erfüllt werden müssen (sog. Erdienungszeitraum). Dieser Zeitraum endet am Tag der ersten Ausübungsmöglichkeit, d.h. dem Zeitpunkt, an dem der betreffende Mitarbeiter unwiderruflich bezugsberechtigt wird. Die an jedem Bilanzstichtag bis zum Zeitpunkt der ersten Ausübungsmöglichkeit ausgewiesenen kumulierten Aufwendungen aus der Gewährung der Eigenkapitalinstrumente reflektieren den bereits abgelaufenen Teil des Erdienungszeitraums sowie die Anzahl der Eigenkapitalinstrumente, die nach bestmöglicher Schätzung des Konzerns mit Ablauf des Erdienungszeitraums tatsächlich ausübbar werden. Der Betrag, der in Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wird, reflektiert die Entwicklung der zu Beginn und am Ende des Berichtszeitraums erfassten kumulierten Aufwendungen. Die Bewertung des Personalaufwandes für diese aktienbasierten Vergütungen enthält somit Schätzungen über die Erfüllung der mit diesen Optionen verbundenen Bedingungen sowie über Marktparameter. Für Vergütungsrechte, die nicht ausübbar werden, wird kein Aufwand erfasst. Hiervon ausgenommen sind Vergütungsrechte, für deren Ausübbarkeit bestimmte Marktbedingungen erfüllt sein müssen. Diese werden unabhängig davon, ob die Marktbedingungen erfüllt sind, als ausübbar betrachtet, vorausgesetzt, dass alle sonstigen Leistungsbedingungen erfüllt sind.

Der verwässernde Effekt der ausstehenden Aktienoptionen wird, sofern erforderlich, bei der Berechnung der Ergebnisse je Aktie als zusätzliche Verwässerung berücksichtigt (zu Einzelheiten siehe 8.2 Angaben zum Ergebnis je Aktie).

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

Der Konsolidierungskreis ist der anschließenden Aufstellung des Anteilsbesitzes zu entnehmen:

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

4. Angaben zur Konzernbilanz

Langfristiges Vermögen

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

Immaterielle Vermögenswerte

(1) Immaterielle Vermögenswerte	1.932 T€
	31.12.2019 1.883 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzansatz in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	Umbuchungen in T€	Abschreibungen in T€	Bilanzansatz in T€
01.01.2020	2020	2020	2020	2020	31.12.2020
1.883	548	0	0	499	1.932

Die Immateriellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Lizenzen und EDV-Software.

Anhaltspunkte für Wertminderungen liegen nicht vor.

(2) Geschäfts- oder Firmenwert	1.380 T€
	31.12.2019 1.380 T€

Der ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus der Anschaffung der Beteiligung an der HELMA Wohnungsbau GmbH und ist daher dem Segment „Bausträgergeschäft“ 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	19.499 T€
	31.12.2019 19.919 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzansatz in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	Umbuchungen in T€	Abschreibungen in T€	Bilanzansatz in T€
01.01.2020	2020	2020	2020	2020	31.12.2020
19.919	2.333	674	0	2.079	19.499

Das Sachanlagevermögen setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2019	31.12.2020
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	17.018	16.289
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	332	372
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.569	2.838
Summe	19.919	19.499

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.

In dem Posten sind Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16 wie folgt enthalten:

in T€	31.12.2019	31.12.2020
immaterielle Vermögenswerte	0	0
Gebäude, Mieteranlagen und Außenanlagen	1.032	915
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2	0
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Summe	1.034	915

In den Zugängen zum Sachanlagevermögen sind Zugänge zu den Nutzungsrechten im Sinne des IFRS 16 wie folgt enthalten:

in T€	31.12.2019	31.12.2020
immaterielle Vermögenswerte	0	0
Gebäude, Mieteranlagen und Außenanlagen	71	228
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	0
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Summe	71	228

In den Abgängen zum Sachanlagevermögen sind Abgänge aus den Nutzungsrechten im Sinne des IFRS 16 mit folgenden Restbuchwerten enthalten:

in T€	31.12.2019	31.12.2020
immaterielle Vermögenswerte	0	0
Gebäude, Mieteranlagen und Außenanlagen	0	55
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	0
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Summe	0	55

(4) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		70 T€
	31.12.2019	80 T€

Die HELMA AG hat im Geschäftsjahr 2018 ein nicht mehr von HELMA genutztes Musterhaus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert, da dieses zunächst langfristig vermietet und somit von der ursprünglich bestehenden Veräußerungsabsicht Abstand genommen werden konnte.

Die Mieteinnahmen des Objektes und die entsprechenden Aufwendungen liegen jeweils im niedrigen fünfstelligen Eurobereich. Der Buchwert am Bilanzstichtag entspricht dem Fair Value.

(5) Sonstige langfristige Vermögenswerte		4.601 T€
	31.12.2019	4.601 T€

Unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten wurde im Wesentlichen ein im Geschäftsjahr ausgegebenes Darlehen an einen Grundstückseigentümer ausgewiesen.

Langfristiges Vermögen, gesamt		27.482 T€
	31.12.2019	27.863 T€

Kurzfristiges Vermögen

(6) Vorräte		281.673 T€
	31.12.2019	232.210 T€

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2019	31.12.2020
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (Werbematerial)	38	67
unfertige Leistungen	223.922	264.456
geleistete Anzahlungen auf Vorräte	8.250	17.150
Summe	232.210	281.673

Hinsichtlich der ausgewiesenen Vorräte bestehen die branchenüblichen Verpflichtungen.

In den ausgewiesenen Vorräten sind Grundstücke mit einem Wert von 220.287 T€ (Vj: 192.496 T€), Bau- und Baunebenkosten mit einem Wert von 47.921 T€ (Vj: 29.130 T€) und aktivierte Zinsaufwendungen mit einem Wert von 13.397 T€ (Vj: 10.519 T€) enthalten.

Im Berichtsjahr wurden Zinsaufwendungen in Höhe von 3.936 T€ (Vj: 3.501 T€) aktiviert und unter den unfertigen Leistungen ausgewiesen. Darüber hinaus wurden die ausgewiesenen unfertigen Leistungen um 1.057 T€ (Vj: 707 T€) aus dem Abgang von aktivierten Zinsaufwendungen reduziert.

(7) Forderungen aus Auftragsfertigung		66.027 T€
	31.12.2019	63.746 T€

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2019	31.12.2020
Anteilig realisierte Umsatzerlöse	140.859	165.396
erhaltene Anzahlungen zu Forderungen aus langfristiger Auftragsfertigung	-77.113	-99.369
Summe	63.746	66.027

Die Forderungen aus Auftragsfertigung beinhalten Forderungen aus der zeitraumbezogenen Umsatzerfassung bei langfristigen Fertigungsaufträgen (IFRS 15). Sie wurden outputorientiert entsprechend dem Verhältnis der erreichten Leistung zur Gesamtleistung ermittelt.

Aus der zeitraumbezogenen Umsatzerfassung gemäß IFRS 15 ergaben sich folgende Ergebnisauswirkungen:

in T€	31.12.2019	31.12.2020
Anteilig realisierte Umsatzerlöse	140.859	165.396
Anteilige realisierte Anschaffungs- und Herstellungskosten	-120.812	-141.355
Ergebnis aus der Anwendung der PoC-Methode	20.047	24.041

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

(8) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		21.807 T€
	31.12.2019	32.836 T€

Die ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

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

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

(9) Sonstige kurzfristige Forderungen		5.916 T€
	31.12.2019	6.432 T€

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2019	31.12.2020
debitorische Kreditoren	1.754	1.140
Handelsvertreterprovisionen	3.343	3.650
aktive RAP	409	326
übrige kurzfristige Forderungen	926	800
Summe	6.432	5.916

(10) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		20.087 T€
	31.12.2019	16.703 T€

Dieser Bilanzposten umfasst Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

Kurzfristiges Vermögen, gesamt		395.890 T€
	31.12.2019	352.301 T€

Summe Vermögen		423.372 T€
	31.12.2019	380.164 T€

(11) Eigenkapital

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

Gezeichnetes Kapital		4.000 T€
	31.12.2019	4.000 T€

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

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 03.07.2020 ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 02.07.2025 das Grundkapital einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu einem Betrag von höchstens 2.000 T€ zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020).

Die Hauptversammlung vom 03.07.2020 hat die bedingte Erhöhung des Grundkapitals um einen Betrag bis zu 1.800 T€ (Bedingtes Kapital 2020/I) sowie um einen Betrag bis zu 200 T€ (Bedingtes Kapital 2020/II) beschlossen. Das bedingte Kapital dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen, die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 03.07.2020 beschlossenen Ermächtigung begeben werden können.

In den Vorjahren bestehendes genehmigtes und bedingtes Kapital ist im Geschäftsjahr 2020 ausgelaufen.

Kapitalrücklage		41.552 T€
	31.12.2019	41.533 T€

Die Erhöhung der Kapitalrücklage um 19 T€ (Vj: 0 T€) resultiert aus Aktienoptionsprogrammen und wurde erfolgswirksam in den Personalaufwendungen erfasst.

Gewinnrücklagen		43.695 T€
	31.12.2019	36.280 T€

Bilanzgewinn		27.210 T€
	31.12.2019	26.660 T€

Anteile anderer Gesellschafter		121 T€
	31.12.2019	121 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	31.12.2019	31.12.2020
Stand zum 1. Januar	121	121
Summe der Entnahmen/Einlagen	-31	-31
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	31	31
Stand zum 31. Dezember	121	121

Eigenkapital, gesamt		116.578 T€
	31.12.2019	108.594 T€

Wirtschaftliches Eigenkapital

Die Ziele des Kapitalmanagements der Gesellschaft liegen

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

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

in T€	31.12.2019		31.12.2020	
		in Relation zur Bilanzsumme		in Relation zur Bilanzsumme
Finanzverbindlichkeiten	191.601		218.493	
Zahlungsmittel und –äquivalente	-16.703		-20.087	
Nettofinanzverbindlichkeiten	174.898	46,0%	198.406	46,9%
Eigenkapital	108.594	28,6%	116.578	27,5%
Bilanzsumme	380.164	100,0%	423.372	100,0%

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

Langfristiges Fremdkapital

(12) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

	9 T€
31.12.2019	10 T€

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

in %	31.12.2019	31.12.2020
Zinssatz	2,7	2,25
Gehaltstrend	0,0	0,0
Rententrend	2,0	2,0
Fluktuation	0,0	0,0

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

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

(13) Sonstige langfristige Rückstellungen		1.088 T€
	31.12.2019	950 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand zum 01.01.2020	Verbrauch 2020	Auflösung 2020	Zuführung 2020	Stand zum 31.12.2020
Art der Rückstellung					
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	23	0	0	0	23
Gewährleistungen	927	927	0	1.065	1.065
Summe	950	927	0	1.065	1.088

(14) Langfristige Finanzverbindlichkeiten		181.603 T€
	31.12.2019	155.617 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	31.12.2019	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern		
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	67.526	83.760
Restlaufzeit über 5 Jahre	4.091	3.843
Schuldscheindarlehen		
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	80.500	94.000
Restlaufzeit über 5 Jahre	3.500	0
Summe	155.617	181.603

Die Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern betreffen insbesondere die Finanzierung von Grundstücken und Musterhäusern, des Verwaltungsgebäudes in Lehrte, des Büros in Berlin-Karlshorst und des Fuhrparks. Von den lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern waren zum Abschlussstichtag 94.112 T€ (Vj: 76.155 T€) durch Grundpfandrechte gesichert und wurden mit Zinssätzen zwischen 0,0 % und 4,55 % verzinst.

In 2015 wurden zwei langfristige Schuldscheinscheindarlehen über 5.000 T€ und 10.000 T€ platziert. Das erste Schuldscheindarlehen verteilt sich auf eine 5-jährige Tranche über 3.000 T€ zu einem Zinssatz von 2,914 % p. a. sowie eine 7-jährige Tranche über 2.000 T€ zu einem Zinssatz von 3,587 % p. a. und einem Laufzeitbeginn für beide Tranchen am 30.04.2015. Das zweite Schuldscheindarlehen über 10.000 T€ weist bei einem Laufzeitbeginn am 15.12.2015 und einer Laufzeit von 5 Jahren eine jährliche Verzinsung von 3,075 % auf. Die beiden 5-jährigen Tranchen über 3.000 T€ und 10.000 T€ wurden in 2020 fristgerecht zurückgezahlt.

Im Juli 2016 wurde für die HELMA Wohnungsbau GmbH unter Garantie der HELMA AG ein Schuldscheindarlehen mit einem Volumen von 25.500 T€ begeben. Das Schuldscheindarlehen teilt sich auf zwei festverzinsliche Tranchen mit Laufzeiten von 5 Jahren über 17.500 T€ und einem Zinssatz von 2,5 % p. a. sowie 7 Jahren über 8.000 T€ und einem Zinssatz von 2,915 % auf, welche jeweils am 01.08.2016 beginnen. Von der Tranche über 17.500 T€ wurden in 2020 16.500 T€ vorzeitig zurückgezahlt.

Ferner hat die HELMA Wohnungsbau GmbH bereits im zweiten Quartal 2016 eine festverzinsliche KfW-Finanzierung über 10.000 T€ mit einer Laufzeit von 5 Jahren bis zum 30.06.2021 und einem Zinssatz p.a. von 2,3 % abgeschlossen.

Durch die fortlaufende Tilgung unter Berücksichtigung von einem tilgungsfreien Jahr ergibt sich für dieses Finanzierungsvolumen eine durchschnittliche Laufzeit von ca. 3 Jahren.

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

Im Juli 2018 hat die HEMA Wohnungsbau GmbH unter Garantie der HELMA AG ein weiteres Schuldscheindarlehen mit einem Gesamtvolumen von 18.000 T€ begeben. Das Schuldscheindarlehen teilt sich auf zwei festverzinsliche Tranchen mit Laufzeiten von 5 Jahren über 14.500 T€ und einem Zinssatz von 2,477 % p. a. sowie 7 Jahren über 3.500 T€ und einem Zinssatz von 3,051 % p. a. auf.

Im Januar 2019 und Mai 2019 hat die HELMA Wohnungsbau GmbH unter Garantie der HELMA AG weitere Schuldscheindarlehen mit einem Gesamtvolumen von T€ 11.500 begeben. Diese wurden mit einer Laufzeit bis zum Januar 2024 und einem Zinssatz von 2,5 % p.a. platziert.

Im August 2020 hat die HEMA Wohnungsbau GmbH unter Garantie der HELMA AG ein weiteres Schuldscheindarlehen mit einem Gesamtvolumen von 27.500 T€ begeben. Das Schuldscheindarlehen teilt sich auf zwei festverzinsliche Tranchen mit Laufzeiten von 3 Jahren über 13.000 T€ zu einem Zinssatz von 2,9 % p. a. sowie 4 Jahren über 14.500 T€ zu einem Zinssatz von 3,1 % p. a. auf.

(15) Langfristige Leasingverbindlichkeiten	<u>661 T€</u>
	31.12.2019 834 T€

Als langfristige Leasingverbindlichkeiten werden bestehende Verpflichtungen aus Leasing- sowie Miet- und Pachtverhältnissen ausgewiesen, soweit diese nach IFRS 16 zu berücksichtigen sind.

(16) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>4.695 T€</u>
	31.12.2019 3.929 T€

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

(17) Latente Steuern		7.155 T€
	31.12.2019	5.710 T€

Die passiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2019	31.12.2020
HELMA AG		
- auf unfertige Leistungen	-8.538	-10.136
- auf Forderungen aus Auftragsfertigung	11.577	14.145
- auf Auftragskosten für langfristige Auftragsfertigung	-2.419	-2.806
- auf sonstige Vermögenswerte	-395	-497
- auf Nutzungsrechte IFRS 16	135	127
- auf Leasingverbindlichkeiten langfristig IFRS 16	-118	-103
- auf Leasingverbindlichkeiten kurzfristig IFRS 16	-41	-42
HELMA Wohnungsbau GmbH		
- auf unfertige Leistungen	-16.294	-19.609
- auf Forderungen aus Auftragsfertigung	27.807	31.746
- auf Auftragskosten für langfristige Auftragsfertigung	-6.798	-6.909
- auf sonstige Vermögenswerte	-207	-289
- auf aktivierte Zinsen	70	142
- auf Nutzungsrechte IFRS 16	87	82
- auf Leasingverbindlichkeiten langfristig IFRS 16	-67	-52
- auf Leasingverbindlichkeiten kurzfristig IFRS 16	-26	-36
HELMA Ferienimmobilien GmbH		
- auf unfertige Leistungen	-2.343	-3.227
- auf Forderungen aus Auftragsfertigung	3.711	4.712
- auf Auftragskosten für langfristige Auftragsfertigung	-295	-43
- auf sonstige Vermögenswerte	-100	-159
- auf aktivierte Zinsen	29	74
- auf Nutzungsrechte IFRS 16	84	71
- auf Leasingverbindlichkeiten langfristig IFRS 16	-71	-47
- auf Leasingverbindlichkeiten kurzfristig IFRS 16	-28	-28
HELMA Konzern Konsolidierung		
- auf aktivierte Zinsen	-50	39
Summe	5.710	7.155

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

Langfristiges Fremdkapital, gesamt		195.211 T€
	31.12.2019	167.050 T€

Kurzfristiges Fremdkapital

(18) Sonstige kurzfristige Rückstellungen	<u>32.206 T€</u>
	31.12.2019 32.410 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand zum 01.01.2020	Verbrauch 2020	Auflösung 2020	Zuführung 2020	Stand zum 31.12.2020
Art der Rückstellung					
Kosten für langfristige Auftragsfertigung/POC	31.092	31.092	0	31.893	31.893
übrige sonstige Rückstellungen	1.318	1.318	0	313	313
Summe	32.410	32.410	0	32.206	32.206

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

(19) Steuerschulden	<u>2.532 T€</u>
	31.12.2019 2.043 T€

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

(20) Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	<u>36.890 T€</u>
	31.12.2019 35.984 T€

Dieser Bilanzposten beinhaltet ausschließlich kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern.

(21) Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	<u>345 T€</u>
	31.12.2019 311 T€

Als kurzfristige Leasingverbindlichkeiten werden bestehende Verpflichtungen aus Leasing- sowie Miet- und Pachtverhältnissen ausgewiesen, soweit diese nach IFRS 16 zu berücksichtigen sind.

(22) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>11.284 T€</u>
	31.12.2019 11.110 T€

(23) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		<u>28.326 T€</u>
	31.12.2019	22.662 T€

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2019	31.12.2020
Ausstehende Subunternehmerrechnungen	18.290	22.991
Personal	1.461	1.698
Umsatzsteuer	728	810
Lohn- und Kirchensteuern	371	437
übrige sonstige Verbindlichkeiten	1.812	2.390
Summe	22.662	28.326

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

Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt		<u>111.583 T€</u>
	31.12.2019	104.520 T€

Summe Eigen- und Fremdkapital		<u>423.372 T€</u>
	31.12.2019	380.164 T€

5. Angaben zur Konzern-Gesamteinkommensrechnung

(24) Umsatzerlöse		<u>273.993 T€</u>
	2019	263.243 T€

Die Umsatzerlöse wurden wie im Vorjahr ausschließlich im Inland getätigt.

(25) Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		<u>36.272 T€</u>
	2019	9.789 T€

In der Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen ist der Abgang von aktivierten Zinsaufwendungen mit einem Wert von -1.057 T€ (Vj: -707 T€) berücksichtigt.

(26) sonstige betriebliche Erträge		<u>2.721 T€</u>
	2019	2.609 T€

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

in T€	2019	2020
Erlöse geldwerter Vorteil PKW-Nutzung	539	637
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	66	110
Versicherungsentschädigungen	178	142
übrige	1.826	1.832
Summe	2.609	2.721

(27) Materialaufwand und Fremdleistungen -241.685 T€
2019 -207.776 T€

Die Fremdleistungen stellen von Subunternehmern bezogene Leistungen dar.

(28) Personalaufwand -26.633 T€
2019 -24.956 T€

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

in T€	2019	2020
Löhne und Gehälter	-21.278	-22.644
soziale Abgaben	-3.678	-3.989
- davon Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-144	-162
Summe	-24.956	-26.633

Dieser Posten enthält Aufwendungen in Höhe von 19 T€ (Vj: 0 T€) aus der Gewährung von Aktienoptionen.

(29) sonstige betriebliche Aufwendungen -19.912 T€
2019 -17.738 T€

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

in T€	2019	2020
Vertriebsprovisionen	-7.629	-9.528
Werbekosten, Messen und Ausstellungen	-2.521	-2.558
Aufwand für Gewährleistungen	-675	-978
Rechts- und Beratungsaufwendungen	-621	-725
Verwaltungskosten (Telefon, Porto, Bürobedarf)	-526	-541
Fremdleistungen	-1.162	-389
Raumkosten	-792	-839
KFZ-Kosten	-671	-638
Betriebs- und Reparaturaufwendungen	-572	-652
Repräsentations- und Reisekosten	-392	-220
Mieten für Betriebsausstattung	-182	-196
Versicherungen, Gebühren, Beiträge	-184	-194
Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	-106	-98
übrige Aufwendungen	-1.705	-2.356
Summe	-17.738	-19.912

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

	24.756 T€
2019	25.171 T€

(30) Abschreibungen

	-2.587 T€
2019	-2.389 T€

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2019	2020
immaterielle Vermögensgegenstände	-292	-498
Gebäude, Mieteranlagen und Außenanlagen	-978	-959
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-1.098	-1.120
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-21	-10
Summe	-2.389	-2.587

In dem Posten sind planmäßige Abschreibungen von Nutzungsrechten nach IFRS 16 wie folgt enthalten:

in T€	2019	2020
immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Gebäude, Mieteranlagen und Außenanlagen	-265	-291
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-7	-2
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Summe	-272	-293

Betriebsergebnis (EBIT)		22.169 T€
	2019	22.782 T€

(31) Finanzierungsaufwendungen		-650 T€
	2019	-869 T€

Die Finanzierungsaufwendungen, die mit den Schuldscheindarlehen in Zusammenhang stehen, betragen -2.825 T€ (Vj: -2.721 T€).

Die Finanzierungsaufwendungen beinhalten Aufwendungen im Zusammenhang mit Nutzungsrechten im Sinne des IFRS 16 in Höhe von -25 T€ (Vj: -31 T€).

Die Finanzierungsaufwendungen wurden mit der Summe der aktivierten Zinsaufwendungen in Höhe von 3.936 T€ (Vj: 3.501 T€) saldiert.

(32) sonstiges Finanzergebnis		942 T€
	2019	1.681 T€

Unter diesem Posten werden insbesondere Zinserträge und -aufwendungen ausgewiesen, die im Geschäftsjahr im Wesentlichen Kapitaleinkünfte aus Umsatzsteuererstattungsanträgen im hohen sechsstelligen Eurobereich beinhalten.

Ergebnis vor Steuern (EBT)		22.461 T€
	2019	23.594 T€

(33) Ertragsteuern		-7.065 T€
	2019	-7.419 T€

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2019	2020
laufende Steuern vom Einkommen und Ertrag	-6.828	-5.620
latente Steuern	-591	-1.445
davon aufgrund der Entstehung bzw. Umkehrung temporärer Unterschiede	-591	-1.445
Summe	-7.419	-7.065

Die folgende Darstellung erläutert die wesentlichen Unterschiede zwischen dem rechnerischen Steueraufwand aus Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für die Jahre 2019 und 2020 sowie dem tatsächlichen Steueraufwand:

in T€	2019	2020
Ergebnis vor Ertragsteuern	23.594	22.461
Konzernsteuersatz	30,60%	30,60%
Rechnerischer Ertragsteueraufwand	-7.220	-6.873
Erhöhung (Minderung) des Steueraufwands durch:		
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	-37	-33
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen	-92	-57
Steueraufwand Vorjahre	-56	-32
Übrige	-14	-70
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-7.419	-7.065
Effektiver Steuersatz	31,44%	31,45%

Ergebnis nach Steuern		15.396 T€
	2019	16.175 T€

6. Angaben zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ist separat dargestellt.

7. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Darstellung der Konzern-Kapitalflussrechnung erfolgt nach der indirekten Methode.

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

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

in T€	Stand zum 01.01.2020	Aus- zahlungen 2020	Ein- zahlungen 2020	Um- buchungen 2020	Stand zum 31.12.2020
langfristige Finanz- verbindlichkeiten	155.617	-16.573	65.467	-22.908	181.603
kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	35.984	-63.487	41.485	22.908	36.890
sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0
Summe	191.601	-80.060	106.952	0	218.493

8. Sonstige Anhangangaben

8.1 Finanzrisiken und -chancen

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

Währungsrisiken:

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

Zinsänderungsrisiken:

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

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

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

Bei einer Erhöhung bzw. Verringerung des Marktzinsniveaus im Berichtsjahr um 100 Basispunkte wären auf Konzernebene die Zinsaufwendungen um ca. 320 T€ höher bzw. niedriger (Vj: 639 T€ höher bzw. niedriger) ausgefallen.

Sonstige Preisrisiken:

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

Liquiditätsrisiko:

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

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

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

Ausfallrisiken:

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

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

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

Konzentration von Geschäftsrisiken:

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

Ertragschancen aus Umsatzsteuererstattungsanträgen:

Die HELMA Wohnungsbau GmbH hat in den Veranlagungszeiträumen 2011 bis 2013 als Leistungsempfänger so genannter Bauleistungen Umsatzsteuer gem. § 13b UStG an die Finanzkasse abgeführt. Mit Urteil vom 22. August 2013 (V R 37/10) hat der Bundesfinanzhof (BFH) klargestellt, dass ein Bauträger keine Bauleistungen erbringt und damit kein Steuerschuldner als Leistungsempfänger von Bauleistungen im Sinne des § 13b UStG sein kann. Die HELMA Eigenheimbau AG, als umsatzsteuerlicher Organträger der HELMA Wohnungsbau GmbH, hat daher die Erstattung der gegebenenfalls in Höhe eines hohen siebenstelligen Eurobetrags zu Unrecht gezahlten Umsatzsteuer sowie der hierauf entfallenden Zinsen in Höhe eines niedrigen siebenstelligen Eurobetrags beantragt. Das Finanzamt Burgdorf hat über die Anträge positiv entschieden und die vorgenannten Beträge im Geschäftsjahr 2019 erstattet. Allerdings stehen den Umsatzsteuererstattungen grundsätzlich Ansprüche der Subunternehmer in gleicher Höhe gegenüber, sodass diese im Wesentlichen entweder bereits in 2019 an die Subunternehmer ausgezahlt oder aber zum 31. Dezember 2019 als Verbindlichkeit abgegrenzt wurden. Die Zinserstattung wurde im Geschäftsjahr 2019 unter Berücksichtigung eventueller Haftungsansprüche der Subunternehmer in Höhe eines niedrigen siebenstelligen Betrags im sonstigen Finanzergebnis erfasst. Im Geschäftsjahr 2020 konnte ein mittlerer sechsstelliger Betrag im sonstigen Finanzergebnis erfasst werden. Daneben wurden Verbindlichkeiten im mittleren sechsstelligen Bereich an Subunternehmer ausgezahlt und in Höhe eines niedrigen siebenstelligen Eurobetrags mangels rechtlicher Durchsetzbarkeit vereinnahmt. Zum 31. Dezember 2020 bestehen noch Verbindlichkeiten in Höhe eines geringen siebenstelligen Eurobetrags.

8.2 Angaben zum Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des Konzernjahresergebnisses durch die durchschnittliche Anzahl der während des Geschäftsjahres im Umlauf befindlichen Aktien in Höhe von 4.000.000 Stück (Vj: 4.000.000 Stück).

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Stammaktien, die sich aus der Umwandlung aller potenziellen Bezugsrechte mit Verwässerungseffekt in Stammaktien ergeben würden, geteilt.

Nachfolgende Tabelle enthält die verwendeten Beträge bei der Berechnung des unverwässerten und des verwässerten Ergebnisses je Aktie:

in T€, sofern nicht anders angegeben	2019	2020
Ergebnisanteil nach Steuern	16.175	15.396
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	31	31
Ergebnisanteil der Aktionäre der HELMA AG	16.144	15.365
Gewichteter Durchschnitt ausstehender Aktien in Stück (unverwässert)	4.000	4.000
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	4,04	3,84
Verwässerungseffekt durch Bezugsrechte	0	0
gewichteter Durchschnitt ausstehender Aktien in Stück (verwässert)	4.000	4.000
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	4,04	3,84

8.3 Segmentberichterstattung

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

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

- Baudienstleistungsgeschäft
- Bauträgergeschäft
- Sonstiges

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

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

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

Intersegmenterlöse bestehen im Wesentlichen in dem Segment Baudienstleistungsgeschäft (12.496 T€; Vj: 16.033 T€).

Bezüglich der regionalen Verteilung der Umsatzerlöse wird auf die Angaben zur Konzern-Gesamteinkommensrechnung, Punkt (24) Umsatzerlöse, verwiesen. Vermögen wird nicht außerhalb Deutschlands gehalten.

HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte**Segmentberichterstattung für das Geschäftsjahr 2020**

	Baudienstleistungs- geschäft		Bausträgergeschäft		Sonstiges		Gesamt	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Segmenterlöse (mit externen Kunden)	98.336	115.358	163.693	157.138	1.214	1.497	263.243	273.993
Planmäßige Ab- schreibungen	1.824	1.952	554	624	11	11	2.389	2.587
Segmentbetriebs- ergebnis (EBIT) inkl. Berücksichti- gung des ergeb- nisabhängigen Anteils der Ge- schäftsbesorgung **	10.450	10.280	11.948	11.472	384	417	22.782	22.169
Segmentbetriebs- ergebnis (EBIT) inkl. Berücksichti- gung des ergeb- nisabhängigen Anteils der Ge- schäftsbesorgung bereinigt um den Abgang aktivier- ter Zinsen *	10.450	10.280	12.655	12.529	384	417	23.489	23.226
Segmentvermö- gen ***	17.051	16.760	4.784	4.703	47	38	21.882	21.501
Zugänge zum Segmentvermö- gen	2.211	2.334	1.373	542	0	4	3.584	2.880

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

** Die ergebnisabhängige Geschäftsbesorgungsvergütung wird anhand des handelsrechtlichen Jahresabschlusses bemessen, wodurch der Einblick in die Ertragslage der Segmente insbesondere im Vorjahresvergleich beeinträchtigt sein kann. Die ergebnisabhängige Geschäftsbesorgungsvergütung des Segments Bausträgergeschäft verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 3.635 T€.

*** Immaterielle Vermögenswerte (ohne Geschäfts- und 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 31.12.2019 wurde vom Aufsichtsrat am 17.03.2020 gebilligt. Der geprüfte Konzernabschluss zum 31.12.2020 wird voraussichtlich am 17.03.2021 vom Aufsichtsrat gebilligt.

8.6 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die nicht nach IFRS 16 zu bilanzieren sind, gliedern sich wie folgt:

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	77	8	0	85 (92)
Verpflichtungen aus Operating Leasingverträgen für Betriebs- und Büroausstattung	2	1	0	3 (5)
Gesamt	79	9	0	88 (97)

Bei den ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen handelt es sich um Verträge mit einer Laufzeit bis 12 Monate und geringwertige Verträge bis 5.000,00 €. Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2020 erfasste Aufwand für diese Verträge beläuft sich auf 92 T€ (Vj: 123 T€).

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

Herr André Müller hat in 2020 eine Ferienwohnung im OstseeResort Olpenitz von der HELMA Ferienimmobilien GmbH zum Listenpreis von 365 T€ erworben.

Die Kanzlei Morzynski, Lönke, Koenemann, Bauer, Braun GbR, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwalt, Notar, Hannover, an der Herr Paul Heinrich Morzynski beteiligt ist, erhielt im Jahr 2020 Vergütungen in Höhe von 130 T€ im Wesentlichen für die Verwahrung von Kundenzahlungen auf Notaranderkonten sowie für erbrachte Leistungen im Zusammenhang mit Beurkundungen und Vollmachterteilungen.

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

8.8 Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch den Vorstand, der sich wie folgt zusammensetzte:

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

Herr Gerrit Janssen ist bis zum 30.06.2022, Herr Max Bode bis zum 30.06.2023 und Herr André Müller ist ebenfalls bis zum 30.06.2023 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt.

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

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

Das gezeichnete Kapital der HELMA AG wird zu 25,1 % von Herrn Karl-Heinz Maerzke gehalten; weitere 14,5 % werden von der HINDENBURG Immobilien GmbH & Co. KG, Lehrte, gehalten, die Herrn Karl-Heinz Maerzke zuzurechnen ist.

Gesamtbezüge des Vorstands

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020 betragen 1.387 T€ (Vj: 1.361 T€). Daneben sind im Geschäftsjahr 2020 140.000 Aktienoptionen an den Vorstand ausgegeben worden. Der Wert einer ausgegebenen Option betrug im Bezugszeitpunkt 4,58 Euro.

Gegenüber dem Vorstand bestehen zum 31.12.2020 keine Forderungen.

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

Leistungen an frühere Mitglieder des Vorstandes bestanden im Berichtszeitraum nicht.

Aufsichtsrat

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

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

Die Amtszeit der vorgenannten Aufsichtsratsmitglieder endet mit Beendigung der Hauptversammlung, welche über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2023 beschließt.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 177 T€ (Vj: 178 T€).

Leistungen an frühere Mitglieder des Aufsichtsrates bestanden im Berichtszeitraum nicht.

8.9 Anzahl der Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden vom HELMA-Konzern durchschnittlich 342 Mitarbeiter (Vj: 322) beschäftigt sowie zusätzlich durchschnittlich 7 geringfügig Beschäftigte (Vj: 9).

8.10 Aufstellung des Anteilsbesitzes

Name	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital zum 31.12.2020	Grundkapital zum 31.12.2020	Jahresergebnis vor Ergebnisabführung 2020
HELMA Wohnungsbau GmbH	Lehrte	93,94*%	1.275.400,00 €	1.275.400,00 €	3.075.318,64 €
HELMA Ferienimmobilien GmbH	Lehrte	95,10%	250.000,00 €	250.000,00 €	2.132.157,62 €
Hausbau Finanz GmbH	Lehrte	100,00%	26.000,00 €	26.000,00 €	433.834,13 €

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

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

8.11 Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

Die Tochtergesellschaften HELMA Wohnungsbau GmbH, HELMA Ferienimmobilien GmbH und Hausbau Finanz GmbH machen von den Vorschriften des § 264 Abs. 3 HGB für das Geschäftsjahr 2020 Gebrauch.

8.12 Abschlussprüferhonorar

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt einschließlich der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen 110 T€. Es entfällt in Höhe von 76 T€ auf die Abschlussprüfungen, in Höhe von 8 T€ auf andere Bestätigungsleistungen sowie in Höhe von 26 T€ auf Steuerberatungsleistungen.

Lehrte, 04. März 2021

Gerrit Janssen, Lehrte
Vorstandsvorsitzender

Max Bode, Lehrte
Vorstand

André Müller, Lehrte
Vorstand

**Entwicklung des Konzernanlagevermögens der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,
im Geschäftsjahr 2020**

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	1.1.2020	Zugänge*	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2020
	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Kundenbeziehungen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.402	268	802	0	4.472
2. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	391	0	0	0	391
3. Geschäfts- oder Firmenwert	4.038	0	0	0	4.038
4. Geleistete Anzahlungen	557	279	-802	0	34
	<u>8.388</u>	<u>547</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.935</u>
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	24.026	379	487	1.001	23.891
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.727	1.311	116	1.882	7.272
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	332	643	-603	0	372
	<u>32.085</u>	<u>2.333</u>	<u>0</u>	<u>2.883</u>	<u>31.535</u>
III. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien					
Gebäude	382	0	0	0	382
	<u>40.855</u>	<u>2.880</u>	<u>0</u>	<u>2.883</u>	<u>40.852</u>

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
1.1.2020	Abschreibungen Geschäftsjahr und sonstige Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
2.076	498	0	0	2.574	1.898	1.326
391	0	0	0	391	0	0
2.658	0	0	0	2.658	1.380	1.380
0	0	0	0	0	34	557
5.125	498	0	0	5.623	3.312	3.263
7.008	959	0	365	7.602	16.289	17.018
5.158	1.120	0	1.844	4.434	2.838	2.569
0	0	0	0	0	372	332
12.166	2.079	0	2.209	12.036	19.499	19.919
302	10	0	0	312	70	80
17.593	2.587	0	2.209	17.971	22.881	23.262

**Entwicklung des Konzernanlagevermögens der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,
im Geschäftsjahr 2019**

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	1.1.2019	Zugänge*	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2019
	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Kundenbeziehungen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.456	86	948	88	3.402
2. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	391	0		0	391
3. Geschäfts- oder Firmenwert	4.038	0	0	0	4.038
4. Geleistete Anzahlungen	1.027	478	-948	0	557
	7.912	564	0	88	8.388
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	22.637	1.682	241	534	24.026
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.621	793	2	689	7.727
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	30	545	-243	0	332
	30.288	3.020	0	1.223	32.085
III. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien					
Gebäude	690	0	0	308	382
	38.890	3.584	0	1.619	40.855

* In den Zugängen zu den Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken sind Zugänge aus der Erstanwendung des IFRS 16 in Höhe von TEUR 1.235 enthalten.

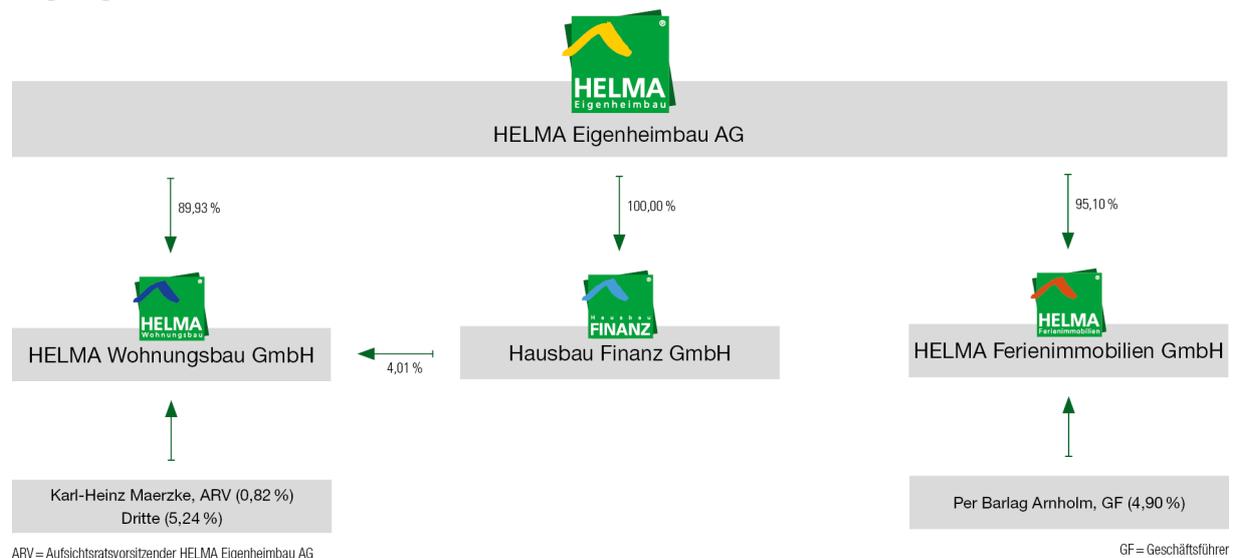
Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
1.1.2019	Abschreibungen Geschäftsjahr und sonstige Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
1.869	292	0	85	2.076	1.326	587
391	0	0	0	391	0	0
2.658	0	0	0	2.658	1.380	1.380
0	0	0	0	0	557	1.027
4.918	292	0	85	5.125	3.263	2.994
6.536	978	0	506	7.008	17.018	16.101
4.687	1.098	0	627	5.158	2.569	2.934
0	0	0	0	0	332	30
11.223	2.076	0	1.133	12.166	19.919	19.065
511	21	0	230	302	80	179
16.652	2.389	0	1.448	17.593	23.262	22.238

Zusammengefasster Lagebericht für die HELMA Eigenheimbau AG und den Konzern

Organisationsstruktur

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

Organigramm des HELMA-Konzerns



Ertrag- und umsatzsteuerliche Organschaften

Zur steuerlichen Optimierung hat die HELMA Eigenheimbau AG in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 mit der HELMA Wohnungsbau GmbH einen Ergebnisabführungsvertrag und mit der HELMA Ferienimmobilien GmbH bzw. der Hausbau Finanz GmbH jeweils einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Nach Abzug der Ergebnisanteile anderer Gesellschafter, welche nicht dem HELMA-Konzern zuzurechnen sind, in Höhe von jährlich insgesamt rund 31,3 T€, fließen die in den Tochtergesellschaften erzielten Jahresergebnisse vollständig der HELMA Eigenheimbau AG zu. Folglich werden die in den Tochtergesellschaften erwirtschafteten Ergebnisse nahezu vollumfänglich in der HELMA Eigenheimbau AG ausgewiesen.

Geschäftstätigkeit und Strategie

Geschäftsbereiche



Individuelle Einfamilienhäuser

Individuell geplante Einfamilienhäuser ohne Grundstück

- **HELMA Eigenheimbau AG** entwickelt, plant und verkauft schlüsselfertige Einfamilienhäuser und übernimmt Koordination und Kontrolle des Bauablaufs
- umfangreiches Full-Service-Angebot umfasst die individuelle Planung ohne Extrakosten, eine hohe Serviceorientierung sowie ausgeprägtes Know-how im Bereich energieeffizienter Bauweisen sowie innovativer Technologien
- Errichtung erfolgt in wertbeständiger Massivbauweise auf den Grundstücken der Kunden insbesondere in einer Vielzahl wachstumsstarker Metropolregionen durch Subunternehmer
- mit mehreren tausend gebauten Einfamilienhäusern seit 1980 eines der erfahrensten Unternehmen der Massivhausbranche

Individuell geplante Einfamilienhäuser inklusive Grundstück

- **HELMA Wohnungsbau GmbH** kauft und entwickelt Grundstücksareale zur Bebauung mit individuell geplanten Einfamilienhäusern in den Großstädten Berlin, Potsdam, Hamburg, Hannover und Leipzig sowie in deren Speckgürteln
- Ausweitung der Kernregionen auf die Metropolregion Frankfurt sowie die Regionen Köln/Düsseldorf/Bonn und Würzburg
- Projektgrößen variieren von einigen wenigen Einheiten bis hin zu Arealen mit 250 Bauplätzen
- Errichtung in wertbeständiger Massivbauweise erfolgt durch Subunternehmer
- umfangreicher Track-Record seit 1984 mit einer großen Vielzahl an erfolgreich realisierten Projekten

Vorgeplante Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern inklusive Grundstück



- **HELMA Wohnungsbau GmbH** erwirbt attraktive Grundstücke zur Projektierung von vorgeplanten Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern jeweils inklusive Grundstück
- Realisierung von Projekten in den Regionen Berlin/Potsdam, Hamburg/Hannover, Leipzig und München
- Projekte reichen von nur wenigen Einheiten bis hin zu hundert Wohnungen
- Errichtung der Bauvorhaben in hochwertiger Massivbauweise erfolgt durch Sub- oder Generalunternehmer

Vorgeplante Ferienhäuser und -wohnungen inklusive Grundstück



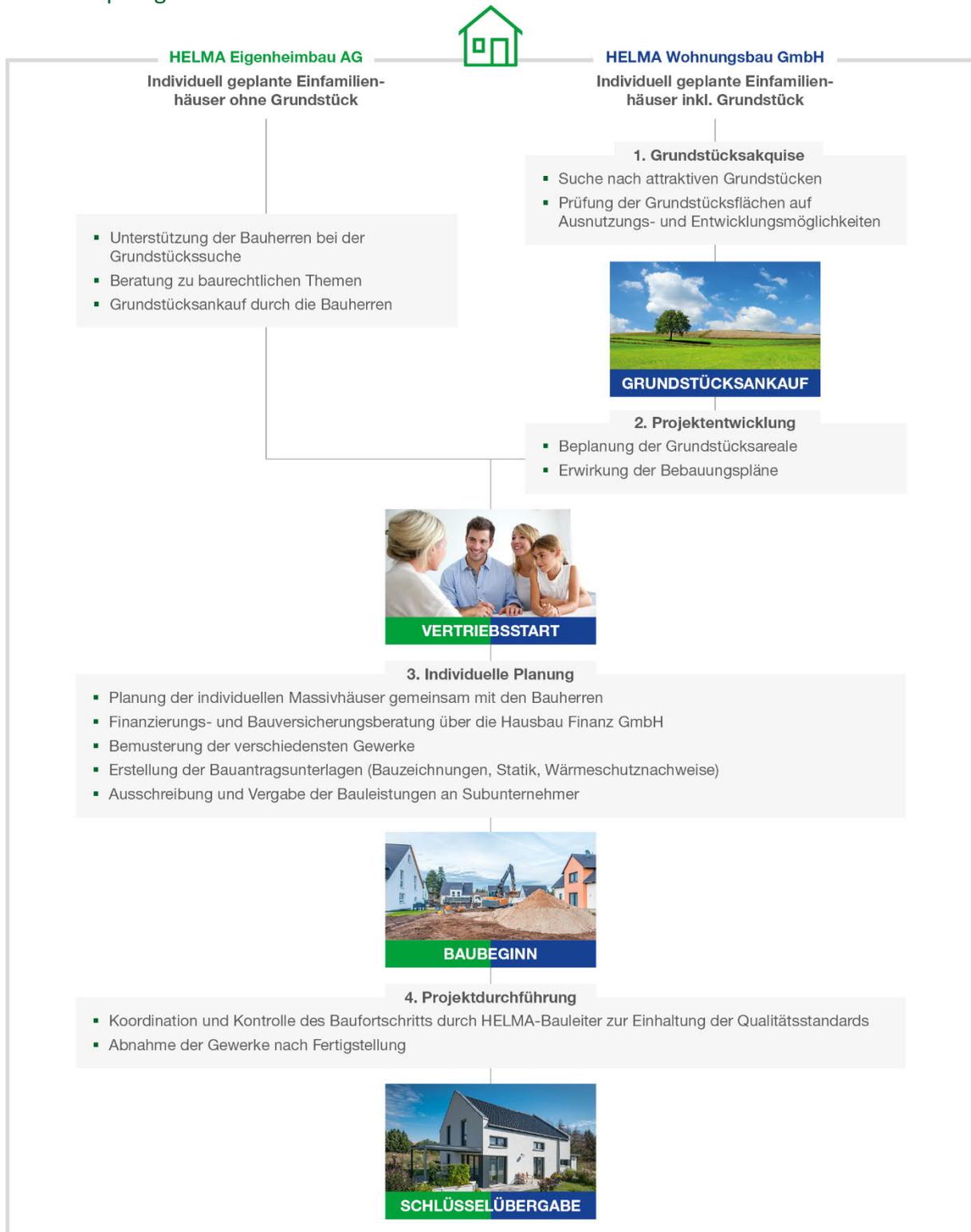
- Grundstücksankauf, Projektentwicklung und Vertrieb von Ferienhäusern und -wohnungen an infrastrukturell gut entwickelten Standorten, vorwiegend an der Nord- und Ostseeküste sowie attraktiven Seenlagen und in den Mittelgebirgen in Deutschland
- Angebot der **HELMA Ferienimmobilien GmbH** richtet sich überwiegend an Privatkunden zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage
- attraktives Rundum-sorglos-Paket über die Einbindung starker Partner für die weitere Betreuung der Objekte in den Bereichen Vermietung, Verwaltung und Hausmeisterservice
- seit 2011 am Markt aktiv und mittlerweile der führende Anbieter von Ferienimmobilien in Deutschland

Finanzierungs- und Bauversicherungsvermittlung



- hauseigene Beratung und Vermittlung von Finanzierungen und Bauversicherungen als zusätzlicher Service über die **Hausbau Finanz GmbH** seit 2010
- Zusammenarbeit mit zahlreichen ortsansässigen und überregionalen Banken, Sparkassen und Bausparkassen
- kontinuierlich wachsender Kundenbestand durch bankenunabhängige attraktive Konditionierung

Wertschöpfungsketten





HELMA Wohnungsbau GmbH

Vorgeplante Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern inkl. Grundstück



HELMA Ferienimmobilien GmbH

Vorgeplante Ferienhäuser und -wohnungen inkl. Grundstück

1. Grundstücksakquise

- Suche nach attraktiven Grundstücken
- Prüfung der Grundstücksflächen auf Ausnutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten



GRUNDSTÜCKSANKAUF

2. Projektentwicklung

- Beplanung der Grundstücksareale
- Erwirkung der Baugenehmigung
- Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen an Sub- oder Generalunternehmer



VERTRIEBSSTART

3. Vertrieb

- Vermarktung an Privatkunden und Investoren vor Baubeginn und während der Bauphase
- Finanzierungs- und Bauversicherungsberatung über die Hausbau Finanz GmbH



BAUBEGINN

4. Projektdurchführung

- Koordination und Kontrolle des Baufortschritts durch HELMA-Bauleiter zur Einhaltung der Qualitätsstandards
- Abnahme der Gewerke nach Fertigstellung



SCHLÜSSELÜBERGABE

- **Rundum-sorglos-Paket optional für Ferienimmobilien:** Vermietung, Verwaltung und Hausmeisterservice über die Einbindung von Partnerfirmen

Absatzmärkte

Kunden im Bereich Wohnen

Als Zielgruppe adressiert HELMA im Bereich Wohnen insbesondere Privatpersonen und Familien aus den mittleren und höheren Einkommensbereichen. Familien im Alter von 25 bis 55 Jahren bilden dabei die größte Kundengruppe. **Der Wunsch nach einer eigenen Immobilie mit Garten** steht derzeit bei den Kunden der HELMA Eigenheimbau AG und HELMA Wohnungsbau GmbH besonders im Fokus. Ferner prägt der anhaltende Trend zum Leben in den Ballungsräumen das Marktumfeld.

Als Absatzmarkt für die individuell geplanten Einfamilienhäuser, die auf den Grundstücken der Kunden gebaut werden, fokussiert sich die HELMA Eigenheimbau AG daher insbesondere auf eine Vielzahl wachstumsstarker Metropolregionen. Attraktive Potenziale bieten hierbei vor allem die nationalen Ballungsgebiete um Großstädte wie Berlin, Düsseldorf, Dresden, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Köln und Leipzig.

Die HELMA Wohnungsbau GmbH spricht mit ihrem Angebot an individuell geplanten Einfamilienhäusern und vorgeplanten Doppel- und Reihenhäusern jeweils inklusive Grundstück eine ähnliche Zielgruppe an. Ferner bedient die HELMA Wohnungsbau GmbH das Segment der Mehrfamilienhäuser, welches zusätzlich zu **Selbstnutzern** auch an **Privatanleger und Investoren mit einem langfristigen Anlagehorizont** adressiert ist.

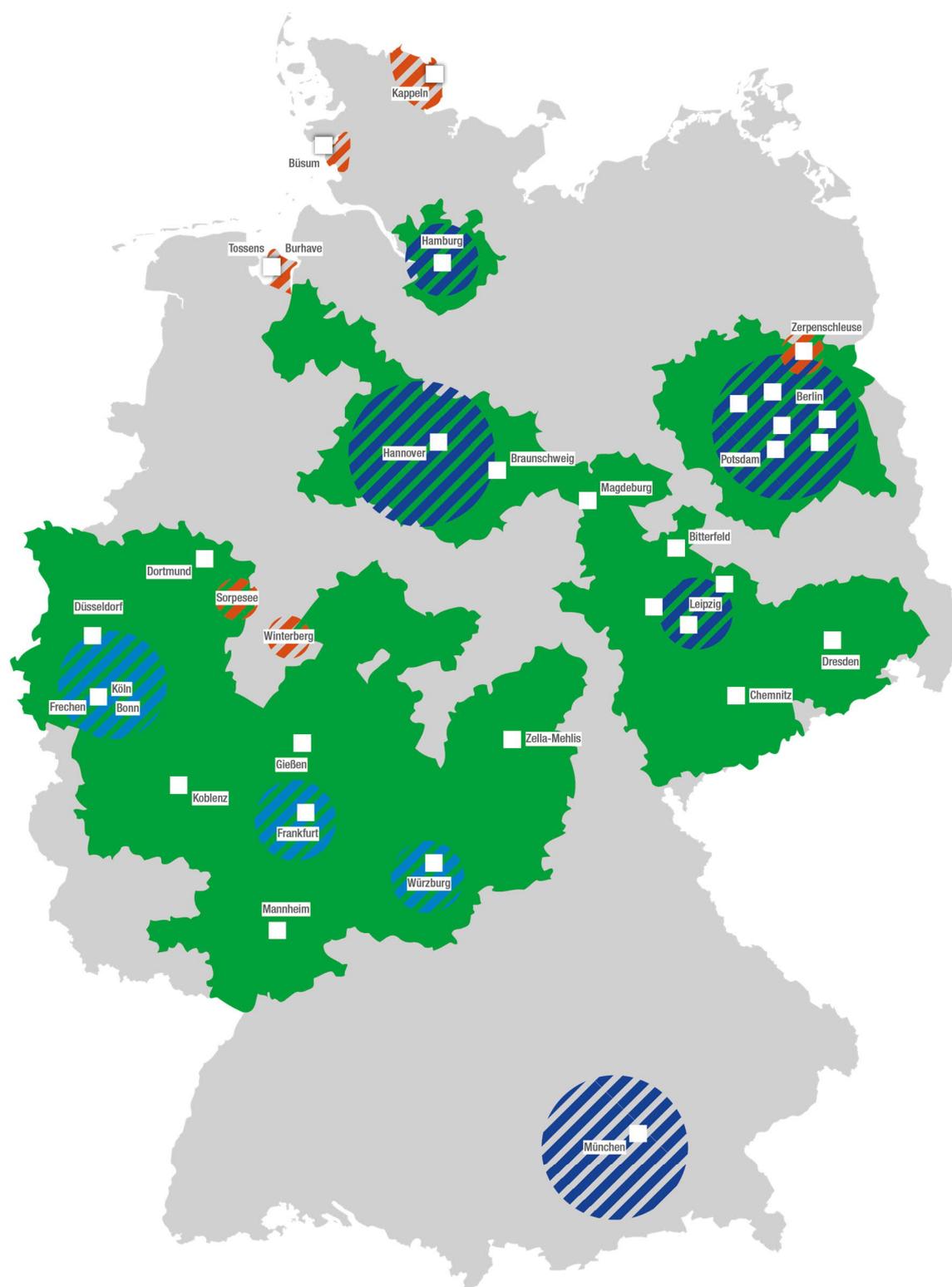
Kunden im Bereich Ferienimmobilien

Zu den Kunden der HELMA Ferienimmobilien GmbH zählen vornehmlich **Privatpersonen** mit einem gehobenen Einkommen. Mit dem Erwerb einer Ferienimmobilie verfolgen diese überwiegend das Ziel der langfristig soliden und **renditestarken Kapitalanlage**, während ein kleinerer Teil das Feriendomizil auch ausschließlich selbst für ausgedehnte Aufenthalte und / oder regelmäßige Wochenendausflüge nutzt.

Vertriebsgebiete des HELMA-Konzerns

Mit dem Ziel, die bereits etablierte Marktposition auszubauen und bei hoher Ressourceneffizienz zusätzliche Marktanteile zu generieren, wurde das Vertriebsgebiet der HELMA Eigenheimbau AG im abgelaufenen Geschäftsjahr optimiert. Auch wenn die Gesamtfläche, in welcher HELMA individuell geplante Einfamilienhäuser ohne Grundstück verkauft, durch die Herausnahme absatzschwächerer Gebiete nennenswert reduziert wurde, betrifft dies nur einen überschaubaren Anteil des bisherigen Auftragseingangs. Die wenigen Bauvorhaben in diesen Regionen gingen oftmals mit großen Entfernungen zu anderen HELMA-Baustellen, den Standorten der Bauleiter sowie den Subunternehmern einher. Daher bedient HELMA diese absatzschwächeren Regionen im Bereich der individuell geplanten Einfamilienhäuser ohne Grundstück nicht mehr und konzentriert sich stattdessen gezielt auf die erfolgreichsten Vertriebsstandorte, um mittelfristig die jährliche Anzahl an verkauften und gebauten Einheiten in der HELMA Eigenheimbau AG spürbar zu steigern.

Vertriebsgebiete des HELMA-Konzerns zum 31.12.2020



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

Vertriebsstrategie

Vertriebsstrategie im Bereich Wohnen

Die Eckpfeiler des Vertriebskonzepts im Bereich Wohnen sind die **Musterhäuser**. Über das gesamte Vertriebsgebiet hinweg in Massivbauweise errichtet, dienen diese als Point of Sale sowie als Büro für die regionalen Bauleiter. An den verschiedenen Standorten wird zudem auf Provisionsbasis mit **selbstständigen Fachberatern** zusammengearbeitet. Diese sind im Baubereich im Wesentlichen ausschließlich für HELMA tätig und oftmals erster Ansprechpartner für potenzielle Kunden. In Ergänzung stehen den zukünftigen Bauherren an den verschiedenen Vertriebsstandorten auch die **Finanzierungsberater** der Hausbau Finanz GmbH für eine persönliche Beratung zur Baufinanzierung zur Verfügung.

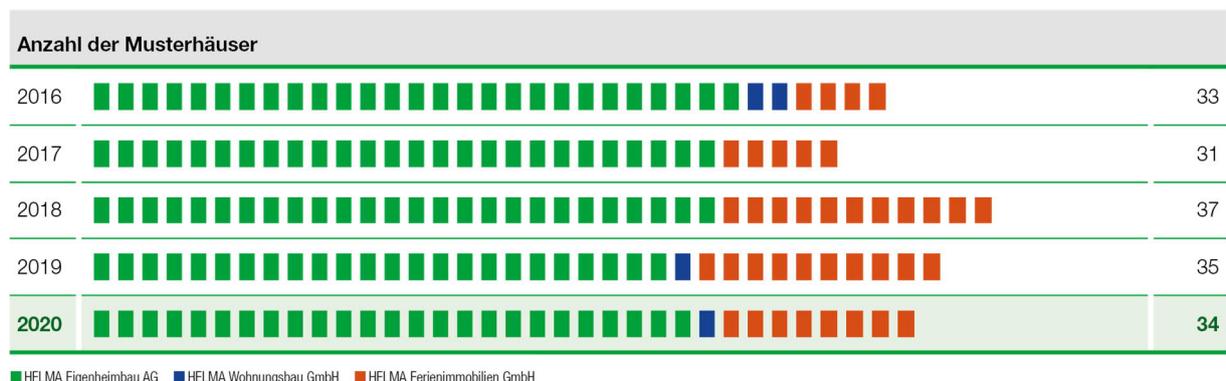
Zum Ende des Berichtsjahres bestehen im Bereich Wohnen 26 Musterhäuser, welche sich vorwiegend in Musterhausausstellungen und in der Nähe von Ballungszentren an frequentierten Verkehrspunkten befinden. Dabei haben die Musterhausstandorte in der Regel einen langfristigen Charakter. Lediglich die Musterhäuser der Bauträgertöchter, welche in den größeren Grundstücksarealen errichtet werden, werden unmittelbar nach erfolgreichem Abschluss des jeweiligen Projektes veräußert. Im Marktvergleich verfügt HELMA über einen der modernsten Musterhausbestände und somit über einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil. Ferner nutzt HELMA zahlreich fertiggestellte Bauvorhaben als Referenzen, um Interessenten von der Leistungsfähigkeit zu überzeugen. Die erfolgreich realisierten Großprojekte, welche gleich mehrere hundert individuelle Einfamilienhäuser umfassen und somit als größte inoffizielle Musterhausparcs Deutschlands gelten, sind in diesem Zusammenhang besonders hervorzuheben.

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

Vertriebsstrategie im Bereich Ferienimmobilien

Der Verkauf erfolgt über den eigenen, auf Ferienimmobilien spezialisierten Vertrieb, wobei bei diversen Projekten auch ausgewählte Maklerfirmen unterstützend zur Verfügung stehen. Projektbezogen werden zum Teil auch Musterhäuser bzw. -wohnungen erstellt, die einen kurzfristigen Charakter haben und nach Abschluss des Projektes veräußert werden. Interessenten für die Ferienimmobilien werden über Anzeigen, Online-Portale sowie durch Mailings und Newsletter an den stetig wachsenden Interessenten- und Kundenstamm generiert.

Musterhäuser des HELMA-Konzerns



Wettbewerbsstärken

Wettbewerbsstärken im Bereich Wohnen

Beratung und Betreuung: Mit einem umfassenden Serviceangebot begleitet HELMA die Kunden ganzheitlich von der ersten Idee ihrer eigenen vier Wände bis hin zum Einzug in das individuelle Traumhaus. So beinhaltet der umfassende Beratungs- und Betreuungsansatz neben der individuellen Planung der Einfamilienhäuser und der Unterstützung bei der Grundstückssuche auch die Vermittlung von Baufinanzierungen und -versicherungen. Ferner steht HELMA den Kunden bei baurechtlichen Fragestellungen oder der Abstimmung mit Ämtern und Behörden beratend zur Seite. Während der Bauphase überwacht der für das jeweilige Projekt verantwortliche HELMA-Bauleiter die qualitäts- und termingerechte Ausführung der einzelnen Gewerke und steht den Kunden zugleich als Ansprechpartner zur Verfügung.

Individualität: Im Geschäftsbereich der Einfamilienhäuser mit und ohne Grundstück bietet HELMA den Kunden mit der Möglichkeit der individuellen Planung ohne Extrakosten den größtmöglichen Gestaltungsspielraum. Die individuelle Lebenssituation, persönliche Wünsche sowie das verfügbare Budget dienen dabei als Grundlage für die Planung der individuellen Einfamilienhäuser. Zusätzliche Kosten für Architektenleistungen fallen dafür nicht an.

Wertbeständigkeit: HELMA erstellt schlüsselfertige Häuser in wertbeständiger Massivbauweise in traditionsreicher Handwerksarbeit („Stein auf Stein“) und achtet darauf, dass diese an dem Prinzip der Nachhaltigkeit ausgerichtet sind. Die massive Bauweise aus Hochlochtonziegeln sorgt für eine effiziente Wärmedämmung und bietet darüber hinaus eine natürliche Klimaregulation und überzeugenden Schallschutz. Durch die Errichtung der Bauten in Massivbauweise sowie die Verwendung hochwertiger Baumaterialien wird eine hohe Wertstabilität sichergestellt.

Zugang zu attraktiven Grundstücken: Private Interessenten treffen in Großstädten und deren Umland zumeist auf ein sehr begrenztes Angebot an Grundstücken, die für den Neubau geeignet sind. Als erfahrener Bauträger ist die HELMA Wohnungsbau GmbH in ihren Kernregionen persönlich vor Ort und identifiziert so attraktive Grundstücke. Neben Grundstücksarealen in gewachsenen Wohngebieten werden vielfach stadtnahe Flächen in viel versprechenden Lagen erworben, für welche in der Folge moderne Bebauungskonzepte entwickelt werden. So können den Interessenten fortlaufend in gefragten Gegenden attraktive Eigentumsobjekte (individuelle Einfamilienhäuser, vorgeplante Doppel- und Reihenhäuser, Wohnungen) in hochwertiger Massivbauqualität zusammen mit den dazugehörigen Grundstücksteilen als Komplettpaket zum Kauf angeboten werden.

Zentrale Bemusterungswelt: Im HELMA-Bemusterungszentrum am Unternehmenssitz in Lehrte werden Erwerber eines individuellen Einfamilienhauses auf 350 m² Innenausstellungsfläche und einer 200 m² großen Ausstellungsfläche im benachbarten HELMA-Musterhauspark eine umfangreiche Auswahl an Standard- und Sonderausstattungen der verschiedensten Gewerke geboten. Hierbei werden Produkte zahlreicher namhafter Hersteller, von der Haustreppe über moderne Haustüren, Dachziegel, Klinker- und Putzvariationen und Badausstattungen bis hin zu Smart-Home-Systemen, über die Ausstellung präsentiert. Mit der individuellen Beratung durch qualifiziertes Fachpersonal kann der Bemusterungsprozess vor Ort vorgenommen werden, sodass sich die Kunden für die individuelle Auswahl nicht jeweils separat zu einem Baufachhändler, Badanbieter oder ähnlichem begeben müssen. Auf diese Weise kann die Bemusterung für das gesamte Haus in kurzer Zeit, ohne weite Wege und trotzdem ganz nach den individuellen Bedürfnissen der Kunden durchgeführt werden.

Die Kunden, die sich für eine vorgeplante Einheit entschieden haben, erhalten ebenfalls alle Vorteile, welche eine von geschultem Fachpersonal begleitete Bemusterung mit sich bringt. Zugeschnitten auf das jeweilige Projekt werden die Kunden direkt vor Ort an den jeweiligen Standorten beraten.

Innovationskraft: HELMA verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich innovativer Energiesparhäuser und effizienter Heizsysteme. Die Entwicklung der Energiekonzepte richtet sich neben einem für den Kunden attraktiven Kosten-Nutzen-Faktor auch am Prinzip der Nachhaltigkeit aus. So beinhaltet der HELMA-Standard bereits energieeffiziente Wärmepumpenlösungen, welche je nach Bedürfnissen der Kunden um Photovoltaik- oder Solaranlagen sowie kontrollierte Lüftungssysteme ergänzt werden können. Von grundlegender Bedeutung ist für HELMA das Ziel einer möglichst optimalen, zukunftsorientierten und umweltschonenden Investition in Haus und Heizsystem. Verbesserte Materialien, optimierte Arbeitsmittel und effizientere Haustechniken werden vor dem Einsatz in Bauprojekten sorgfältig auf Praktikabilität und vorteilhaften Nutzen geprüft und bewertet, sodass mit dem Einsatz von Innovationen immer auch ein Mehrwert bzw. eine Effizienzsteigerung für den Kunden generiert wird.

Kundenzufriedenheit: Zufriedene Kunden sprechen Empfehlungen aus und sind damit für eine kontinuierliche Geschäftsausweitung essenziell. Das Bestreben, die Kundenerwartungen zu erfüllen, steht somit im Mittelpunkt des Handelns eines jeden HELMA-Mitarbeiters. Für die sehr hohe Kundenzufriedenheit wurde HELMA bereits mehrfach ausgezeichnet. Um die Zufriedenheit der Kunden sicherzustellen und Veränderungen zeitnah zu erkennen, werden regelmäßig Kundenbefragungen durchgeführt. Diese ermöglichen es, die Erwartungen und Bedürfnisse der Kunden besser zu verstehen und gezielter darauf einzugehen.

Sicherheit: Die HELMA Eigenheimbau AG steht als börsennotierte Aktiengesellschaft für größtmögliche Transparenz und Verlässlichkeit. Sie ist der direkte Vertragspartner der Kunden und steht diesen gegenüber in direkter Verantwortung. Umfangreiche Sicherheitspakete, angepasst an die Gegebenheiten der Projekte, sind Bestandteil des Leistungsumfangs. Im garantierten Festpreis für die im Baudienstleistungsgeschäft individuell geplanten Einfamilienhäuser ist beispielsweise der HELMA-BauSchutzBrief automatisch enthalten und bietet umfangreiche Sicherheiten für Bauvorhaben und Bauherren. Neben den notwendigen Bauversicherungen enthält das Sicherheitspaket eine Vertragserfüllungsbürgschaft in doppelter gesetzlich geforderter Höhe, eine unabhängige DEKRA-Prüfung sowie eine Bauzeitgarantie.

Wettbewerbsstärken im Bereich Ferienimmobilien

Aufgrund der umfassenden Marktkennntnis sowie des bestehenden, breiten Kontaktnetzwerkes verfügt die HELMA Ferienimmobilien GmbH über beste Voraussetzungen, **attraktive Grundstücke** zur Umsetzung von Ferienimmobilienprojekten ausfindig zu machen. Die auf diesen Zielgrundstücken realisierten Ferienhäuser und -wohnungen weisen **hohe Vermietungspotenziale** auf und bieten den Kunden somit die Möglichkeit, eine **solide und attraktive Mietrendite** zu erzielen. Zudem wird den Erwerbenden von Ferienimmobilien über langjährige und zuverlässige Partner ein **Rundum-sorglos-Paket** angeboten. Darin enthalten sind beispielsweise die komplette Verwaltung der Ferienanlage (Pflege der Außenanlage, Müllentsorgung, Winterdienst) oder das komplette Vermietungsmanagement (Belegung des Ferienhauses, Schlüsselübergabe, Reinigung). Darüber hinaus wurden mit Partnerfirmen passende Möbelpakete speziell für Ferienhäuser zusammengestellt. So haben die Kunden die Möglichkeit, die gewünschten Möbelpakete bequem beim Anbieter zu bestellen und damit eine vollständige Inneneinrichtung inklusive Accessoires zu erhalten. Auf diese Weise können die Kunden auch nach der Übergabe der Immobilie ihr neues Renditeobjekt vollkommen stressfrei genießen.

Wirtschaftliches Umfeld

Entwicklung der Gesamtwirtschaft

Weltweit leiden Menschen und Volkswirtschaften unter der anhaltenden COVID-19-Pandemie. Auch die deutsche Wirtschaft wird von den Folgen der Pandemie belastet und erlebt derzeit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder eine tiefe Rezession, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise in 2008 / 2009. Insbesondere durch die beiden Lockdowns in den Monaten März / April sowie im Dezember verzeichnete die Wirtschaftsleistung in 2020 deutliche Einbußen. So ging das **Bruttoinlandsprodukt in Deutschland in 2020 um 5,0 % gegenüber dem Vorjahr zurück**.

Sowohl der Dienstleistungssektor als auch das produzierende Gewerbe und der Handel wurden im Jahr 2020 durch die teils massiven pandemiebedingten Einschränkungen deutlich negativ geprägt. In Summe verzeichnete die preisbereinigte Bruttowertschöpfung in 2020 einen Rückgang um 5,2 % gegenüber 2019. Lediglich die Baubranche konnte im Berichtsjahr zulegen. So steigerte sich die Bruttowertschöpfung in diesem Sektor im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 %.

Die Verbraucherpreise verzeichneten im Berichtsjahr einen moderaten Anstieg. Nachdem die Inflationsrate in Deutschland in 2019 noch bei 1,4 % gelegen hatte, belief sich der Anstieg in 2020 schätzungsweise auf 0,5 %. Maßgeblich für den geringen Anstieg ist vor allem die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze. Im Vergleich dazu stiegen die **Preise für neu erstellte Wohnimmobilien weiter an und lagen mit rund 5,5 % in den ersten drei Quartalen deutlich über dem Vorjahreszeitraum**.

Bedingt durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie war in 2020 erstmals seit 14 Jahren eine rückläufige Entwicklung bei den Erwerbstätigen zu beobachten. Im Berichtsjahr wurde die Wirtschaftsleistung von 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit waren in 2020 rund 477 Tsd. Personen bzw. 1,1 % weniger als im Vorjahr erwerbstätig, wobei besonders geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige von dem Rückgang betroffen waren. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten blieb hingegen stabil, wobei vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit Entlassungen verhindert haben dürften. Das Baugewerbe konnte den positiven Beschäftigungstrend der vergangenen Jahre weiter fortsetzen. So ist die Anzahl an Erwerbstätigen in diesem Segment um 0,7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen.

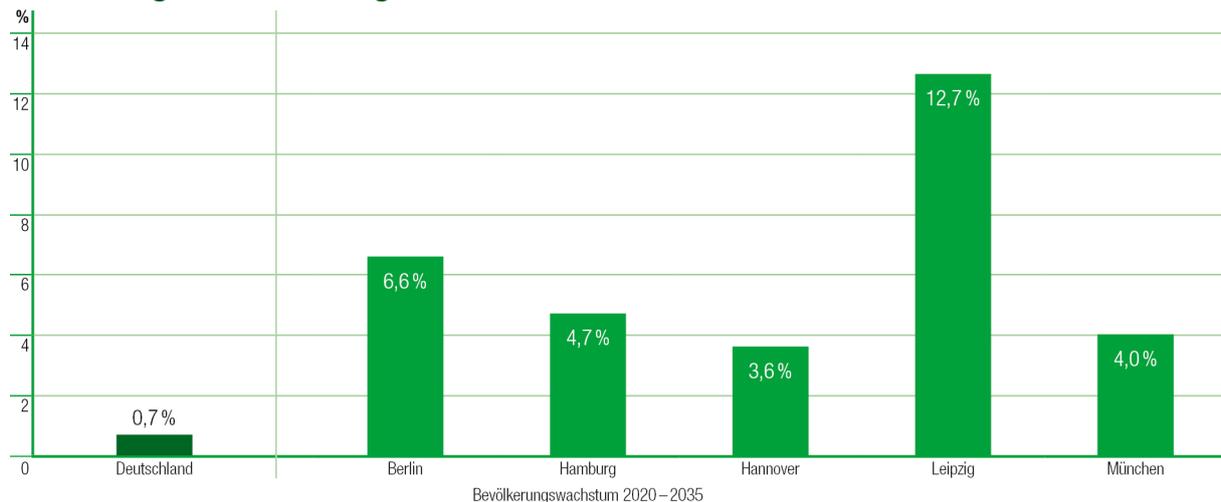
Für 2021 prognostizieren die Wirtschaftsforschungsinstitute den Beginn einer wirtschaftlichen Erholung. Unter der Annahme, dass die Pandemie im Verlaufe des Jahres überwunden wird, gehen das Institut für Weltwirtschaft und das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut davon aus, dass sich die Beschäftigungssituation sowie die In- und Auslandsnachfrage und somit der Welthandel im Verlauf der zweiten Jahreshälfte wieder erholen wird. Entsprechend prognostizieren die beiden Institute ein Wirtschaftswachstum von 3,1 bzw. 4,0 % im Vergleich zum Vorjahr.

HELMA unterliegt wie die gesamte Baubranche potenziell den Folgen, welche die COVID-19-Pandemie sowie die in diesem Zusammenhang ergriffenen Maßnahmen mit sich bringen. Trotz der hohen konjunkturellen Unsicherheiten bewegte sich die Nachfrage nach Immobilien in 2020 weiterhin auf einem hohen Niveau, sodass unter der Prämisse eines sich stabilisierenden Marktumfeldes die Aussichten für die Baubranche als positiv zu bewerten sind.

Aktuelle Entwicklungen am deutschen Immobilienmarkt

Der Trend zum Leben in den Ballungsräumen prägt weiterhin den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland. Nachdem im Zeitraum von 2011 bis 2019 mit einem Zuwachs von 2,8 Mio. Einwohnern bereits ein deutliches Bevölkerungswachstum verzeichnet wurde, welches sich insbesondere auf die Metropolen konzentrierte, sind auch für die kommenden Jahre signifikante Zuwächse in diesen Regionen zu erwarten. Deutschlandweit wird bis 2035 zwar lediglich ein Anstieg um 0,7 % prognostiziert, für die Ballungszentren fallen die erwarteten Wachstumsraten jedoch deutlich höher aus.

Entwicklung der Bevölkerung von 2020 bis 2035



Die Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie wie Ausgangssperren, Kontaktverbote und die Schließung zahlreicher Geschäfte und Freizeiteinrichtungen führten im Jahresverlauf allerdings zu einem veränderten Nachfrageverhalten. Auch wenn die Ballungsräume nach wie vor eine hohe Anziehungskraft aufweisen, erfreuen sich deren Speckgürtel bei guter Anbindung und vorhandener Infrastruktur einer immer größeren Beliebtheit, da hier **stadtnahes Wohnen mit „Wohnen im Grünen“ kombiniert** werden kann. Der **Stellenwert eines eigenen Gartens** hat im Verlauf der COVID-19-Pandemie signifikant zugenommen, sodass in den Speckgürteln um die Großstädte derzeit insbesondere Einfamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser besonders gefragt sind. Verstärkt wird dieser Wachstumstrend vom zunehmenden Fokus auf die Arbeit im Home Office, für welche oftmals ein zusätzliches Arbeitszimmer nachgefragt wird. Sofern die Anwesenheit im Büro lediglich an einzelnen Tagen erforderlich ist, werden zudem weitere Arbeitswege in Kauf genommen, wodurch Lagen außerhalb der Großstädte an zusätzlicher Beliebtheit gewinnen.

In Deutschland gelegene Ferienimmobilien zählen ebenfalls zu den Gewinnern der COVID-19-Pandemie. Nachdem die Nachfrage nach Ferienimmobilien in Deutschland in den vergangenen Jahren bereits deutlich zulegen konnte, hat der Urlaub im eigenen Land, bedingt durch erhebliche Einschränkungen im internationalen Flugverkehr sowie der weltweiten Urlaubsmöglichkeiten, nochmals deutlich an Attraktivität gewonnen. Naturnahe Standorte an Nord- und Ostsee, in Seenlagen sowie im Gebirge sind dabei besonders begehrt. Oftmals wird die Ferienimmobilie von den Erwerbern als renditestarke Kapitalanlage gesehen, um langfristig eine solide Rendite zu erzielen. Vereinzelt werden die Einheiten jedoch auch ausschließlich selbst für Wochenendausflüge oder längere Urlaube genutzt.

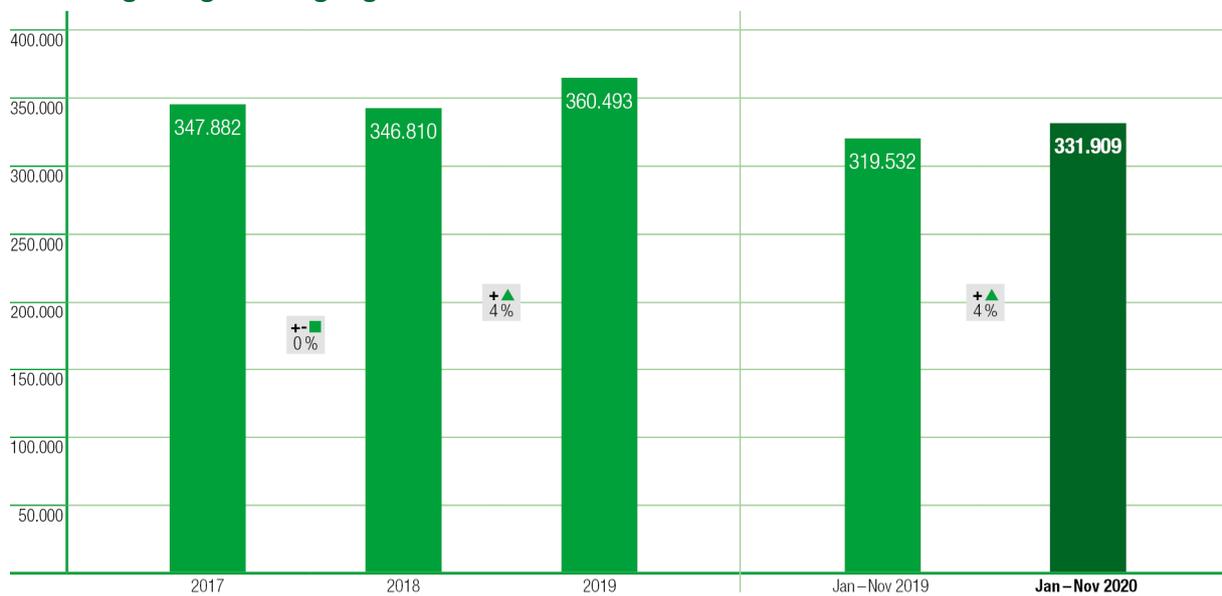
Die Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes wird derzeit insbesondere vom Trend zum Leben in den Ballungszentren geprägt. Insbesondere stadtnahe Wohnimmobilien im Grünen haben im Verlauf der COVID-19-Pandemie deutlich an Attraktivität gewonnen. Zudem hat auch die Nachfrage

nach Ferienimmobilien in deutschen Urlaubsorten nochmals deutlich zulegen können. Auch nach Abklingen der Pandemie ist davon auszugehen, dass sich die Wachstumstrends weiter fortsetzen werden. Mit der Vielzahl an attraktiven Grundstücken, welche sich HELMA für das Bauträgergeschäft bereits erfolgreich sichern konnte, bestehen damit für die Gesellschaft sehr gute Perspektiven in den kommenden Jahren spürbar zu wachsen.

Wohnungsbaugenehmigungen in Deutschland

Trotz pandemiebedingter Beeinträchtigungen von Ämtern und Behörden, welche die Genehmigungsprozesse von Neubauvorhaben vielfach verzögerten, wurden von Januar bis November rund 332 Tsd. Wohnungsbauten genehmigt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Plus von rund 12 Tsd. Bauten bzw. 3,9 %. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser zeigte sich eine Zunahme um 5,1 % im Vergleich zum Vorjahr. Der Anstieg der Baugenehmigungen im Bereich der Mehrfamilienhäuser fiel mit 3,1 % etwas geringer aus.

Wohnungsbaugenehmigungen in Deutschland

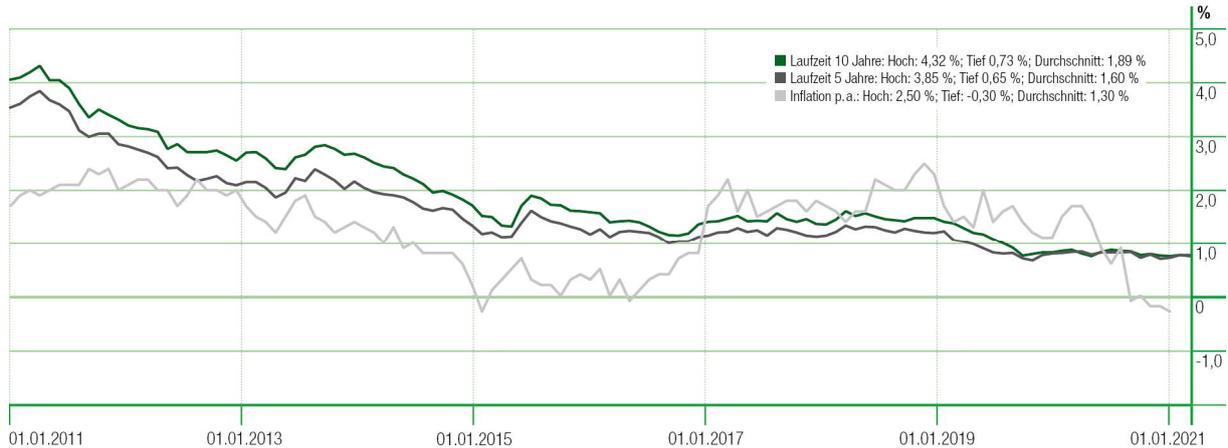


Quelle: Statistisches Bundesamt / ifo

Zinsentwicklung für Baufinanzierungen

Die Zinsen für Baufinanzierungen bewegten sich im letzten Jahr weiterhin auf dem niedrigsten Niveau der letzten dreißig Jahre, wobei sich die Zinssätze für 5- und 10-jährige Laufzeiten auf nahezu identische Werte angenähert haben. Ferner belief sich die Differenz zwischen Jahrestief- und Jahreshöchststand sowohl im Bereich der 5-jährigen als auch der 10-jährigen Zinsbindungsfristen auf weniger als ein Prozentpunkt. Bauherren und Erwerber von Bestandsimmobilien profitierten somit unverändert von äußerst niedrigen Bau- und Immobiliendarlehen. Aufgrund der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie verschärfen Banken allerdings merklich die Kreditvergaberichtlinien. Dies betrifft insbesondere Kreditnehmer, welche beruflich in einer von der COVID-19-Pandemie besonders betroffenen Branche tätig sind, sowie Finanzierungsvorhaben mit keinem oder nur geringem Eigenkapitalanteil. Zudem haben einige Kreditinstitute eine Erhöhung der Sicherheitsabschläge bei den Beleihungswertermittlungen vorgenommen, wodurch sich in Abhängigkeit vom Finanzierungsauslauf der Darlehensbetrag reduziert.

Bauzinsentwicklung* 2011 – 2021



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

Angesichts der wirtschaftlichen Folgen, welche das Wiederaufleben der COVID-19-Pandemie mit sich bringt, hat die EZB am 10.12.2020 beschlossen, den Leitzins bei null Prozent zu belassen. Volkswirte gehen zudem davon aus, dass die Niedrigzinsphase noch einige Zeit anhalten wird.

Das historisch niedrige Zinsniveau ermöglicht vielen HELMA-Kunden den Abschluss von äußerst niedrig verzinsten Baufinanzierungen, welche den deutlichen Anstieg der Grundstücks-, Bau- und Erwerbsnebenkosten teilweise kompensieren, sodass der Traum vom Eigenheim auch in Zeiten hoher Immobilienpreise vielfach realisierbar bleibt. Bauherren und Kunden mit einer pandemiebedingt unsicheren Einkommenssituation oder geringem Eigenkapital werden derzeit dagegen mit verschärften Kreditvergaberichtlinien der Banken konfrontiert, welche die Baufinanzierungen erschweren und / oder den finanziellen Rahmen einschränken. Der seit einiger Zeit wahrnehmbare Trend, dass die Anzahl der Erwerber, welche den Kaufpreis der Immobilie vollständig mit Eigenkapital belegen, stetig zunimmt, war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr zu beobachten.

Staatliche Fördermaßnahmen

Nachdem das Baukindergeld, über welches einkommensschwächeren Familien staatliche Zuschüsse für den Bau oder Kauf eines Hauses gewährt wurden, zum 31.03.2021 ausläuft, steht aktuell insbesondere die **Förderung energieeffizienter Bauweisen im Fokus der Förderprogramme**. Noch bis 30.06.2021 fördert die Kreditanstalt für Wiederaufbau den Neubau oder Ersterwerb von energieeffizienten Immobilien mit Förderkrediten bis zu 120.000 €. Zudem profitieren Erwerber einer energieeffizienten Immobilie je nach Effizienzhaus-Standard von Tilgungszuschüssen bis zu 30.000 €. Die Bundesregierung hat bereits angekündigt, über die zum 01.07.2021 in Kraft tretende **Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)** den Neubau bzw. Ersterwerb von energieeffizienten Immobilien weiterhin mit hohen Förderkrediten und Zuschüssen zu fördern. Besonders im Fokus stehen dabei energieeffiziente Heizungstechniken auf Basis erneuerbarer Energien, für welche sehr attraktive Förderungen avisiert sind.

HELMA verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich innovativer Energiesparhäuser und energieeffizienter Technologien. Die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau steigern die Attraktivität dieser nachhaltigen Energiekonzepte und ermöglichen zahlreichen Kunden den Erhalt attraktiver Zuschüsse.

Auftragslage Konzern

Trotz der spürbar negativen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die vor allem in der ersten Jahreshälfte 2020 die Vertriebsaktivitäten prägten, verzeichnete der HELMA-Konzern im zweiten Halbjahr in allen Geschäftsbereichen wieder einen deutlichen Anstieg in der Nachfrage. So erzielte der HELMA-Konzern im Geschäftsjahr 2020 schließlich einen Rekord-Auftragseingang in Höhe von 312,5 Mio. € (Vj: 296,5 Mio. €), was im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg von rund 5,4 % entspricht.

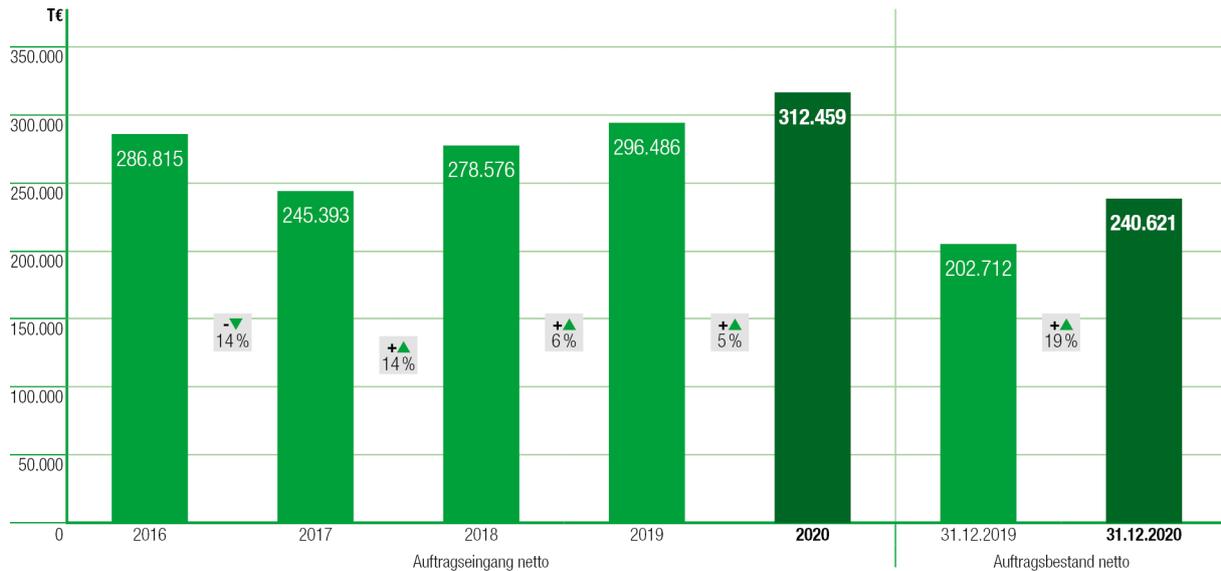
Für dieses sehr erfreuliche Vertriebsergebnis war insbesondere die HELMA Ferienimmobilien GmbH mit einem Auftragseingang von 74,5 Mio. € (Vj: 43,4 Mio. €) verantwortlich. Mit einem Plus von rund 71,6 % setzte sich der positive Trend aus dem zweiten Halbjahr 2019 im Berichtsjahr weiter fort. Dieser ist zum einen auf eine deutlich anziehende Nachfrage nach Urlaub im Inland und zum anderen auf starke Verkaufszahlen im OstseeResort Olpenitz und NordseeResort Biusum sowie diverse Vertriebsstarts zurückzuführen. Das Ordervolumen der HELMA Eigenheimbau AG betrug in 2020 127,3 Mio. € (Vj: 121,7 Mio. €). Damit lag der Auftragseingang zum Ende des Geschäftsjahres in dieser Gesellschaft trotz der teilweise eingeschränkten Vertriebsaktivitäten rund 4,6 % über dem Vorjahreswert. In der HELMA Wohnungsbau GmbH konnte der in der ersten Jahreshälfte 2020 verzeichnete pandemiebedingte Rückgang im Auftragseingang im Jahresverlauf nicht vollumfänglich ausgeglichen werden und fiel mit 110,7 Mio. € rund 15,7 % geringer als im Vorjahr aus (Vj: 131,3 Mio. €).

Beiträge der Konzerngesellschaften zum Konzern-Auftragseingang

in T€	2016	Anteil in %	2017	Anteil in %	2018	Anteil in %	2019	Anteil in %	2020	Anteil in %
HELMA Eigenheimbau AG	99.041	34,5	93.594	38,2	105.771	38,0	121.737	41,1	127.283	40,7
HELMA Wohnungsbau GmbH	150.805	52,6	99.924	40,7	133.509	47,9	131.332	44,3	110.692	35,5
HELMA Ferienimmobilien GmbH	36.969	12,9	51.874	21,1	39.296	14,1	43.417	14,6	74.484	23,8
Summe	286.815	100,0	245.393	100,0	278.576	100,0	296.486	100,0	312.459	100,0

Der IFRS-Auftragsbestand des HELMA-Konzerns belief sich zum 31.12.2020 auf 240,6 Mio. € und liegt damit rund 18,7 % über dem Vorjahreswert. Im vorgenannten Wert sind die aus den laufenden Bauvorhaben nach IFRS bereits anteilig realisierten Umsatzerlöse in Höhe von 165,4 Mio. € (31.12.2019: 140,9 Mio. €) nicht mehr enthalten.

Auftragseingang und Auftragsbestand im HELMA-Konzern (nach IFRS)



Ertragslage Konzern

Umsatzentwicklung

Trotz pandemiebedingter Beeinträchtigungen, die vor allem in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2020 spürbar waren, gelang dem HELMA-Konzern auf Gesamtjahressicht im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung der Umsatzerlöse von 263,2 Mio. € auf 274,0 Mio. €. Dies entspricht einem Anstieg von rund 4,1 %. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 726 Einheiten (Vj: 648 Einheiten) schlussgerechnet. Von den Schlussrechnungen entfielen 418 Häuser auf die HELMA Eigenheimbau AG, 158 Einheiten auf die HELMA Wohnungsbau GmbH sowie 150 Einheiten auf die HELMA Ferienimmobilien GmbH. Bei den beiden letztgenannten Angaben ist die Fertigstellung einer Hauseinheit, die zusammen mit einem Grundstück an den Kunden verkauft wurde, jeweils als nur eine Einheit enthalten.

Die HELMA Eigenheimbau AG erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2020 einen Anteil von 115,8 Mio. € (Vj: 98,3 Mio. €) am Konzern-Umsatz und konnte damit den angestrebten Umsatzbeitrag von mindestens 100,0 Mio. € deutlich übertreffen. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einer Steigerung von rund 17,8 % und einem Anteil am Konzern-Umsatz von 42,3 %. Die HELMA Wohnungsbau GmbH blieb dagegen im Berichtszeitraum mit Umsatzerlösen von 102,7 Mio. € (Vj: 123,9 Mio. €) hinter dem Vorjahreswert zurück. Infolgedessen reduzierte sich der Anteil am Konzern-Umsatz auf 37,5 %. Auf die HELMA Ferienimmobilien GmbH entfielen im Berichtsjahr Umsatzerlöse von 54,0 Mio. € (Vj: 39,8 Mio. €). Die Gesellschaft profitierte von einer signifikant gestiegenen Nachfrage nach Urlaub im Inland und konnte ihren Anteil am Konzern-Umsatz auf 19,7 % ausbauen. Die Umsätze der Hausbau Finanz GmbH konnten in 2020 im Vergleich zum Vorjahr deutlich auf 1,5 Mio. € (Vj: 1,2 Mio. €) gesteigert werden. Dies entspricht einem Anteil am Konzern-Umsatz von 0,5 %.

Beiträge der Konzerngesellschaften zum Konzern-Umsatz (nach IFRS)

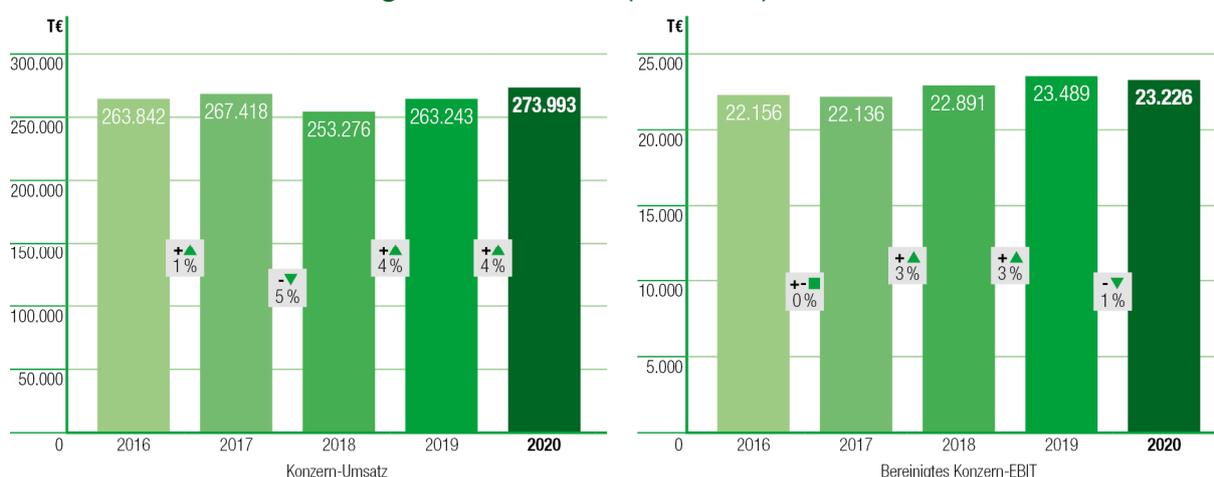
in T€	2016	Anteil in %	2017	Anteil in %	2018	Anteil in %	2019	Anteil in %	2020	Anteil in %
HELMA Eigenheimbau AG	91.864	34,8	85.071	31,8	85.560	33,8	98.336	37,4	115.843	42,3
HELMA Wohnungsbau GmbH	139.428	52,9	133.352	49,9	122.628	48,4	123.942	47,1	102.671	37,5
HELMA Ferienimmobilien GmbH	31.657	12,0	48.116	18,0	43.971	17,4	39.751	15,1	53.982	19,7
Hausbau Finanz GmbH	893	0,3	879	0,3	1.117	0,4	1.214	0,4	1.497	0,5
Summe	263.842	100,0	267.418	100,0	253.276	100,0	263.243	100,0	273.993	100,0

Ertragsentwicklung

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

Ausgehend von den im Berichtsjahr erwirtschafteten Konzern-Umsatzerlösen von 274,0 Mio. € (Vj: 263,2 Mio. €) belief sich das unbereinigte Konzern-EBIT auf 22,2 Mio. € (Vj: 22,8 Mio. €). Darin berücksichtigt ist der Abgang aktivierter Zinsen, welcher ein Volumen von 1,1 Mio. € (Vj: 0,7 Mio. €) aufwies. Das um den Abgang aktivierter Zinsen bereinigte Konzern-EBIT betrug im Berichtsjahr 23,2 Mio. € (Vj: 23,5 Mio. €) und liegt damit trotz pandemiebedingter Beeinträchtigungen nur geringfügig unterhalb des Vorjahreswertes.

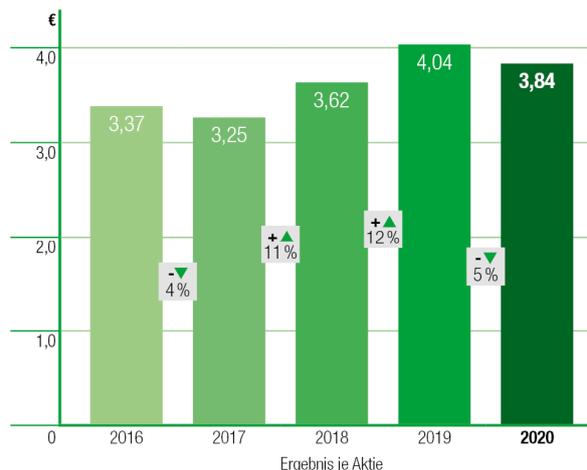
Konzern-Umsatz und bereinigtes Konzern-EBIT (nach IFRS)



Bei einem Finanzergebnis von 0,3 Mio. € (Vj: 0,8 Mio. €), welches Kapitaleinkünfte aus Umsatzsteuererstattungsanträgen im mittleren sechsstelligen Eurobereich beinhaltet, belief sich das Ergebnis vor Steuern (EBT) auf 22,5 Mio. € (Vj: 23,6 Mio. €). Die am 13.08.2020 pandemiebedingt angepasste EBT-Prognose für 2020 von 14,0 bis 17,0 Mio. € konnte damit deutlich übertroffen werden.

Das Konzernergebnis nach Abzug der Ertragsteuern sowie Anteilen Fremder betrug 15,4 Mio. € und lag rund 0,8 Mio. € unter dem Vorjahreswert. Insgesamt wurde so ein Gewinn je Aktie von 3,84 € (Vj: 4,04 €) erwirtschaftet.

Konzern-EBT und Ergebnis je Aktie (nach IFRS)



Geschäftsverlauf des HELMA-Konzerns (nach IFRS)

in T€	2019	2020
Umsatzerlöse	263.243	273.993
- davon Erlöse aus langfristigen Fertigungsaufträgen (PoC-Methode)	41.238	24.537
Bereinigte Bestandsveränderungen*	10.496	37.329
Bereinigte Gesamtleistung*	273.739	311.322
sonstige betriebliche Erträge	2.609	2.721
Materialaufwand und Fremdleistungen	-207.776	-241.685
Personalaufwand	-24.956	-26.633
sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.738	-19.912
Bereinigtes EBITDA*	25.878	25.813
Abschreibungen	-2.389	-2.587
Bereinigtes EBIT*	23.489	23.226
Abgang aktivierter Zinsen	-707	-1.057
Finanzergebnis	812	292
Ergebnis vor Steuern (EBT)	23.594	22.461
Ertragsteuern	-7.419	-7.065
Konzernergebnis vor Anteilen Fremder	16.175	15.396
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	-31	-31
Konzernergebnis nach Anteilen Fremder	16.144	15.365
Ergebnis je Aktie in €	4,04	3,84

* Bereinigt um den Abgang aktivierter Zinsen.

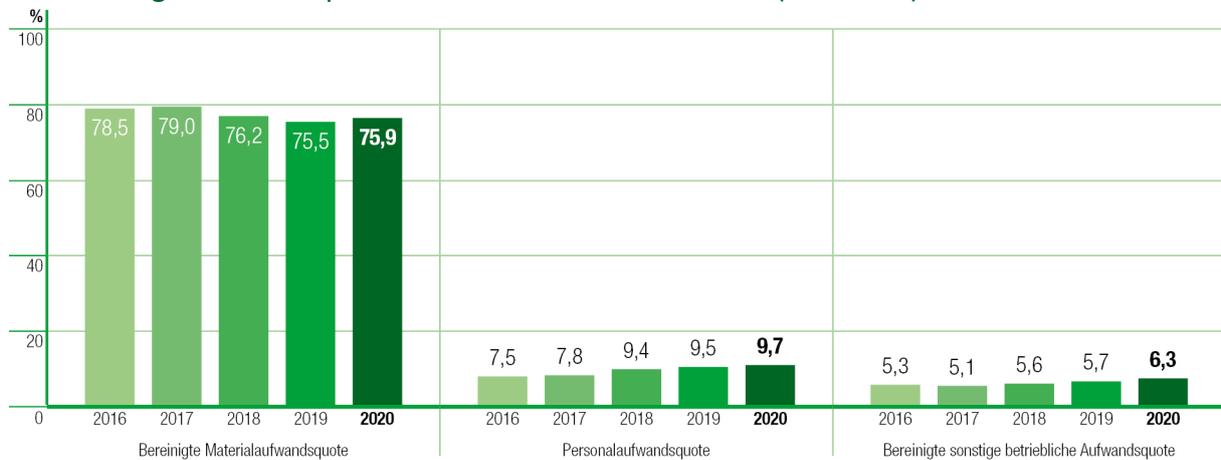
Entwicklung der Kostenquoten und Margen

Die Materialaufwandsquote belief sich im Berichtsjahr auf 75,9 % und liegt damit geringfügig über dem Vorjahreswert von 75,5 %. Um eine optimale Vergleichbarkeit herzustellen, wurde sie um diejenigen Materialaufwendungen bereinigt, denen keinerlei Umsatzerlöse gegenüberstehen.

Die Personalaufwandsquote auf Basis der Umsatzerlöse lag im Berichtsjahr bei 9,7 % und somit leicht oberhalb des Vorjahresniveaus. Ursächlich hierfür war das pandemiebedingt unterproportionale Umsatzwachstum. Der derzeitige Personalbestand wird aufgrund der Erwartung deutlich steigender Umsatzerlöse in den kommenden Jahren als angemessen angesehen und dient zur Sicherung der weiterhin qualitativ hochwertigen Herstellung unserer Produkte.

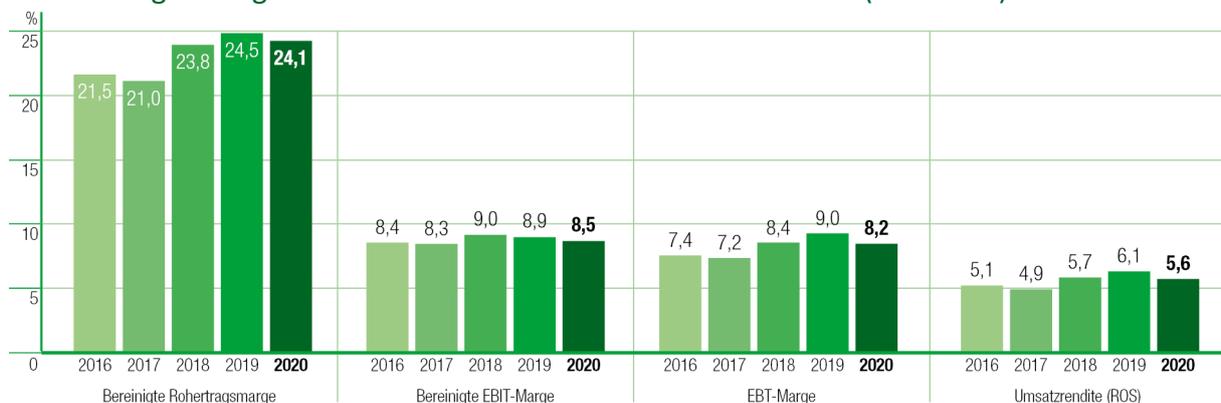
Die bereinigte sonstige betriebliche Aufwandsquote, die sich aus dem Quotienten aus der Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge und den Umsatzerlösen ergibt, belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf 6,3 %.

Entwicklung der Kostenquoten auf Basis der Umsatzerlöse (nach IFRS)



Die Rohertragsmarge betrug im Berichtsjahr 24,1 % und liegt damit leicht unter dem Vorjahresniveau (Vj: 24,5 %). Auch die um den Abgang aktivierter Zinsen bereinigte EBIT-Marge fiel mit 8,5 % etwas niedriger aus als im Vorjahr (Vj: 8,9 %). Ebenso lagen die EBT-Marge und die Umsatzrendite mit 8,2 % bzw. 5,6 % unterhalb der im Geschäftsjahr 2019 erzielten Rekordwerte. Hierbei gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass die vorgenannten Quoten in 2020 ohne die Pandemie nach Einschätzung der Gesellschaft sehr wahrscheinlich das Vorjahresniveau erreicht hätten, da die Umsatzbasis eine höhere gewesen wäre.

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



Vermögens- und Finanzlage Konzern

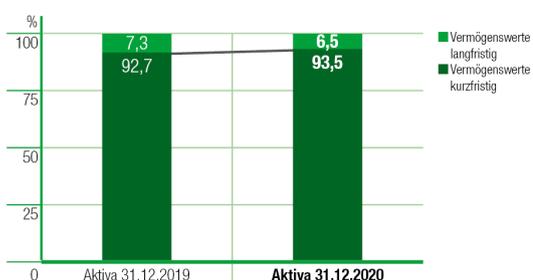
Aktiva

Die Bilanzsumme des HELMA-Konzerns stieg im Berichtszeitraum um 11,4 % auf 423,4 Mio. € (31.12.2019: 380,2 Mio. €). Die langfristigen Vermögenswerte lagen dabei zum Bilanzstichtag mit 27,5 Mio. € (31.12.2019: 27,9 Mio. €) in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Bei den kurzfristigen Vermögenswerten kam es zu einer deutlichen Zunahme um 43,6 Mio. € auf 395,9 Mio. € (31.12.2019: 352,3 Mio. €), welche im Wesentlichen aus einer Erhöhung der Vorräte resultierte. Als größte Positionen, welche zugleich die Basis für ein weiterhin wachsendes Projektgeschäft darstellen, beinhalteten die Vorräte die nach dem Niederstwertprinzip bewerteten Projektgrundstücke in Höhe von 220,3 Mio. € (31.12.2019: 192,5 Mio. €) sowie unfertige Baukörper im Volumen von 47,9 Mio. € (31.12.2019: 29,1 Mio. €). Die liquiden Mittel stiegen zum Bilanzstichtag um 3,4 Mio. € von 16,7 Mio. € auf 20,1 Mio. € an. Damit verfügt der HELMA-Konzern auch nach einem von der COVID-19-Pandemie geprägten Geschäftsjahr 2020 über eine komfortable Liquiditätsausstattung.

Konzern-Bilanzstruktur Aktiva (nach IFRS)

in T€	31.12.2019	Anteil in %	31.12.2020	Anteil in %
Vermögenswerte langfristig	27.863	7,3	27.482	6,5
- davon Sachanlagevermögen	19.919	5,2	19.499	4,6
Vermögenswerte kurzfristig	352.301	92,7	395.890	93,5
- davon Vorräte inkl. Grundstücke	232.210	61,1	281.673	66,5
- davon liquide Mittel	16.703	4,4	20.087	4,7
Summe Aktiva	380.164	100,0	423.372	100,0



Passiva

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital zum Bilanzstichtag von 108,6 Mio. € auf 116,6 Mio. €. Der Zuwachs resultierte dabei aus dem im Geschäftsjahr 2020 erwirtschafteten Konzern-Jahresüberschuss in Höhe von 15,4 Mio. € abzüglich der im Juli 2020 erfolgten Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2019 im Umfang von 7,4 Mio. €. Hieraus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Eigenkapitalquote von 27,5 % (31.12.2019: 28,6 %), welche im Branchenvergleich ein weit überdurchschnittlich hohes Niveau aufweist.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich im Berichtszeitraum von 167,1 Mio. € auf 195,2 Mio. €, was insbesondere auf die Erhöhung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten von 155,6 Mio. € auf 181,6 Mio. € zurückzuführen ist. Darin enthalten ist ein in 2020 neu begebenes Schuldscheindarlehen der HELMA Wohnungsbau GmbH unter Garantie der HELMA Eigenheimbau AG mit einem Gesamtvolumen von 27,5 Mio. €. Dieses Schuldscheindarlehen verteilt sich auf zwei festverzinsliche Tranchen mit Laufzeiten von 3 Jahren über 13,0 Mio. € zu einem Zinssatz von 2,9 % p. a. sowie 4 Jahren über 14,5 Mio. € zu einem Zinssatz von 3,1 % p.a. Die Finanzierungsmittel aus diesem Schuldscheindarlehen dienen überwiegend der vorzeitigen Ablösung von zwei Schuldscheindarlehen der HELMA Eigenheimbau AG und HELMA Wohnungsbau GmbH, welche in 2015 und 2016 mit Fälligkeiten in 2020 und 2021 aufgenommen wurden. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme beläuft sich zum 31.12.2020 demnach auf 46,1 % (31.12.2019: 43,9 %).

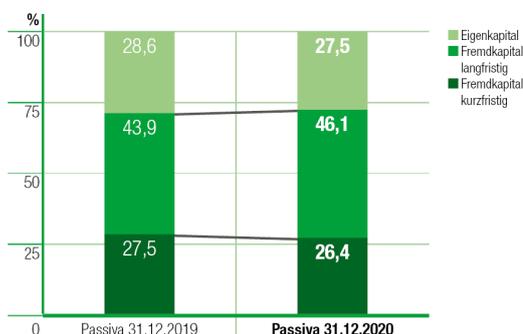
Bei Abschluss der Schuldscheindarlehenverträge wurde analog zu den jeweils in den Geschäftsjahren 2015 bis 2019 begebenen Schuldscheindarlehen sowie den in 2016 und 2017 aufgenommenen KfW-Darlehen die Einhaltung von Covenants vertraglich vereinbart. Zum 31.12.2020 erfüllt der HELMA-Konzern alle geforderten Finanzkennzahlen (Eigenkapital von mindestens 21 Mio. € und eine Eigenkapitalquote von mindestens 15,0 %).

Daneben ist der HELMA-Konzern eine Dividendenbeschränkung eingegangen, nach der Dividenden an ihre Aktionäre nur bis maximal 50 % des Jahresüberschusses, wie er sich aus dem handelsrechtlichen Einzelabschluss der HELMA Eigenheimbau AG ergibt, gezahlt werden dürfen.

Der verbleibende Anteil von 26,4 % (31.12.2019: 27,5 %) an der Bilanzsumme entfiel auf das kurzfristige Fremdkapital, welches sich zum Bilanzstichtag um 7,1 Mio. € auf 111,6 Mio. € (31.12.2019: 104,5 Mio. €) erhöhte. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum Bilanzstichtag mit 36,9 Mio. € (31.12.2019: 36,0 Mio. €) geringfügig über dem Vorjahresniveau und beinhalten u. a. Grundstücks- und Projektfinanzierungen, welche über Kaufpreiszahlungen der Erwerber getilgt werden. Da hierdurch eine Rückzahlung dieser Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten 12 Monate anzunehmen ist, sind diese unabhängig von der tatsächlichen Finanzierungslaufzeit als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten darzustellen.

Konzern-Bilanzstruktur Passiva (nach IFRS)

in T€	31.12.2019	Anteil in %	31.12.2020	Anteil in %
Eigenkapital	108.594	28,6	116.578	27,5
Fremdkapital langfristig	167.050	43,9	195.211	46,1
- davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	155.617	40,9	181.603	42,9
Fremdkapital kurzfristig	104.520	27,5	111.583	26,4
- davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	35.984	9,5	36.890	8,7
Summe Passiva	380.164	100,0	423.372	100,0



Die Nettofinanzverbindlichkeiten des HELMA-Konzerns erhöhten sich insbesondere durch die Aufnahme langfristiger Grundstücks- und Projektfinanzierungen zum 31.12.2020 von 174,9 Mio. € auf 198,4 Mio. €. Gleichzeitig nahm das Eigenkapital in diesem Zeitraum von 108,6 Mio. € auf 116,6 Mio. € zu. Mit einem Anteil der Nettofinanzverbindlichkeiten an der Bilanzsumme von 46,9 % (31.12.2019: 46,0 %) und bei einer Eigenkapitalquote von 27,5 % (31.12.2019: 28,6 %) verfügt der HELMA-Konzern weiterhin über eine sehr gesunde Kapitalstruktur.

Bedingt durch die sehr gute Bonität und Eigenkapitalausstattung des HELMA-Konzerns betrug die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten des HELMA-Konzerns zum 31.12.2020 ca. 2,23 % p.a. und liegt damit sehr deutlich unter den durchschnittlichen Finanzierungskosten des relevanten Wettbewerbs.

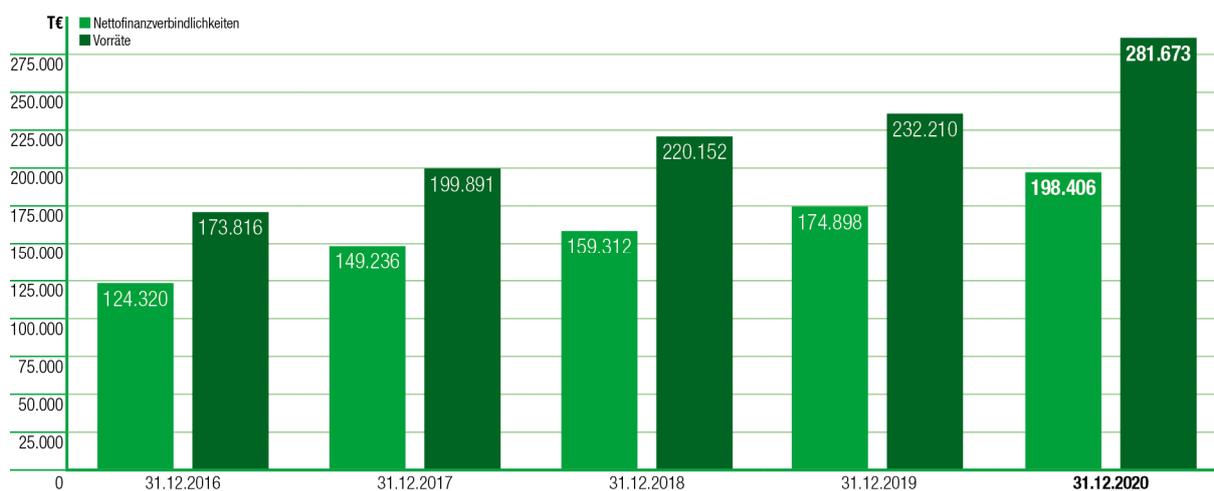
Entwicklung von Nettofinanzverbindlichkeiten und Eigenkapital

in T€	31.12.2016	Anteil in %	31.12.2017	Anteil in %	31.12.2018	Anteil in %	31.12.2019	Anteil in %	31.12.2020	Anteil in %
Finanzverbindlichkeiten*	135.651		165.892		175.640		191.601		218.493	
Zahlungsmittel und -äquivalente	-11.331		-16.656		-16.328		-16.703		-20.087	
Nettofinanzverbindlichkeiten	124.320	44,7	149.236	47,0	159.312	46,7	174.898	46,0	198.406	46,9
Eigenkapital	80.236	28,8	88.829	28,0	97.716	28,6	108.594	28,6	116.578	27,5
Bilanzsumme	278.242	100,0	317.653	100,0	341.440	100,0	380.164	100,0	423.372	100,0

*Die Finanzverbindlichkeiten enthalten keine Leasingverbindlichkeiten aus IFRS 16.

Einhergehend mit dem Anstieg der Nettofinanzverbindlichkeiten von 174,9 Mio. € auf 198,4 Mio. € nahm die Vorratsposition von 232,2 Mio. € auf 281,7 Mio. € zu. Die darin enthaltenen Projektgrundstücke in Höhe von 220,3 Mio. € (31.12.2019: 192,5 Mio. €) bilden zusammen mit den weiteren vertraglich gesicherten Grundstücken mit einem Kaufpreisvolumen von 41,2 Mio. € per 31.12.2020 eine exzellente Voraussetzung zur Ausweitung des margenstarken Bauträgergeschäfts. Zum Bilanzstichtag übersteigen die Vorräte die Nettofinanzverbindlichkeiten um 83,3 Mio. € (31.12.2019: 57,3 Mio. €).

Entwicklung der Nettofinanzverbindlichkeiten und Vorräte



Kapitalflussrechnung

Das im Berichtszeitraum erwirtschaftete, positive operative Ergebnis des HELMA-Konzerns kommt bei der Betrachtung der Kapitalflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit in der Position Cash Earnings mit einem Volumen von 20,4 Mio. € zum Ausdruck. Darüber hinaus wurde das für die Ausweitung des Bauträgergeschäfts notwendige Working Capital u. a. durch zusätzliche Grundstückskäufe um 29,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahr ausgebaut. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich somit im Berichtsjahr auf -9,3 Mio. € (Vj: -3,5 Mio. €).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug im Berichtszeitraum -1,9 Mio. € und liegt damit geringfügig unterhalb des Vorjahresniveaus (Vj: -2,0 Mio. €).

Bedingt durch die Aufnahme von Grundstücks- und Projektfinanzierungen belief sich der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2020 auf 14,6 Mio. € (Vj: 5,9 Mio. €).

Zum Bilanzstichtag verfügt der HELMA-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von 20,1 Mio. €. Die Finanzlage des HELMA-Konzerns stellt sich somit weiterhin als äußerst solide dar.

Konzern-Kapitalflussrechnung (nach IFRS)

in T€	2016	2017	2018	2019	2020
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-16.088	-13.344	4.061	-3.499	-9.298
- davon Cash Earnings	20.953	17.965	14.983	18.089	20.352
- davon Working Capital Veränderungen	-37.039	-31.278	-10.877	-21.628	-29.658
- davon Gewinn / Verlust aus Anlageabgängen	-2	-31	-16	-29	8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.839	-3.298	-4.445	-2.005	-1.872
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	16.765	21.967	56	5.879	14.554
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	11.331	16.656	16.328	16.703	20.087

Umwelt

HELMA ist sich seiner Verantwortung bewusst und leistet mit der Entwicklung energieeffizienter Bauweisen und nachhaltiger Energiekonzepte bereits seit vielen Jahren einen wertvollen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz. Ferner beschäftigt sich HELMA in diesem Handlungsfeld mit Maßnahmen zur ressourcenschonenden Materialverwendung und dem Schutz der biologischen Vielfalt.

Energieeffiziente Bauweisen

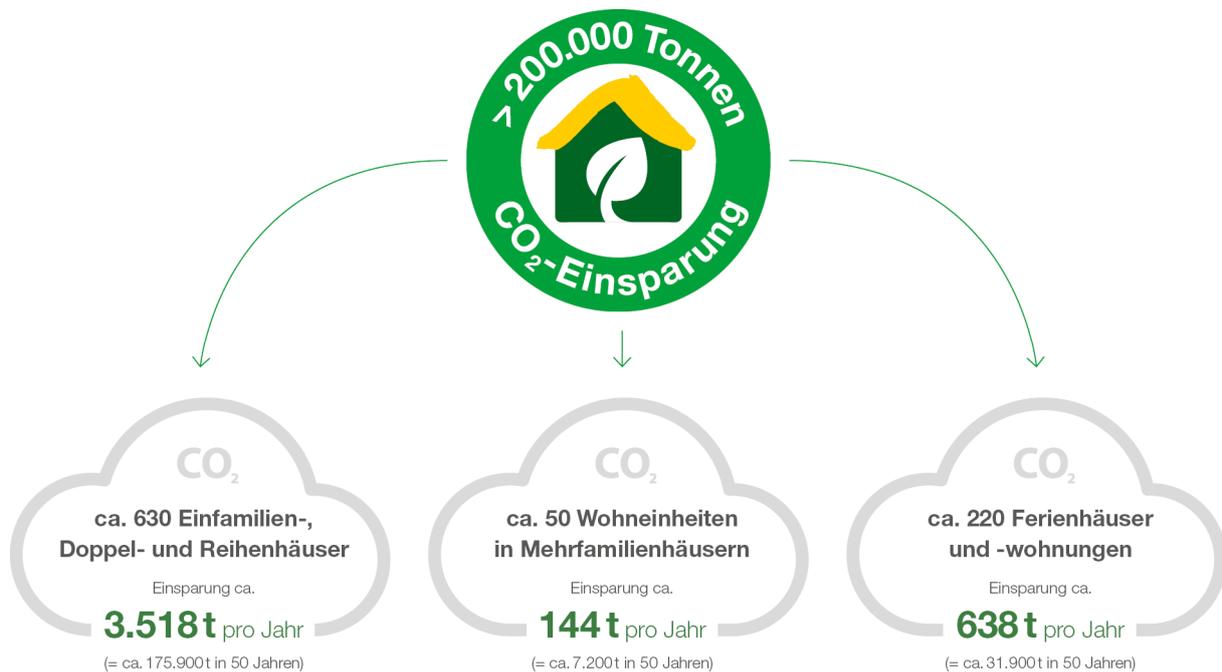
Durch die frühzeitige Fokussierung auf den Bereich der energieeffizienten Bauweisen hat HELMA sich in den vergangenen rund zwanzig Jahren nicht nur einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil geschaffen, sondern auch einen wichtigen Beitrag zur Verringerung des Ressourcenverbrauchs und des CO₂-Ausstoßes geleistet.

Sowohl die individuell geplanten Einfamilienhäuser als auch die vorgeplanten Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser werden bei HELMA in wertbeständiger Massivbauweise errichtet. Im Hinblick auf die Ökobilanz eines Massivhauses sind die überdurchschnittlich hohe Nutzungsdauer sowie der langfristige Werterhalt von besonderer Bedeutung. Zum Einsatz kommen zu großen Teilen natürliche Rohstoffe und Baumaterialien, deren Pflege und Instandsetzung mit geringem Aufwand möglich ist. Ferner verfügen das Mauerwerk und die Betondecken von Massivhäusern über die sehr gute Eigenschaft, Wärmeenergie aufzunehmen und sukzessive an die Umgebung wieder abzugeben. Dieser als Phasenverschiebung bezeichnete Effekt erwärmt die Räume im Winter durch am Tag einfallendes Sonnenlicht und gibt die gespeicherte Energie in der Nacht wieder ab. Im Sommer halten die über Nacht abgekühlten Wände am Tag einen Großteil der Hitze ab.

Alle individuell geplanten Einfamilienhäuser bietet HELMA bereits im Standard als KfW-Effizienzhaus-55 an, welche durch die Kombination von effizienter Heiztechnik und Dämmung der Gebäudehülle eine sehr hohe energetische Effizienz bieten. Darüber hinaus besteht oftmals die Möglichkeit, die Energieeffizienz weiter zu steigern, indem noch hochwertigere Heiztechnik und Dämmung verbaut werden. Neben den ökologischen Vorteilen profitieren die HELMA-Kunden, je nach Angebot der Förderbanken, zudem vielfach von zinsgünstigen Darlehen und/oder Tilgungszuschüssen.

Mit Blick auf den technischen Fortschritt sind die Möglichkeiten zur energetischen Verbesserung im Verlauf der Jahre und insbesondere im Vergleich zum Jahr 1990, dem Baujahr des durchschnittlichen Gebäudebestands in Deutschland, stetig gewachsen. Mit ungefähr 900 Häuser und Wohnungen, die aktuell jährlich von HELMA realisiert werden, wird so eine Einsparung von rund 4.240 Tonnen CO₂-Emissionen pro Jahr im Vergleich zum durchschnittlichen Gebäudebestand erzielt. Auf Basis einer Nutzungsdauer analog der Gebäude-AfA von fünfzig Jahren erzielen die jährlich von HELMA realisierten Häuser und Wohnungen im Vergleich zum durchschnittlichen Gebäudebestand somit eine CO₂-Einsparung von über 200.000 Tonnen.

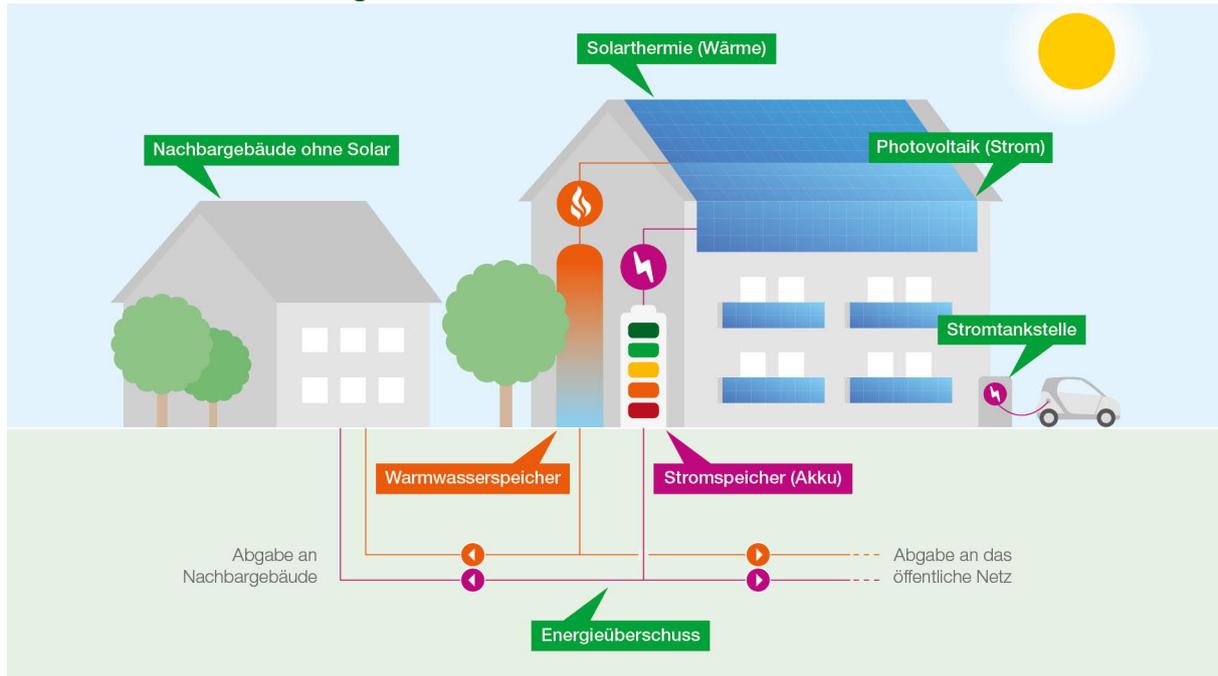
CO₂-Einsparung der von HELMA realisierten Häuser und Wohnungen im Vergleich zum durchschnittlichen Gebäudebestand



Nachhaltige Energiekonzepte

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

Funktionsweise eines energieautarken Mehrfamilienhauses



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

Nach der erfolgreichen Realisierung dieses Projekts hat HELMA in 2019 und 2020 begonnen, vier weitere Mehrfamilienhäuser zu bauen, die wie ihre Vorbilder in Cottbus weitestgehend energieautark sind. Die jeweils drei- und viergeschossigen Bauten mit insgesamt 28 Wohneinheiten entstehen bei Oranienburg und Lübben und werden zukünftig ebenfalls dazu beitragen, die Herausforderungen des Klimawandels zu bewältigen. Inspiriert von diesen erfolgreichen Projekten werden in Unna fünf weitere energieautarke Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 35 Wohneinheiten entstehen.



Anforderungen an Sub- und Generalunternehmer

Mit der Anerkennung der allgemeinen Vertragsbedingungen bzw. der Vereinbarung von einzelvertraglichen Regelungen verpflichten sich die beauftragten Sub- und Generalunternehmer ausschließlich Materialien, Baustoffe und Produkte zu verwenden, welche über eine entsprechende Zulassung verfügen und die gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Zudem sind die Bauleistungen nach den geltenden Vorschriften, Normen und Verordnungen auszuführen und die Herstellerangaben bei der Verarbeitung einzuhalten. Die bauausführenden Unternehmen sind darüber hinaus dazu verpflichtet, die Baustellen frei von Materialresten, Bauschutt und Abfall zu hinterlassen. Hinsichtlich der Entsorgung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zur Reduzierung von Abfällen sowie zum umweltverträglichen Recycling und Deponieren von den beauftragten Sub- und Generalunternehmern einzuhalten.

Beim Einsatz der Baumaterialien wird zudem darauf geachtet, dass diese den Bauherren ein gesundes Wohnen ermöglichen und möglichst umweltfreundlich produziert werden. Die Auswahl der verbauten Materialien erfolgt anhand moderner Standards und strikter Qualitätsvorgaben hinsichtlich Sicherheit, Gesundheit und Umweltverträglichkeit.

Biodiversität

Der Erhalt und die Förderung der Biodiversität sind ein wesentlicher Bestandteil der Projektierung von Grundstücken mit Wohn- und Ferienimmobilien. Um die Artenvielfalt in ihrer natürlichen Umgebung bestmöglich zu schützen, arbeitet HELMA in Bebauungsplanverfahren regelmäßig mit Experten und Sachverständigen wie Umweltbehörden, Landschaftsplanern und Naturschutzverbänden in einem partnerschaftlichen Verbund zusammen. Gemeinsames Ziel ist es, im Rahmen dieser Bebauungsplanverfahren je nach projektspezifischen Erfordernissen Konzepte zum Erhalt und zur Pflege von Naturflächen und Artenvielfalt zu erarbeiten, um so die Realisierung der Wohn- und Ferienimmobilien mit ökologischen Belangen in Einklang zu bringen.

Sofern zu schützende Tiere durch Bauvorhaben in ihren Lebensräumen beeinträchtigt werden, werden diese Lebewesen unter Beachtung der bspw. in Bebauungsplänen, städtebaulichen Verträgen oder Baugenehmigungen beauftragten Maßnahmen in Schutzgebiete umgesiedelt oder es werden in unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauung Ersatzhabitate geschaffen, welche die erforderlichen Ansiedlungsmerkmale aufweisen.

Gleichermaßen werden die Tiere in der unmittelbaren Umgebung zur geplanten Bebauung bei der Projekt- und Bauzeitplanung berücksichtigt, sodass Erschließungs- und Baumaßnahmen grundsätzlich außerhalb der Brutzeiten und aktiven Phasen der Lebewesen stattfinden. Zum Ausgleich der Naturflächen unterstützt HELMA bei Vorliegen projektspezifischer Notwendigkeiten zudem die Aufforstung in heimischen Wäldern, um die projektbedingt notwendige Rodung des Baumbestands auszugleichen oder schafft naturnahe Ausgleichsflächen, um eine Flächenversiegelung zu kompensieren. Ein wesentlicher Bestandteil der Projektierung ist zudem die Umsetzung von Maßnahmen zur Nachverdichtung, um mehr Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig möglichst viel natürliche Fläche zu erhalten.

Energieversorgung und energetische Gebäudemaßnahmen

Bei der Stromversorgung des firmeneigenen Gebäudebestands achtet HELMA auf einen möglichst ressourcenschonenden Strombezug. Entsprechend wurde die Unternehmenszentrale in Lehrte im Geschäftsjahr 2020 von externen Energieversorgern zu 60,5 % (Vj: 55,8 %) mit Strom aus erneuerbaren Energien versorgt. Darüber hinaus wird Strom über eine eigene Photovoltaikanlage auf dem Dach des Verwaltungsgebäudes generiert, der nahezu vollständig selbst genutzt wird. HELMA ist bestrebt, den Stromanteil aus erneuerbaren Energien in den kommenden Jahren signifikant zu steigern.

Im Hinblick auf eine optimale Energieverwendung ist das Verwaltungsgebäude außerdem mit einer Betonkernaktivierung ausgestattet. Diese wird über diverse Luftwärmepumpenanlagen effizient und umweltfreundlich beheizt oder gekühlt. Eine Zuheizung über Gas-Brennwert-Technik ist nur dann notwendig, wenn bei übermäßiger Kälte die Betonkernaktivierung nicht mehr ausreichen sollte und Spitzenanforderungen ausgeglichen werden müssen.

Kunden, Mitarbeiter und gesellschaftliche Verantwortung

Der unternehmerische Erfolg des HELMA-Konzerns basiert auf der Zufriedenheit der Kunden. Um das angestrebte Unternehmenswachstum zu erreichen, bedarf es neben einer hohen Kundenzufriedenheit in großem Maße der Motivation und des Engagements der HELMA-Mitarbeiter. Neben dem Fokus auf unternehmerischen Erfolg heißt nachhaltig zu agieren für HELMA jedoch auch mit sozialem und gesellschaftlichem Engagement Verantwortung zu übernehmen.

Kundenzufriedenheit

Im Zentrum des Handels von HELMA stehen die Kunden und ihre Bedürfnisse. Ihre Zufriedenheit und Wertschätzung für die Produkte und Dienstleistungen stehen in direktem Zusammenhang mit dem langfristigen Unternehmenserfolg des HELMA-Konzerns. Zufriedene Kunden empfehlen HELMA weiter und besitzen daher für das angestrebte Unternehmenswachstum einen großen Stellenwert. Um fortlaufend eine hohe Kundenzufriedenheit zu gewährleisten und sich wandelnde Bedürfnisse frühzeitig zu erkennen, führt HELMA regelmäßig Kundenumfragen durch und berücksichtigt die Ergebnisse gezielt bei der Weiterentwicklung des bestehenden Produktangebots. Für die sehr hohe Kundenzufriedenheit wurde HELMA bereits mehrfach ausgezeichnet.



Attraktive Arbeitswelt

Der Erfolg des HELMA-Konzerns wird maßgeblich von motivierten und gut ausgebildeten Mitarbeitern getragen. Das große Engagement und der Ideenreichtum der Mitarbeiter ermöglicht HELMA eine stetige Weiterentwicklung der Produkte und Prozesse. HELMA hat es sich daher zum Ziel gesetzt, nachhaltig als attraktiver und verantwortungsvoller Arbeitgeber zu agieren, für die Mitarbeiter angemessene Arbeitsbedingungen bereitzustellen und somit die Fluktuationsrate wie in den Vorjahren auf einem niedrigen Niveau im einstelligen Prozentbereich zu halten.

Das vielfältige Angebot der Mitarbeiterförderung von HELMA umfasst:

- Möglichkeiten zur fachlichen Aus- und Weiterbildung
- Teambuilding-Maßnahmen
- Sozialkompetenzseminare zur Förderung der persönlichen Entwicklung
- Gesundheitsvorsorge
- Betriebssport

Ferner bietet HELMA ein breit gefächertes Angebot an Arbeitsverhältnissen mit Vollzeit- und Teilzeitmodellen zur Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und persönlichen Lebensverhältnissen. Dies umfasst seit 2020 auch die Möglichkeit unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse auf Wunsch an einem Tag in der Woche mobil zu arbeiten.

Mitwirkungsmöglichkeiten von Mitarbeiter

HELMA bindet die Mitarbeiter aktiv in Entscheidungsprozesse ein und fördert deren Teilhabe an der stetigen Weiterentwicklung des Produktangebots. Über IDEEN@HELMA können die HELMA-Mitarbeiter ihre Ideen zur Steigerung der Effizienz, Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit oder der Erhöhung der Kundenzufriedenheit einreichen und je nach Nutzungsgrad und Bedeutung der Idee für das Unternehmen von attraktiven Prämien profitieren.

Die Wahrung der Interessen der Mitarbeiter wird zudem über den HELMA-Betriebsrat sichergestellt. Vorstand und Betriebsrat stehen regelmäßig in vertrauensvollem Austausch und konnten so im Geschäftsjahr 2020 die erste gemeinsame HELMA-Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten vereinbaren, welche auch nach Abklingen der COVID-19-Pandemie Bestand haben wird und die Vereinbarung der beruflichen Verpflichtungen mit den persönlichen Lebensverhältnissen fördert.

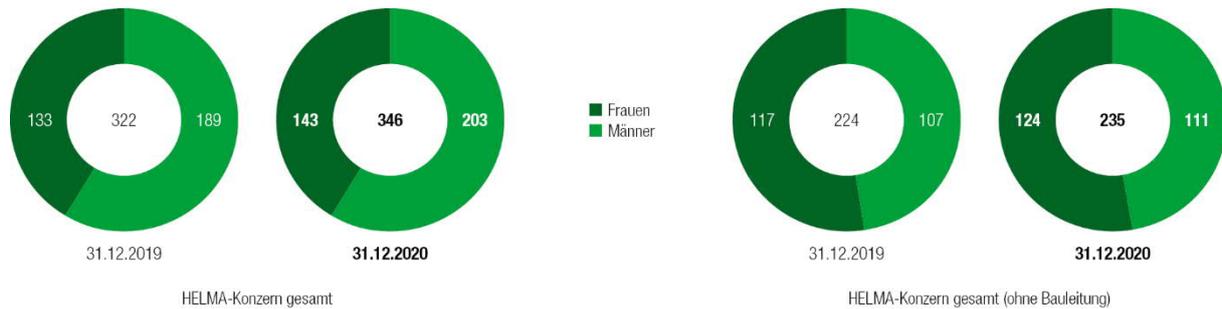
Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Die erforderlichen Maßnahmen in Bezug auf Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz auf den HELMA-Baustellen werden von Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren (SiGeKo) festgelegt, koordiniert und deren Einhaltung überwacht. In Abhängigkeit von projektspezifischen Gegebenheiten sichert HELMA beispielsweise die Baugrundstücke durch Bauzäune und stattet Baugerüste mit Schutznetzen, überdachten Gehwegen und Beschilderungen zur Minimierung von Sicherheitsrisiken aus.

Diversität und Chancengleichheit

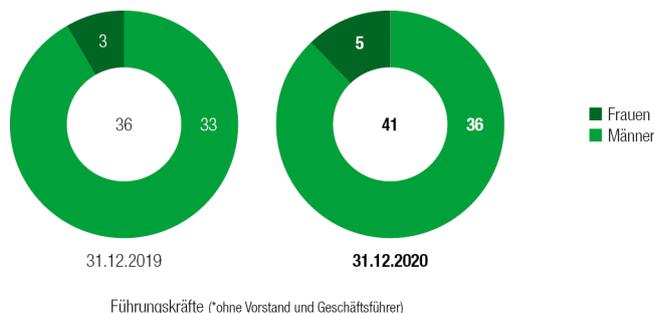
Der HELMA-Konzern beschäftigte per 31.12.2020 insgesamt 346 Mitarbeiter (31.12.2019: 322 Mitarbeiter). Der Anteil der weiblichen Beschäftigten belief sich zum Bilanzstichtag auf 41,3 % (31.12.2019: 41,3 %). Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass insbesondere die Berufsgruppe der Bauleiter typischerweise einen sehr hohen Anteil an männlichen Beschäftigten aufweist. Ohne Berücksichtigung der Mitarbeiter in der Bauleitung beträgt der Anteil der weiblichen Beschäftigten zum Bilanzstichtag 52,8 % (31.12.2019: 52,2 %).

Diversitätsquote (gesamt)



Die Führungskräfte des HELMA-Konzerns setzten sich zum 31.12.2020 aus 36 Männern sowie 5 Frauen zusammen (31.12.2019: 33 Männer, 3 Frauen). Wenngleich sich der Anteil der weiblichen Führungskräfte damit im Vorjahresvergleich von 8,3 % auf 12,2 % verbessern konnte, sieht HELMA Potenzial, den Frauenanteil in Führungspositionen unter Beachtung der individuellen Kompetenzen der Bewerber in den kommenden Jahren weiter auszubauen.

Diversitätsquote (Führungskräfte*)

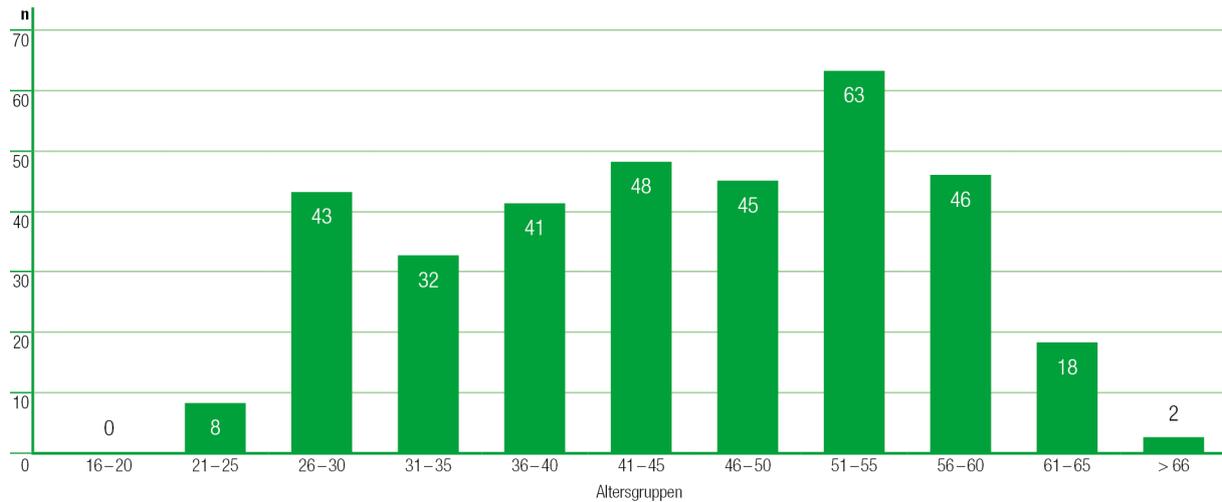


*ohne Vorstand und Geschäftsführer

In Aufsichtsrat, Vorstand und Geschäftsführung von HELMA sind per 31.12.2020 keine Frauen vertreten. Als mittelständisch geprägtes Unternehmen strebt HELMA an, die Anzahl der Mitglieder in den Unternehmensorganen auch zukünftig überschaubar zu halten. Sollten in den kommenden Jahren Positionen in diesen Gremien neu zu besetzen sein, erhalten sowohl Frauen als auch Männer unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Kompetenzen die gleichen Chancen.

Die Altersstruktur der HELMA-Mitarbeiter weist eine nahezu gleichmäßige Normalverteilung auf. Mit dieser ausgewogenen Zusammensetzung der Belegschaft profitiert der HELMA-Konzern zugleich von einem großen Erfahrungsschatz der älteren Mitarbeiter sowie dem kontinuierlichen Zufluss an neuem Wissen, welches junge gut ausgebildete Mitarbeiter in das Unternehmen einbringen. Zudem gelingt mit dieser zukunftsfähigen Personalstruktur eine vorausschauende Nachbesetzung von Mitarbeitern, welche mit ihrem Renteneintritt aus dem HELMA-Konzern aussteigen.

Altersstruktur per 31.12.2020



Soziales Engagement

Als Dienstleister für den privaten Hausbau ist es ein essenzieller Bestandteil der täglichen Arbeit von HELMA, einen gemeinsamen Platz für sich liebende Menschen und ein neues Zuhause für Kinder und Eltern zu schaffen. Mit dem sozialen und gesellschaftlichen Engagement ist HELMA daher ganz bewusst um den zentralen Lebensmittelpunkt Haus herum tätig. Es ist HELMA ein besonderes Anliegen, speziell die Entwicklung von Kindern in verschiedenen Lebensabschnitten und -situationen mit geeigneten Maßnahmen zu unterstützen.

So werden unternehmensspezifische Events bei HELMA nicht nur als freudige Geschäftsereignisse und Verlosungsaktionen in sozialen Medien nicht nur als Marketinginstrument gesehen, sondern auch als Möglichkeit, Freude weiterzugeben und zu teilen. Das geschieht sowohl durch finanzielle oder materielle als auch durch personelle Unterstützung auf regionaler Ebene für bewusst ausgewählte Projekte oder Zielgruppen wie Kindergärten oder Kindertagesstätten.

Darüber hinaus unterstützt HELMA Einrichtungen, die traumatisierte Kinder sowie Kinder mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen unterstützen und therapeutische Betreuung in geschützter Umgebung anbieten. Ferner fördert HELMA seit vielen Jahren ein Gewaltpräventionsprojekt für Grundschulkindern zur Steigerung der Problemlösungskompetenz, welches in 2020 mit dem Goldenen Stern des Sports ausgezeichnet wurde.



Governance

Governance steht im HELMA-Konzern für ein Handeln nach den Prinzipien recht- und gesetzmäßiger sowie verantwortungsvoller Unternehmensführung. Dies umfasst die nachfolgend dargestellten Themenfelder.

Sicherstellung der Einhaltung von geltenden Gesetzen und Vorgaben

Die für die einzelnen Geschäftsbereiche definierten Prozesse und Strukturen innerhalb des HELMA-Konzerns sichern die konsequente Einhaltung der geltenden Gesetze und Vorgaben. Darüber hinaus verpflichten sich die von HELMA beauftragten Sub- und Generalunternehmer mit der Anerkennung der allgemeinen Vertragsbedingungen bzw. der Vereinbarung von einzelvertraglichen Regelungen die gesetzlichen Bestimmungen zur Bekämpfung von Schwarzarbeit, die Gesetze zur Arbeitnehmerentsendung und -überlassung sowie die Bestimmungen des Sozialversicherungsgesetzes zur Zahlung und Abführung der Beiträge einzuhalten und mindestens die gesetzlich oder tariflich festgeschriebenen Mindestlöhne zu zahlen.

Ferner legt HELMA großen Wert auf die Einhaltung der relevanten Steuergesetze. Die Steuerdeklaration erfolgt immer unter Berücksichtigung der geltenden Gesetze der jeweiligen Jurisdiktion. Dazu steht HELMA in regelmäßigem Kontakt mit den zuständigen Steuerbehörden und gewährleistet durch eine kooperative und transparente Zusammenarbeit mit den Finanzämtern eine umfassende Überprüfung von den Finanzbehörden der Steuerverwaltung. Sofern steuerrechtliche Wahlmöglichkeiten bestehen, werden diese im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und geschäftlichen Konsequenzen im Sinne der Gesellschaft genutzt.

Transparenz über Mitgliedschaften und politische Einflussnahme

Neben diversen Industrie- und Handelskammern sowie Architekten- und Ingenieurskammern ist HELMA u. a. Mitglied in folgenden Verbänden und Interessengruppen:



Zuwendungen an politische Parteien, Politiker oder Regierungen tätigt HELMA grundsätzlich nicht. Ferner sind die Unternehmen des HELMA-Konzerns nicht in Lobbylisten erfasst. An Eingaben bei Gesetzgebungsverfahren beteiligte sich HELMA im Geschäftsjahr 2020 ebenfalls nicht.

Offener Dialog mit relevanten Stakeholdern

Vielfältige Einflüsse interner sowie externer Anspruchsgruppen prägen die Geschäftstätigkeit von HELMA. Um die Sichtweisen und Belange der relevanten Stakeholder zu erfahren, werden die relevanten Akteure sowohl projektbezogen als auch zu übergeordneten Themen identifiziert und gezielt angesprochen. Regelmäßig oder anlassbezogen organisiert HELMA dazu zielgruppenspezifische Veranstaltungen und Formate, um einen offenen Dialog mit den relevanten Stakeholdern zu gewährleisten. Dies umfasst folgende Personen und Interessengruppen:



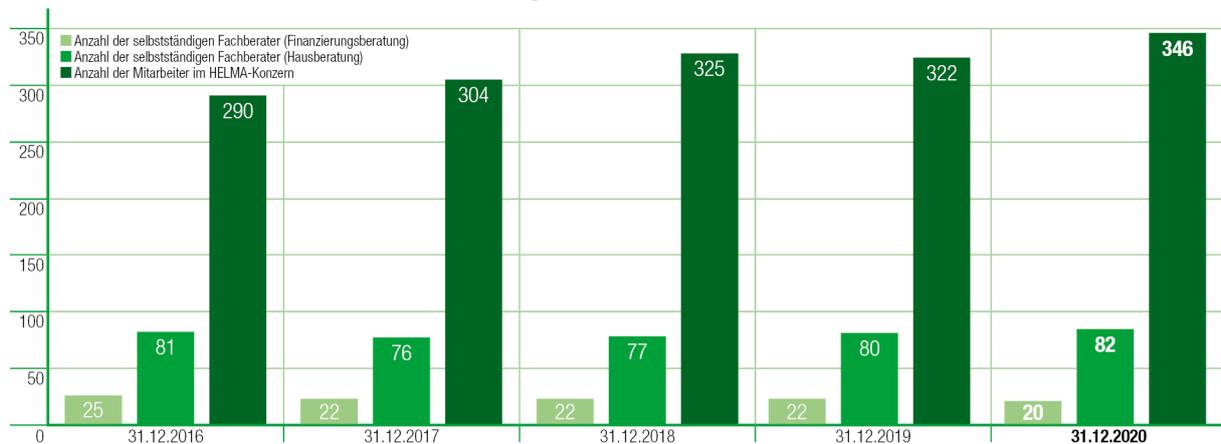
Mitarbeiter, Vertriebspartner und Organe

Personal- und Fachberaterentwicklung im HELMA-Konzern

Die Mitarbeiterzahl hat sich zum 31.12.2020 gegenüber dem Geschäftsjahresende 2019 um 7,5 % von 322 auf 346 erhöht. Darüber hinaus beschäftigte der HELMA-Konzern zum Bilanzstichtag 7 geringfügig Beschäftigte (31.12.2019: 10).

Die Anzahl der selbstständigen Fachberater, mit denen HELMA im Vertriebsbereich an den verschiedenen Standorten auf Provisionsbasis zusammenarbeitet, lag im Bereich der Hausberatung mit 82 (31.12.2019: 80) leicht oberhalb des Vorjahresniveaus. Die Anzahl der selbstständigen Finanzierungsberater belief sich zum 31.12.2020 auf 20 (31.12.2019: 22).

Anzahl der Mitarbeiter und selbstständigen Fachberater im HELMA-Konzern



Ausbildung

Die Ausbildung junger, motivierter Menschen sieht HELMA als wichtigen Bestandteil der Personalpolitik. Damit soll zum einen den Herausforderungen des demografischen Wandels begegnet und zum anderen der fortwährende Bedarf an qualifizierten Nachwuchskräften anteilig selbst gedeckt werden. Aktuell werden daher sieben Auszubildende im Unternehmen ausgebildet.

Organe der Gesellschaft

Dem Vorstand der HELMA Eigenheimbau AG gehörten im Berichtsjahr Gerrit Janssen als Vorsitzender sowie Max Bode und André Müller an. Gerrit Janssen ist bis zum 30.06.2022 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt. Die Verträge von Max Bode und André Müller laufen jeweils bis zum 30.06.2023.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich im Geschäftsjahr 2020 aus Karl-Heinz Maerzke (Vorsitzender), Sven Aßmann (stellvertretender Vorsitzender), Dr. Peter Plathe sowie Paul Heinrich Morzynski zusammen. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endet mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023 beschließt.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Muttergesellschaft

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

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der HELMA Eigenheimbau AG belief sich zum 31.12.2020 auf 138,1 Mio. € (31.12.2019: 145,8 Mio. €). Der Rückgang auf der Aktivseite resultierte aus der Reduzierung des Umlaufvermögens von 126,8 Mio. € auf 119,4 Mio. €, welche hauptsächlich im Abbau der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 7,5 Mio. € begründet lag. Das Anlagevermögen betrug zum Bilanzstichtag 18,3 Mio. € und lag damit leicht unter dem Vorjahreswert von 18,6 Mio. €.

Bilanzstruktur Aktiva der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	31.12.2019	31.12.2020
Anlagevermögen	18.602	18.337
Umlaufvermögen	126.770	119.423
- davon liquide Mittel	9.126	10.282
Rechnungsabgrenzungsposten	413	318
Summe Aktiva	145.785	138.078

Auf der Passivseite kam es im stichtagsbezogenen Jahresvergleich zu einer Steigerung des Eigenkapitals von 94,7 Mio. € auf 99,6 Mio. €, wofür insbesondere der erzielte Jahresüberschuss in Höhe von 12,4 Mio. € (Vj: 14,8 Mio. €) verantwortlich war. Die Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 72,2 % (Vj: 64,9 %) und weist somit einen im Vergleich zu anderen Unternehmen aus der Baudienstleistungsbranche weit überdurchschnittlichen Wert auf. Die Rückstellungen betragen zum Ende des Geschäftsjahres 2020 9,4 Mio. € (31.12.2019: 9,6 Mio. €). Die Verbindlichkeiten beliefen sich zum 31.12.2020 auf insgesamt 29,0 Mio. € und lagen damit 12,5 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 41,5 Mio. €. Die Abnahme der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus einem Schuldscheindarlehen, welches im Geschäftsjahr 2020 zurückgezahlt wurde.

Bei Abschluss der Schuldscheindarlehensverträge im Geschäftsjahr 2015 wurde die Einhaltung von Covenants vertraglich vereinbart. Zum 31.12.2020 erfüllt der HELMA-Konzern alle geforderten Finanzkennzahlen (Eigenkapital von mindestens 21 Mio. € und eine Eigenkapitalquote von mindestens 15,0 %). Daneben ist der HELMA-Konzern eine Dividendenbeschränkung eingegangen, nach der Dividenden an ihre Aktionäre nur bis maximal 50 % des Bilanzgewinns, wie er sich aus dem handelsrechtlichen Einzelabschluss der HELMA Eigenheimbau AG ergibt, gezahlt werden dürfen.

Zum Geschäftsjahresende 2020 verfügt die HELMA Eigenheimbau AG über liquide Mittel in Höhe von 10,3 Mio. €, sodass sich die Finanzlage unverändert als äußerst solide darstellt.

Bilanzstruktur Passiva der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	31.12.2019	31.12.2020
Eigenkapital	94.681	99.639
Rückstellungen	9.640	9.448
Verbindlichkeiten	41.464	28.991
Summe Passiva	145.785	138.078

Ertragslage

Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Umsatzerlöse von 120,2 Mio. € (Vj: 105,1 Mio. €) und die Bestandsveränderung von 5,2 Mio. € (Vj: 7,8 Mio. €) führten zu einem Anstieg der Gesamtleistung auf 125,4 Mio. € (Vj: 112,8 Mio. €). Dies entspricht einem deutlichen Zuwachs von 11,1 %.

Gesamtleistung der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	2019	2020
Umsatzerlöse	105.051	120.178
Bestandsveränderungen	7.773	5.194
Gesamtleistung	112.824	125.372

Der Rohertrag betrug im Berichtsjahr 36,2 Mio. € (Vj: 37,0 Mio. €) und führte zu einer Rohertragsmarge auf Basis der Gesamtleistung von rund 28,8 % (Vj: 32,8 %). Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass in den Umsatzerlösen der HELMA Eigenheimbau AG auch die Geschäftsbesorgungsvergütungen der Tochtergesellschaften enthalten sind, welchen kein nennenswerter Materialaufwand entgegensteht.

Bei einem Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 8,7 Mio. € (Vj: 10,3 Mio. €) und einem Finanzergebnis von 9,3 Mio. € (Vj: 11,3 Mio. €) erzielte die HELMA Eigenheimbau AG im Geschäftsjahr 2020 trotz der anhaltenden COVID-19-Pandemie einen im Rahmen der Prognose liegenden Jahresüberschuss von 12,4 Mio. € (Vj: 14,8 Mio. €).

Für das Jahr 2021 rechnet HELMA im Einzelabschluss der HELMA Eigenheimbau AG nach HGB mit einer weiterhin hohen Profitabilität und einem Ergebnis im niedrigen zweistelligen Millionenbereich.

Geschäftsverlauf der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	2019	Anteil in %	2020	Anteil in %
Gesamtleistung	112.824	100,0	125.372	100,0
Materialaufwand	-75.828	-67,2	-89.221	-71,2
Rohertrag	36.996	32,8	36.151	28,8
sonstige betriebliche Erträge	1.244	1,1	1.822	1,5
Personalaufwand	-16.513	-14,6	-17.275	-13,8
Abschreibungen	-1.719	-1,5	-1.848	-1,5
sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.669	-8,6	-10.154	-8,1
EBIT	10.339	9,2	8.696	6,9
Finanzergebnis	11.295	10,0	9.273	7,4
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21.634	19,2	17.969	14,3
Jahresüberschuss	14.815	13,1	12.358	9,9

Risikobericht

Risikomanagement

Im Rahmen des unternehmerischen Handelns ist HELMA naturgemäß verschiedenen Risiken ausgesetzt. Dabei werden Risiken nur dann eingegangen, wenn ihnen die Chance auf eine angemessene Wertsteigerung gegenübersteht und sie mit anerkannten Methoden und Maßnahmen innerhalb der Organisation beherrschbar sind. Im Rahmen des Risikomanagements führt HELMA zur Beherrschung und Steuerung der identifizierten Risiken sowie zur transparenten Darstellung von sich bietenden Chancen eine laufende Beobachtung und Bewertung durch.

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

Seit dem 11.03.2020 gilt die Atemwegserkrankung COVID-19 als Pandemie, deren Auswirkungen nach wie vor die Weltwirtschaft sowie die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland prägen. So sieht sich die Bundesrepublik Deutschland aktuell hohen konjunkturellen Risiken ausgesetzt, welche bei Eintreten ggf. zu einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosenzahlen führen würden. Ferner könnte es in diesem Zusammenhang zu einer weiteren Verschärfung der Kreditvergabe für Immobilienfinanzierungen kommen. In der Folge besteht daher ein gestiegenes Risiko für einen Rückgang der Immobiliennachfrage sowie sinkende Immobilienpreise.

Inwieweit die gesamtwirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigt wird und welche Folgen sich für die Immobilienwirtschaft ergeben, ist derzeit nicht vollumfänglich einschätzbar. Daher beobachtet und analysiert HELMA die aktuellen Marktgegebenheiten sehr intensiv, um auf zukünftige Entwicklungen bestmöglich vorbereitet zu sein und der jeweiligen Situation bedingte, notwendige Maßnahmen zeitnah umsetzen zu können.

Risiken der COVID-19-Pandemie für den Vertrieb und das Baugeschehen

Weitreichende Kontaktbeschränkungen und/oder das Verhängen von Ausgangssperren beeinträchtigen die Vertriebsaktivitäten des HELMA-Konzerns. Unter Berücksichtigung der regionalen Vorschriften und dem Ausmaß der Beschränkungen sind Beratungsgespräche und Hausplanungen in solchen Zeitfenstern daher nur eingeschränkt oder gar nicht möglich. In Abhängigkeit von Dauer und Umfang der Beeinträchtigungen besteht in der Folge das Risiko eines temporären Nachfragerückgangs.

Ferner könnten Mitarbeiterausfälle bei HELMA oder den Sub- und Generalunternehmern sowie die eingeschränkte Erreichbarkeit und Besetzung der Behörden den Planungs- und Baufortschritt zeitweise erschweren. Gleichmaßen könnten nur noch eingeschränkt verfügbare Baumaterialien sowie gesetzliche Vorschriften zur Einhaltung von Abstandsregelungen die Baustellenabläufe negativ beeinflussen. Das daraus resultierende Risiko sich verzögernder Fertigstellungen würde sich entsprechend negativ auf die Umsatz- und Ertragslage des HELMA-Konzerns auswirken. Seit Beginn der Pandemie konnten die Bauvorhaben jedoch überwiegend ohne wesentliche Einschränkungen fortgeführt werden. Nennenswerte Lieferengpässe hat der HELMA-Konzern bislang ebenfalls nicht verzeichnet.

Neben den unmittelbar aus den Folgen der COVID-19-Pandemie resultierenden Risiken ist der HELMA-Konzern einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, welche mit dem unternehmerischen Handeln der HELMA Eigenheimbau AG und ihrer Tochtergesellschaften verbunden sind oder sich aus weiteren externen Einflüssen ergeben.

Regulatorische und gesetzliche Risiken

Rechtliche sowie steuerrechtliche Vorschriften definieren den regulatorischen Rahmen der Immobilienbranche und beeinflussen die Geschäftstätigkeit der in diesem Umfeld tätigen Unternehmen. Um Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen frühzeitig zu erkennen, beobachtet HELMA regelmäßig die Gesetzgebungsverfahren sowie aktuelle Rechtsprechungen, sodass bei Bedarf angemessene Maßnahmen zeitnah eingeleitet werden können.

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

Jedoch gilt es zu berücksichtigen, dass dies nur unter der Annahme eines weiterhin niedrigen Zinsniveaus uneingeschränkt gilt. So hat eine Vielzahl neuer bzw. verschärfter Bauauflagen sowie die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in nahezu dem gesamten Bundesgebiet in den vergangenen Jahren den Erwerb von Neubauimmobilien erheblich verteuert. Zudem entfallen mit der Befristung des Baukindergeldes bis zum 31.03.2021 sowie der zum 31.12.2020 ausgelaufenen BAFA-Förderung für Wärmepumpen im Neubau Zuschussprogramme, welche dem Preisanstieg für die Förderberechtigten entgegenwirkten. Ein deutlicher Zinsanstieg könnte daher zu einer spürbar reduzierten Marktnachfrage führen, wenn nicht parallel die aktuell stark kostentreibenden Auflagen und Abgaben wieder reduziert oder durch weitere Subventionen bzw. steuerliche Anreize abgemildert würden.

Ferner ist ein zunehmender Eingriff des Bundes sowie der Städte und Kommunen in den Immobilienmarkt zu beobachten, indem beispielsweise hohe Quoten für geförderten Wohnungsbau oder gesetzlich normierte Höchstpreise für Mieten festgeschrieben werden. Zudem intervenieren Städte und Kommunen verstärkt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, wodurch die Projektierung in teilweise erheblichem Umfang verlangsamt wird und umfangreiche Auflagen zu einer Verteuierung beitragen. Falls die zeitlichen Verzögerungen oder die Mehrkosten den gewählten Sicherheitspuffer übersteigen, kann dies zu einer nennenswerten Umsatz- und Ergebnisverschiebung in die folgenden Perioden bzw. einem geringeren Ertrag führen.

Mit der Ausübung des gesetzlich festgeschriebenen Vorkaufsrechts kann die Realisierung einzelner Projekte zudem gänzlich verhindert werden, indem die zuständige Stadt oder Kommune innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist nach Unterzeichnung des Kaufvertrages in den jeweiligen Kaufvertrag einsteigt und HELMA den Grundstücksankauf damit verwehrt.

Projektrisiken

Zur Ausübung der Geschäftstätigkeit der HELMA Wohnungsbau GmbH und der HELMA Ferienimmobilien GmbH werden regelmäßig neue Grundstücke benötigt, die nach der Projektierung bebaut und veräußert werden. Dabei wird großer Wert auf eine ausreichende Diversifikation der Projekte in Bezug auf Anzahl, Größe, Art der Baukörper und Lage in verschiedenen deutschen Metropolregionen gelegt und dadurch eine Reduktion der Gesamtrisiken aus dem Projektgeschäft erreicht.

In der Akquisitionsphase werden die Bebaubarkeit und Ertragsperspektive der zu erwerbenden Grundstücke sorgfältig geprüft und bewertet. In diesem Zusammenhang werden auch mögliche Risiken des Baugrundes wie Altlasten, Bodendenkmäler, wertvolle Böden oder eine verminderte Tragfähigkeit sowie eventuelle Besonderheiten bei der Baurechtsschaffung betrachtet.

Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei einzelnen Projekten aus den unterschiedlichsten Gründen zu unerwarteten Kostensteigerungen und / oder Erlösreduzierungen gegenüber den kalkulierten Werten kommt. In diesen Fällen würde ein solches Projekt mit einem geringeren Ertrag als erwartet abgeschlossen werden, was sich entsprechend negativ auf die Ertragslage des HELMA-Konzerns auswirken würde. Um dieses Risiko bestmöglich zu beherrschen, stellt HELMA sicher, dass in den Zielregionen jeweils eine umfangreiche Expertise im Bauträger- und Grundstücksgeschäft sowie in der Vermarktung der jeweiligen Einheiten vorliegt.

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

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

Beschaffungsrisiken

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

Über eine langfristige und partnerschaftliche Zusammenarbeit hat HELMA sich in den letzten Jahrzehnten ein großes Netzwerk an Partnerfirmen aufgebaut, auf das bei der Vergabe von Bauleistungen regelmäßig zurückgegriffen wird. Darüber hinaus wird das Netzwerk fortlaufend um neue Sub- und Generalunternehmer erweitert, die ihre Leistungsfähigkeit anhand eines entsprechenden Track-Records nachweisen. Dennoch kann es in Bezug auf die Verfügbarkeit qualifizierter Sub- und Generalunternehmer insbesondere in Zeiten hoher Immobiliennachfrage zu Engpässen und damit einhergehend zu zeitlichen Verzögerungen sowie zu einem unerwarteten Anstieg der Baukosten kommen. Dies würde sich entsprechend negativ auf die Ertragslage des HELMA-Konzerns auswirken.

Dem Risiko der Grundstücksknappheit begegnet HELMA mit einer nachhaltigen und vorausschauenden Grundstücksakquise, die es ermöglicht, die Planungen auf Basis gesicherter Grundstückskäufe aufzustellen. Ferner verteilt HELMA die Projekte auf verschiedene deutsche Metropolregionen statt sich auf eine einzelne Zielregion zu konzentrieren. Diese Diversifikation ermöglicht ein Ausweichen auf eine der anderen Regionen, falls das verfügbare Angebot in einzelnen Gebieten vorübergehend nicht den Anforderungen entspricht.

Materialkostenrisiko

Im Rahmen der fortlaufenden Planungen werden auch die zu erwartenden Materialpreisänderungen ermittelt und in den Kalkulationen berücksichtigt. Anhand einer vorausschauenden Festlegung der Verkaufspreise für die Häuser und Wohnungen wirkt HELMA dem Risiko steigender Materialpreise entgegen.

Im Geschäftsbereich der individuellen Einfamilienhäuser wird das Risiko steigender Rohstoffpreise in den Hausverträgen zudem mit entsprechenden Preisanpassungsklauseln abgemildert, welche an die Entwicklung des Baupreisindex gekoppelt sind und mit Ablauf der Festpreisbindung in Kraft treten. Unerwartete und sprunghafte Kostenerhöhungen auf der Lieferantenseite, hervorgerufen durch Materialpreissteigerungen und / oder eine gewachsene Nachfrage nach Sub- und Generalunternehmer-Dienstleistungen, würden sich dennoch negativ auf die Ertragslage des HELMA-Konzerns auswirken.

Investitionsrisiken

Nach der erfolgreichen Expansion wurden die Investitionen in neue Musterhäuser und Standorte in den vergangenen Jahren auf ein moderates Niveau zurückgefahren. Gleichwohl wird HELMA zukünftig bei dem möglichen Aufbau einzelner Standorte oder bei Ersatzinvestitionen mit größtmöglicher Sorgfalt vorgehen, um das Risiko einer Fehlinvestition so gering wie möglich zu halten.

Personalrisiken

HELMA verfolgt Personalrisiken mit größter Aufmerksamkeit und begegnet diesen mit zahlreichen Maßnahmen der Personalentwicklung. Im Fokus stehen dabei die Qualifikation der Mitarbeiter, der Erhalt einer niedrigen Fluktuationsrate sowie die langfristige Bindung der Führungskräfte an das Unternehmen. Das Knowhow der Mitarbeiter ist ein entscheidendes Element für die hohe Qualität der Dienstleistungen. Zur langfristigen Sicherung dieser Qualität wird den Mitarbeitern und Fachberatern ein breites Angebot an Einarbeitungs-, Qualifizierungs- und Weiterbildungsprogrammen zur Verfügung gestellt, das auch im Geschäftsjahr 2020 in dem aktuell möglichen Rahmen sehr lebhaft wahrgenommen wurde.

Reputationsrisiko

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

Risiken durch neue Technologien

Aus dem technologischen Fortschritt resultierende Innovationen im Bereich des Hausbaus werden fortlaufend analysiert und nach entsprechender Eignungsprüfung im Produktportfolio berücksichtigt. Der enge Kontakt und Erfahrungsaustausch mit verschiedensten Herstellern, Verbänden und Geschäftspartnern sowie der Besuch von Fachmessen und Kongressen fördert hierbei die Innovationsfreudigkeit des Unternehmens. In der jüngeren Vergangenheit wurde das Produktportfolio insbesondere im Bereich der energieeffizienten Bauweisen durch vielversprechende Innovationen erweitert. Dabei wird stets darauf geachtet, dass die mit den Innovationen verbundenen Chancen die Risiken deutlich überwiegen und die Anlaufkosten in einem vernünftigen Verhältnis zum Absatzpotenzial stehen.

IT-Risiken

HELMA ist zur Abwicklung der Geschäftstätigkeit auf die Zuverlässigkeit und Funktionsfähigkeit der IT-Systeme angewiesen. Diese können aufgrund technischer Störungen ausfallen oder durch externe Ereignisse wie Computerviren, schädliche Codes oder Cyberangriffe, welche von HELMA ggf. nur bedingt abgewendet werden können, gestört werden. Mögliche Auswirkungen dieser externen Angriffe sind unbefugte Zugriffe oder Datenverluste.

Um dies zu verhindern und die ständige Verfügbarkeit der IT-Systeme zu garantieren, investiert HELMA kontinuierlich in eine moderne Hard- und Software-Infrastruktur und nimmt regelmäßige Datensicherungen vor. Hierbei werden Produkte der führenden Hersteller eingesetzt und geltende Sicherheitsrichtlinien fortlaufend den neuesten technischen Entwicklungen angepasst.

Rechtliche Risiken

Rechtliche Risiken entstehen mit jeder privatwirtschaftlichen Vereinbarung wie der Errichtung oder dem Verkauf von Immobilien. Zur Bewältigung und Vermeidung rechtlicher Angelegenheiten hat HELMA sich personell entsprechend aufgestellt und bedient sich im Einzelfall externer anwaltlicher Beratung. Wenn Risiken aus Rechtsstreitigkeiten erkennbar sind, werden sie im angemessenen Umfang durch Bildung entsprechender Rückstellungen berücksichtigt. Der endgültige Ausgang einzelner Verfahren kann zwar Einfluss auf das Ergebnis nehmen, jedoch sind aus heutiger Sicht keine rechtlichen Risiken erkennbar, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens- und Finanzlage haben.

Finanzrisiken

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

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

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

Da sich der HELMA-Konzern im Rahmen der Schuldscheindarlehen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Covenants) verpflichtet hat, werden diese regelmäßig überprüft. Die Nichteinhaltung der geforderten Werte zum Jahresende stellt einen außerordentlichen Kündigungsgrund dar. Es wird erwartet, dass die bis zum 31.12.2020 eingehaltenen Covenants auch innerhalb der Planungsperiode eingehalten werden. Dieses Risiko wird daher als gering eingeschätzt.

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

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

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

Gesamtbewertung

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

Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der folgende 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 2020 weist die HELMA Eigenheimbau AG im Einzelabschluss nach HGB einen Bilanzgewinn von 12.358.217,87 € aus. Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses anlässlich der Aufsichtsratssitzung am 17.03.2021 der Hauptversammlung am 02.07.2021 vorzuschlagen, eine Dividende in Höhe von 1,54 € je dividendenberechtigter Stückaktie, somit 6.160.000,00 €, auszuschütten und den danach verbleibenden Betrag in Höhe von 6.198.217,87 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Die Dividendensumme und der in die anderen Gewinnrücklagen einzustellende Betrag in vorstehendem Beschlussvorschlag zur Gewinnverwendung basieren auf einem dividendenberechtigten Grundkapital in Höhe von 4.000.000,00 €, eingeteilt in 4.000.000 Stückaktien.

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

Mittelfristige Wachstumsstrategie

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

Mit HELMA raus ins Haus

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie haben die Nachfrage nach Immobilien mit eigenem Garten sowie einem umfangreicheren Platzangebot insbesondere in den wachstumsstarken Metropolregionen nochmals deutlich ansteigen lassen. HELMA greift diesen Wachstumstrend auf und setzt bei der Ansprache der Kunden auf einen **ansprechenden Marktauftritt in hoher Qualität**, um sich als kompetenter Partner für den kompletten Weg ins bezugsfertige Traumhaus zu präsentieren - von der umfassenden Beratung über faire und transparente Angebote bis zur qualitativ hochwertigen Umsetzung, dem eigentlichen Bau des neuen Zuhauses.

In der HELMA Eigenheimbau AG, wo die Kunden bereits über ein Grundstück verfügen, liegt der Fokus neben der ansprechenden Positionierung auf einer jährlich steigenden Anzahl der realisierten Neubauvorhaben. Auf diese Weise gilt es, eine **immer größer werdende Anzahl an Kundenempfehlungen** zu generieren, die seit jeher eine der wichtigsten Komponenten zur Neukundengewinnung und somit einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil darstellen.

Gesicherte Grundstücke als Wachstumsmotor für das Bauträgeschäft

Der umfangreiche Bestand an vertraglich gesicherten Grundstücken ist für HELMA von grundlegender Bedeutung, um auch im Bauträgeschäft von den starken Wachstumstrends der Wohn- und Ferienimmobilienbranche zu profitieren und mittelfristig eine kontinuierliche Umsatzsteigerung bei Erzielung überdurchschnittlicher Margen erreichen zu können.

In der **HELMA Wohnungsbau GmbH** ist es in den vergangenen Jahren erfolgreich gelungen, eine Vielzahl attraktiver Grundstücke für die Realisierung von individuell geplanten Einfamilienhäusern sowie vorgeplanten Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern anzukaufen. **Das hieraus resultierende Umsatzpotenzial beläuft sich zum 31.12.2020 auf insgesamt 1.238,6 Mio. € (31.12.2019: 1.031,0 Mio. €) und verteilt sich auf die vier Kernregionen Berlin / Potsdam, Hamburg / Hannover, Leipzig und München.** Ferner weisen die Projekte eine sehr ausgewogene Diversifikation in Bezug auf die verschiedenen Geschäftsbereiche der HELMA Wohnungsbau GmbH auf. Neben zahlreichen Arealen zur Bebauung mit individuell geplanten Einfamilienhäusern, woraus ein Umsatzpotenzial von rund 485,4 Mio. € resultiert, umfasst das Portfolio auch diverse Grundstücke für vorgeplante Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Das Umsatzpotenzial aus für diesen Geschäftsbereich zum 31.12.2020 gesicherten Grundstücken beläuft sich auf rund 753,2 Mio. €.

Mit diesem sehr umfangreichen Bestand an vertraglich gesicherten Grundstücken profitiert die HELMA Wohnungsbau GmbH von der **unverändert hohen Anziehungskraft der Ballungsräume** und wird in den kommenden Jahren vielen Menschen den Wunsch nach einer **eigenen Immobilie im Grünen**, welcher durch die anhaltenden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie weiter verstärkt wird, erfüllen können.

Neben Grundstücksflächen in den Kernregionen der HELMA Wohnungsbau GmbH sondiert die Gesellschaft zudem potenzielle Entwicklungsflächen in den Ballungsgebieten Frankfurt, Köln / Düsseldorf / Bonn und Würzburg. Eine sorgfältige Prüfung und positive Beurteilung hinsichtlich Bebaubarkeit und Ertragsperspektiven vorausgesetzt, strebt HELMA an, auch in diesen Regionen Grundstücke zu erwerben, um dort ebenfalls von den aktuellen Wachstumstrends zu profitieren und attraktive Margen zu erzielen.

Auch die HELMA Ferienimmobilien GmbH verfügt über sehr attraktive Grundstücke und hat damit beste Voraussetzungen, den großen Erfolg der vergangenen Jahre nachhaltig fortzusetzen. Bedingt durch erhebliche Einschränkungen im internationalen Flugverkehr sowie der weltweiten Urlaubsmöglichkeiten haben die **deutschen Urlaubsregionen in 2020 nochmals signifikant an Bedeutung gewinnen können** und erfreuen sich immer größerer Beliebtheit.

Mit den an der Nord- und Ostsee gelegenen Projekten bietet die HELMA Ferienimmobilien GmbH ein vielfältiges Angebot an Ferienwohnungen und -häusern in unmittelbarer Nähe zum Wasser. Ergänzt wird dieses attraktive Angebot durch weitere Projekte in Gebirgs- und Seenlagen im Sauerland. Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Umsatzpotenzial der gesicherten Grundstücke in der HELMA Ferienimmobilien GmbH auf 565,4 Mio. € (31.12.2019: 456,5 Mio. €).

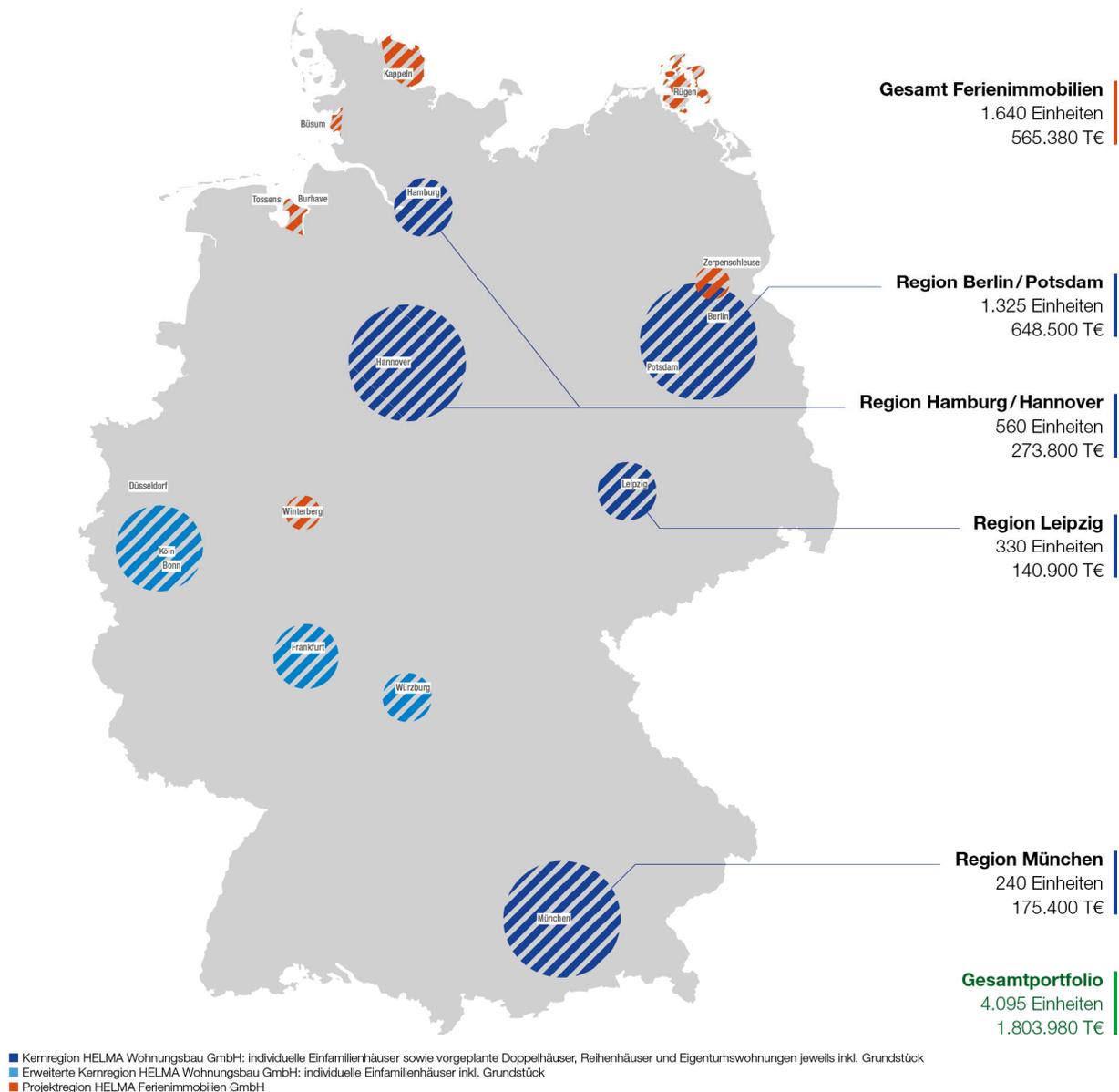
Zusammen weisen beide Baurägertochtergesellschaften ein Umsatzpotenzial von 1.804,0 Mio. € (31.12.2019: 1.487,5 Mio. €) auf. Es ist davon auszugehen, dass dieses größtenteils innerhalb eines Zeitraums von 5 bis 7 Jahren realisiert werden kann. Darüber hinaus ist zukünftig geplant, weitere Grundstücke in beiden Gesellschaften mit dem Ziel der profitablen Geschäftsausweitung zu erwerben. Die Detailinformationen zu den Umsatzpotenzialen der HELMA Wohnungsbau GmbH und HELMA Ferienimmobilien GmbH sind den nachfolgenden Übersichten zu entnehmen.

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

Umsatzpotenzial aus getätigten Grundstückskäufen zum 31.12.2020*

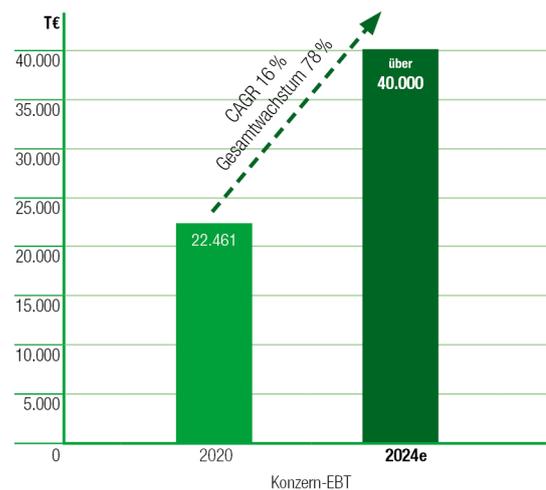
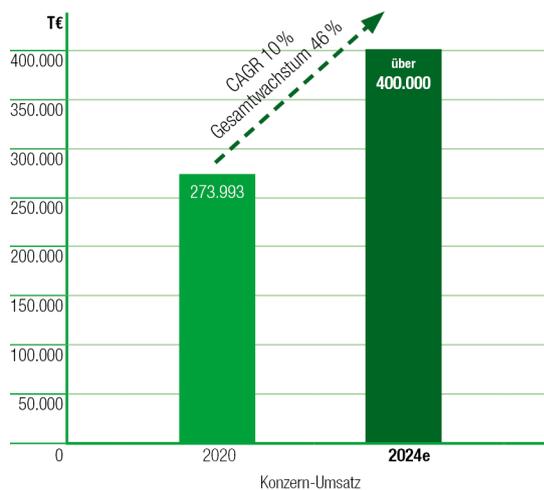
	Gesamt		Individuell geplante Einfamilienhäuser		Vorgeplante Doppel- & Reihenhäuser, Eigentumswohnungen	
	Anzahl der Einheiten	Umsatzvolumen in T€	Anzahl der Einheiten	Umsatzvolumen in T€	Anzahl der Einheiten	Umsatzvolumen in T€
HELMA Wohnungsbau GmbH Region Berlin/Potsdam	1.325	648.500	540	303.200	785	345.300
HELMA Wohnungsbau GmbH Region Hamburg/Hannover	560	273.800	150	71.300	410	202.500
HELMA Wohnungsbau GmbH Region Leipzig	330	140.900	270	110.900	60	30.000
HELMA Wohnungsbau GmbH Region München	240	175.400	0	0	240	175.400
Gesamt HELMA Wohnungsbau GmbH	2.455	1.238.600	960	485.400	1.495	753.200
Gesamt HELMA Ferienimmobilien GmbH	1.640	565.380	0	0	1.640	565.380
Gesamt HELMA Wohnungsbau GmbH & HELMA Ferienimmobilien GmbH	4.095	1.803.980	960	485.400	3.135	1.318.580

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



Mit Blick auf die gut gefüllte Projektpipeline sowie die vielversprechenden Wachstumstrends am Markt für Wohn- und Ferienimmobilien strebt der HELMA-Konzern bei hoher Profitabilität eine signifikante Steigerung der Umsatzerlöse an und rechnet spätestens für das Geschäftsjahr 2024 mit einem Konzernumsatz von über 400 Mio. €. Davon wird auf die HELMA Eigenheimbau AG voraussichtlich ein Umsatzbeitrag von mindestens 125 Mio. € und auf die im Bauträgergeschäft tätigen Tochtergesellschaften HELMA Wohnungsbau GmbH und HELMA Ferienimmobilien GmbH in Summe ein Umsatzbeitrag von mindestens 275 Mio. € entfallen. Bei der Ausweitung der Umsatzerlöse fokussiert sich HELMA auf eine kontinuierliche Steigerung der Profitabilität und erwartet, die EBT-Marge bis 2024 auf ein Niveau von über 10 % steigern zu können. Dementsprechend würde das Konzern-EBT spätestens im Geschäftsjahr 2024 erstmalig einen Betrag von 40 Mio. € überschreiten.

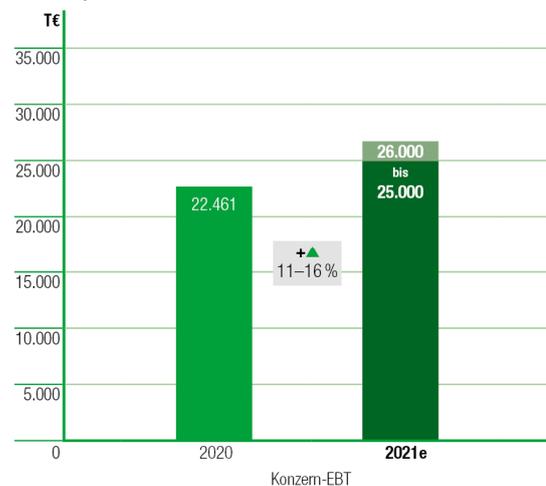
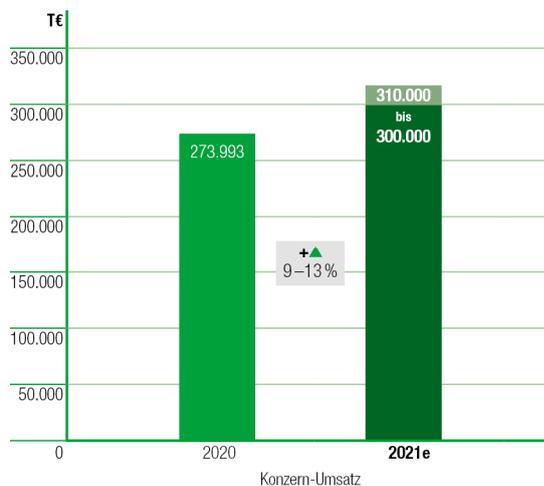
Konzern-Umsatz und Konzern-EBT 2020 und 2024e (nach IFRS)



Prognosebericht

Basierend auf dem höchsten Auftragsbestand der Unternehmensgeschichte zum Bilanzstichtag sowie der sehr attraktiven Projektpipeline ist der HELMA-Konzern zuversichtlich, sowohl die Umsatzerlöse als auch das Ergebnis im Geschäftsjahr 2021 deutlich steigern zu können und neue Höchstwerte zu erzielen. So rechnet der HELMA-Konzern für 2021 mit Umsatzerlösen in der Bandbreite von 300 bis 310 Mio. € und einem Konzern-EBT zwischen 25 und 26 Mio. €.

Konzern-Umsatz und Konzern-EBT 2020-2021e (nach IFRS)



Lehrte, 04. März 2021

Gez. Gerrit Janssen
Vorstandsvorsitzender

Gez. Max Bode
Vorstand

Gez. André Müller
Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellten übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Konzernabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Lageberichtsangaben und nicht unseren Bestätigungsvermerk, sowie den Bericht des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen – sobald sie verfügbar sind – zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

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

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

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hannover, 05. März 2021

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Hans-Peter Möller
Wirtschaftsprüfer

Steffen Südmersen
Wirtschaftsprüfer

