

Menschen. Leistung. Fortschritt.



Halbjahresbericht 2013



## Inhalt

HELMA-Konzern auf einen Blick .....	3
Aktie .....	4
Konzern-Zwischenlagebericht .....	6
Organisationsstruktur .....	6
Geschäftstätigkeit .....	7
Geschäftsverlauf und Ertragslage .....	9
Vermögens- und Finanzlage .....	11
Auftragslage .....	14
Investitionen.....	15
Mitarbeiter und Organe.....	16
Risikobericht.....	16
Nachtragsbericht .....	17
Dividende .....	18
Wachstumsstrategie .....	18
Prognosebericht .....	20
Konzernbilanz.....	21
Konzern-Gesamteinkommensrechnung.....	23
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	24
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .	25
Konzernanhang .....	26
Kontakt / Finanzkalender / Impressum .....	28
HELMA-Standorte .....	29

## HELMA-Konzern auf einen Blick

### Ertragslage (nach IFRS)

in Mio. €	H1 2013	H1 2012
Umsatzerlöse	49,6	46,5
EBITDA	2,9	1,8
EBIT	2,2	1,1
Konzernergebnis nach Anteilen Fremder	0,8	0,2

### Vertriebserfolg (Häuser und Grundstücke)

in Mio. €	H1 2013	H1 2012
Auftragseingang netto	71,7	58,0
Auftragsbestand netto*	141,1	111,4

\*zum Periodenende

### Konzernbilanz (nach IFRS)

in Mio. €	30.06.2013	31.12.2012
Bilanzsumme	93,9	84,6
Eigenkapital	24,3	20,4
Liquide Mittel	6,3	1,5

### Sonstige Daten

	30.06.2013	31.12.2012
Mitarbeiterzahl	206	188
Zahl der Musterhäuser	37	38

# Aktie

## Stammdaten

Gattung	Nennwertlose Inhaber-Stückaktien
ISIN / Börsenkürzel	DE000A0EQ578 / H5E
Höhe des Grundkapitals	3.100.000 €
Erstnotiz	19. September 2006
Marktsegment	Entry Standard

## Kursverlauf

Die HELMA-Aktie startete mit einem Kurs von 10,10 € in das Geschäftsjahr 2013. Danach kam es in Folge positiver Auftragszahlen im Januar 2013 und vorläufiger Zahlen für das Jahr 2012 im März 2013 jeweils zu deutlichen Kurszuwächsen. Ein weiteres signifikantes Kursplus konnte in den Wochen nach der Kapitalerhöhung, welche Mitte April 2013 erfolgte, verzeichnet werden. Der höchste Kurs des laufenden Jahres, welcher zugleich ein Mehrjahreshoch darstellte, wurde am 12. Juni 2013 mit 17,45 € festgestellt. Der Schlusskurs der HELMA-Aktie im XETRA-Handel zur Jahresmitte am 28. Juni 2013 lag bei 15,95 € und bedeutete ein deutliches Plus seit Jahresbeginn in Höhe von rund 58 %.



## Analysten-Coverage

Die Entwicklung des HELMA-Konzerns wurde im Geschäftsjahr 2013 weiterhin von den Analysten Torsten Klingner (Warburg Research), Felix Parmantier (Close Brothers Seydler Research) und Cosmin Filker (GBC Research) bewertet und kommentiert. Alle drei Research-Häuser empfahlen in ihren jeweiligen Studien die HELMA-Aktie zum Kauf und würdigten darin insbesondere die nachhaltige Margenverbesserung der vergangenen Jahre sowie den positiven Ausblick. Die aktuellen Analystenempfehlungen stehen auf der HELMA-Website im Bereich Investor Relations zum Download bereit.

## Aktionärsstruktur

Die im April 2013 vollzogene Kapitalerhöhung um 240.000 Aktien auf 3.100.000 Aktien, welche erfolgreich bei institutionellen Investoren im Inland sowie im europäischen Ausland zum Preis von 13,50 € je Aktie platziert wurden, hat eine entsprechende Erhöhung des Freefloat-Anteils in der Aktionärsstruktur zur Folge gehabt.

Zum Stichtag 30.06.2013 befinden sich demnach rund 59,4 % der Anteile der HELMA Eigenheimbau AG im Besitz des Unternehmensgründers und Vorstandsvorsitzenden Karl-Heinz Maerzke. Weitere rund 2,2 % werden vom Finanzvorstand Gerrit Janssen und den Mitgliedern des oberen Managements gehalten. Der Freefloat-Anteil erhöhte sich in Folge der Kapitalerhöhung von 33,2 % zum Geschäftsjahresende 2012 auf 38,4 % zur Jahresmitte 2013.

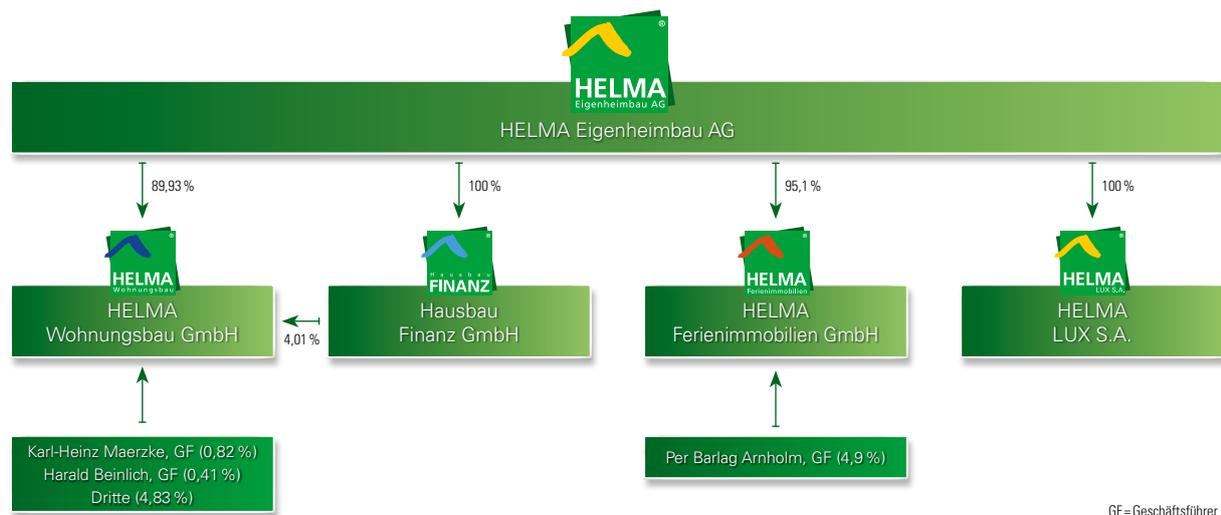


# Konzern-Zwischenlagebericht

## Organisationsstruktur

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

## Organigramm des HELMA-Konzerns



## **Geschäftstätigkeit**

### Geschäftsbereich Eigenheime

#### **Baudienstleistungsgeschäft im Geschäftsbereich Eigenheime**

Über die HELMA Eigenheimbau AG fungiert der HELMA-Konzern seit 1980 als Baudienstleister mit Full-Service-Angebot. Der Haupttätigkeitsbereich liegt dabei in der Planung und dem Bau von schlüsselfertigen oder teilfertigen Ein- und Zweifamilienhäusern in Massivbauweise auf den Grundstücken der Kunden. Die Häuser können dabei vollständig individuell geplant und errichtet oder aber auf der Basis von mehreren hundert Hausvorschlägen nach den Wünschen der Kunden nahezu beliebig individualisiert werden. Anschließend wird auf der Grundlage der getroffenen Auswahl ein individuelles Leistungsangebot mit garantiertem Festpreis erstellt. Die individuelle Planung wird dabei durch eigene Architekten und Bauzeichner unterstützt. Im Rahmen der Errichtung koordiniert die HELMA Eigenheimbau AG alle im Zusammenhang mit dem Hausbau anfallenden Aufgaben. Die Ausführung erfolgt durch Auftragsvergabe an Subunternehmer zum Festpreis, wobei der Bauprozess durch eigene Bauleiter überwacht wird. Für den Bauherrn fungieren die Bauleiter dabei zudem als Ansprechpartner vor Ort. Vor Übergabe des Hauses an den Bauherrn erfolgt abschließend eine Prüfung durch einen unabhängigen Sachverständigen. Über die Tochtergesellschaft HELMA LUX S.A. ist der HELMA-Konzern im Bereich des Baudienstleistungsgeschäfts seit dem Jahr 2007 auch in Luxemburg tätig. Es wird erwogen, die Geschäftstätigkeit in Luxemburg nach Beendigung der gegenwärtig anstehenden Projekte auslaufen zu lassen.

#### **Bauträgergeschäft im Geschäftsbereich Eigenheime**

Über die HELMA Wohnungsbau GmbH tritt der HELMA-Konzern zudem seit 1984 als Bauträger auf und fokussiert sich dabei auf den Ankauf von Grundstücken, die dann inklusive eines individuell geplanten HELMA-Massivhauses als Einheit an Privatpersonen verkauft werden. Insbesondere in Ballungsgebieten ist der Eigenbestand an Grundstücken für die HELMA Wohnungsbau GmbH ein wesentliches Vertriebsargument. Die Zielbaugebiete verfügen über bis zu 200 Bauplätze und befinden sich in den sogenannten „Speckgürteln“ von Großstädten wie z. B. Berlin, Hamburg, Hannover oder München, oder innerhalb dieser in verkehrsgünstiger Lage zum Stadtkern. Neben Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften erweitern Reiheneigenheime und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern in Massivbauweise das Produktangebot. Überdies sollen zukünftig vereinzelt Revitalisierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden vorgenommen und damit auch auf diese Weise moderner Wohnraum für Privatpersonen in Form von Eigentumswohnungen geschaffen werden.

#### **Finanzierungs- und Bauversicherungsvermittlung im Geschäftsbereich Eigenheime**

Über die Hausbau Finanz GmbH ist der HELMA-Konzern seit 2010 auch im Bereich der Vermittlung von Baufinanzierungen und Bauversicherungen tätig. Der HELMA-Konzern bietet damit über die Hausbau Finanz GmbH eine hauseigene, bankenunabhängige Finanzierungsberatung und -vermittlung für Baudarlehen an, wobei diesbezüglich der Schwerpunkt auf dem Neukundengeschäft liegt.

## Geschäftsbereich Ferienimmobilien

Über die HELMA Ferienimmobilien GmbH ist der HELMA-Konzern seit 2011 im Bauträgergeschäft für Ferienimmobilien tätig. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Entwicklung, der Planung sowie dem Vertrieb von Ferienhäusern und -wohnungen, die an infrastrukturell gut entwickelten Standorten vorwiegend an der Nord- und Ostseeküste Deutschlands entstehen und überwiegend an Privatkunden zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage vertrieben werden. Während die Bauweise der frei stehenden Ferienhäuser im Geschäftsbereich Ferienimmobilien in der Regel in skandinavischem Holz-Landhausstil erfolgt, ist die Bauweise bei einem mehrere Geschosse umfassenden Ferienapartment-Komplex massiv. Bei der Suche nach geeigneten Standorten werden dabei sowohl die Infrastruktur als auch die touristischen Rahmenbedingungen anhand verschiedener Marktuntersuchungen überprüft. Die Planung der Projekte erfolgt anschließend mit Unterstützung externer Architekten für eine gezielt touristische Nutzung. Im Rahmen des Vertriebs bietet die HELMA Ferienimmobilien GmbH Interessenten umfassende Beratungsleistungen hinsichtlich einer Investition in eine Ferienimmobilie als Kapitalanlage. Die Errichtung der Immobilien erfolgt durch Auftragsvergabe an Generalunternehmer zum Festpreis, wobei die Kontrolle des Baufortschritts sowie die Qualitätssicherung durch erfahrene Bauingenieure erfolgen.

## Geschäftsbereich Wohnimmobilien für Investoren

Über die HELMA Wohnungsbau GmbH ist der HELMA-Konzern seit 2013 nicht mehr ausschließlich im Bereich Eigenheime und Ferienimmobilien tätig, sondern entwickelt und realisiert zum Verkauf an institutionelle Investoren bestimmte Wohnungs- und wohnungsnahе Bauprojekte. Hierbei bietet die HELMA Wohnungsbau GmbH Investoren nicht nur Anlageobjekte, sondern zudem belegbare Zielgruppeninformationen hinsichtlich der zu erwartenden Mieter sowie Vermarktungshilfsmittel an, die einen langfristigen Vorteil darstellen können. Damit verfügt der HELMA-Konzern über ein wesentliches Projektentwicklungstool für den Bereich der nachhaltigen Immobilienentwicklung. Im Rahmen der Entwicklung dieser Bauprojekte wählt die HELMA Wohnungsbau GmbH geeignete Grundstücke im Hinblick auf die Bedürfnisse der potentiellen Investoren und ihrer Mieter anhand umfangreicher Marktuntersuchungen aus. Die Projekte werden anschließend mit Unterstützung externer Architekten vorgeplant, wobei auch die jeweiligen baurechtlichen Vorschriften geprüft werden. Die HELMA Wohnungsbau GmbH erstellt daraufhin ein Angebot mit detaillierten Informationen über die zu erwartende Rendite sowie über die potentielle Zielgruppe (Mieter) samt Wachstumsszenario. Nach Planung der gesamten Bebauung und Erwirkung der Baugenehmigung erfolgt durch die HELMA Wohnungsbau GmbH eine Direktansprache potentieller Investoren für den Kauf des gesamten Wohnimmobilienprojekts. Im Rahmen der Errichtung in Massivbauweise erfolgt auch hier eine Auftragsvergabe an Generalunternehmer zum Festpreis sowie die Kontrolle des Baufortschritts und die Einhaltung der Qualitätsstandards durch Projektentwickler und Bauingenieure.

## Geschäftsverlauf und Ertragslage

### Umsatzentwicklung

Der HELMA-Konzern hat im ersten Halbjahr 2013 die Umsatzerlöse gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum um rund 7 % von 46,5 Mio. € auf 49,7 Mio. € gesteigert. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass das Baufenster in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres aufgrund des bis in den April hinein andauernden Winters um ca. 1 Monat kürzer war als im ersten Halbjahr 2012. Vor diesem Hintergrund ist die erzielte Umsatzhöhe in der ersten Jahreshälfte 2013 als äußerst zufriedenstellend zu bezeichnen.

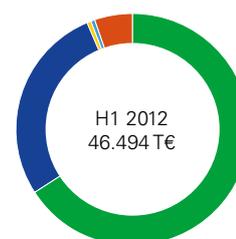
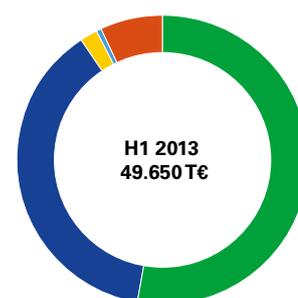
Im Kerngeschäft der Baudienstleistung im Bereich Eigenheime (HELMA Eigenheimbau AG) wurden im ersten Halbjahr 2013 rund 53 % bzw. 26,3 Mio. € des Konzern-Umsatzes erwirtschaftet. Der im Vergleich zum Vorjahr rückläufige Umsatz in diesem Geschäftsbereich ist ausschließlich auf die oben genannten, unvorteilhaften Witterungsbedingungen zurückzuführen, welche einen zügigeren Baufortschritt nicht zuließen. So wird bereits auf Gesamtjahressicht wieder mit deutlichen Zuwächsen in diesem Bereich gerechnet.

Auf das Bauträgergeschäft im Bereich Eigenheime (HELMA Wohnungsbau GmbH) entfiel in der ersten Jahreshälfte ein Umsatzanteil von rund 38 % bzw. 18,8 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahr konnte in diesem Bereich somit trotz der schlechten Witterung ein Umsatzplus von ca. 45 % erzielt werden. Ein ähnliches Bild zeigte sich bei der HELMA Ferienimmobilien GmbH, deren Umsatzbeitrag sich um 43 % auf 3,4 Mio. € erhöhte. Somit steuerte der Ferienimmobilienbereich rund 7 % zum Konzern-Umsatz bei.

In der HELMA LUX S.A. wurden in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres Umsatzerlöse in Höhe von 0,9 Mio. € (H1 2012: 0,3 Mio. €) und in der Hausbau Finanz GmbH von 0,3 Mio. € (H1 2012: 0,3 Mio. €) erzielt.

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

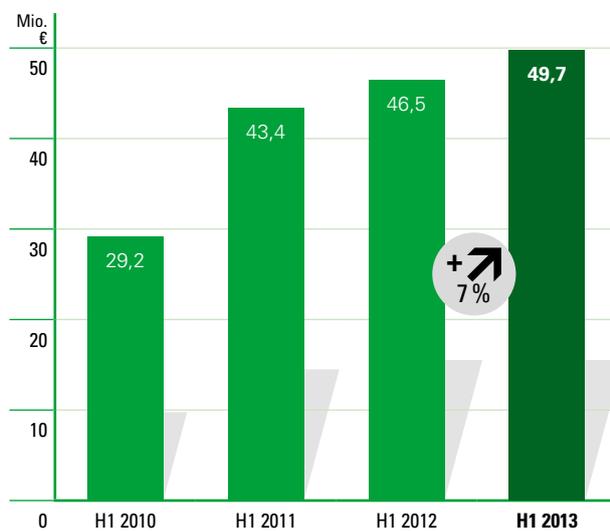
Gesellschaft	H1 2013		H1 2012	
	Umsatz in T€	Anteil in %	Umsatz in T€	Anteil in %
 HELMA Eigenheimbau AG	26.282	52,9	30.627	65,9
 HELMA Wohnungsbau GmbH	18.792	37,9	12.932	27,8
 HELMA LUX S.A.	928	1,9	258	0,5
 Hausbau Finanz GmbH	271	0,5	313	0,7
 HELMA Ferienimmobilien GmbH	3.377	6,8	2.364	5,1
<b>Gesamt</b>	<b>49.650</b>	<b>100,0</b>	<b>46.494</b>	<b>100,0</b>



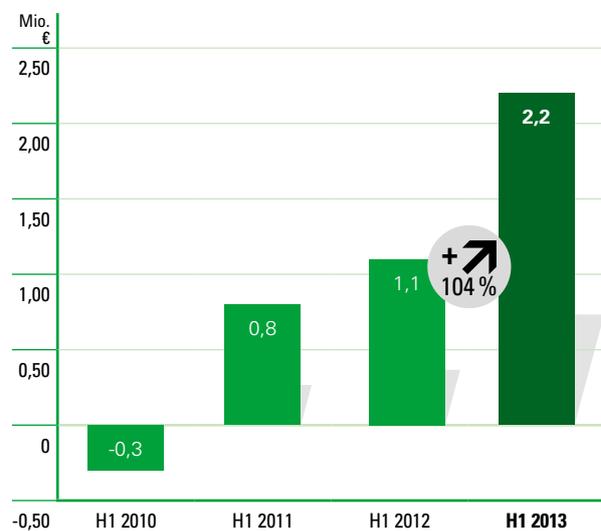
## Ertragsentwicklung

Die Bestandsveränderungen, welche maßgeblich von den Ab- und Zugängen von Grundstücken geprägt sind, betragen im ersten Halbjahr 2013 5,2 Mio. € und lagen damit unterhalb des Vorjahreswertes von 9,6 Mio. €. Größere Grundstückszugänge sind dabei in 2013 hauptsächlich in der zweiten Jahreshälfte zu erwarten. Die Gesamtleistung des HELMA-Konzerns lag somit im Berichtszeitraum mit 54,8 Mio. € leicht unterhalb des gleichen Vorjahreszeitraums (H1 2012: 56,1 Mio. €). Aufgrund der weiterhin sehr erfreulichen Rohertragsentwicklung konnte das Halbjahresergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) dennoch mehr als verdoppelt werden und belief sich auf 2,2 Mio. €.

Konzern-Umsatz H1 2010-2013 (nach IFRS)



Konzern-EBIT H1 2010-2013 (nach IFRS)



Das Finanzergebnis fiel im Berichtszeitraum um rund 0,1 Mio. € geringer aus als im Vorjahr und betrug -0,9 Mio. €, so dass insgesamt ein Konzernergebnis vor Anteilen Fremder in Höhe von 0,9 Mio. € (H1 2012: 0,2 Mio. €) erwirtschaftet werden konnte. Vor dem Hintergrund der widrigen Witterungsbedingungen ist das erzielte Ergebnis als sehr erfreulich zu bezeichnen und von einer signifikanten Profitabilitätssteigerung gegenüber der Vorjahresperiode gekennzeichnet.

## Geschäftsverlauf des HELMA-Konzerns (nach IFRS)

in €	H1 2013	H1 2012
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>49.649.938,95</b>	<b>46.493.926,74</b>
- davon Erlöse aus langfristigen Fertigungsaufträgen (PoC-Methode)	16.419.543,00	16.797.256,00
Bestandsveränderungen	5.188.621,59	9.578.270,48
<b>Gesamtleistung</b>	<b>54.838.560,54</b>	<b>56.072.197,22</b>
andere aktivierte Eigenleistungen	49.747,98	98.600,00
sonstige betriebliche Erträge	493.955,62	248.839,29
Materialaufwand und Fremdleistungen	-41.742.850,32	-45.535.287,38
Personalaufwand	-6.378.915,08	-5.358.415,58
sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.343.024,97	-3.757.449,15
<b>EBITDA</b>	<b>2.917.473,77</b>	<b>1.768.484,40</b>
Abschreibungen	-737.727,97	-697.734,17
<b>EBIT</b>	<b>2.179.745,80</b>	<b>1.070.750,23</b>
Finanzergebnis	-889.868,98	-799.491,36
<b>EBT</b>	<b>1.289.876,82</b>	<b>271.258,87</b>
Ertragsteuern	-421.917,05	-87.095,94
<b>Konzernergebnis vor Anteilen Fremder</b>	<b>867.959,77</b>	<b>184.162,93</b>

## Vermögens- und Finanzlage

### Aktiva

Die Bilanzsumme des HELMA-Konzerns wuchs im Berichtszeitraum von 84,6 Mio. € auf 93,9 Mio. € an. Die langfristigen Vermögenswerte lagen dabei zum 30.06.2013 mit 18,5 Mio. € auf einem nahezu unveränderten Niveau. Bei den kurzfristigen Vermögenswerten kam es hingegen zu einem spürbaren Anstieg von 66,3 Mio. € auf 75,4 Mio. €, für den hauptsächlich die Erhöhung der Vorräte durch Grundstückszugänge sowie der Anstieg der liquiden Mittel verantwortlich waren.

Das zum 31.12.2012 noch in der Bilanzposition „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ enthaltene Musterhaus in Gersthofen bei Augsburg konnte im Berichtszeitraum zu einem Preis von 0,6 Mio. € und somit mit einem Buchgewinn von 0,1 Mio. € veräußert werden.

## Konzern-Bilanzstruktur Aktiva (nach IFRS)

in €	30.06.2013	%	31.12.2012	%
Vermögenswerte langfristig	18.498.080,86	19,7	18.365.854,37	21,7
- davon Sachanlagevermögen	14.833.242,77	15,8	15.021.992,25	17,7
Vermögenswerte kurzfristig	75.388.653,18	80,3	66.279.061,03	78,3
- davon Vorräte	40.822.245,58	43,5	35.816.055,73	42,3
- davon liquide Mittel	6.348.675,68	6,8	1.539.673,46	1,8
<b>Summe Aktiva</b>	<b>93.886.734,04</b>	<b>100,0</b>	<b>84.644.915,40</b>	<b>100,0</b>



## Passiva

Auf der Passivseite wies das Eigenkapital aufgrund des positiven Halbjahresergebnisses und der erfolgreich vollzogenen Kapitalerhöhung im April 2013 um 240.000 Aktien, welche zum Preis von je 13,50 € bei institutionellen Anlegern platziert wurden, eine deutliche Steigerung um 3,9 Mio. € auf 24,3 Mio. € auf. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote zur Jahresmitte 2013 von 25,9 % (31.12.2012: 24,1 %).

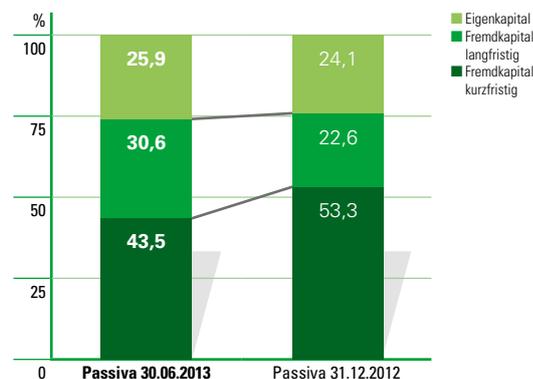
Das langfristige Fremdkapital legte ebenfalls deutlich auf 28,8 Mio. € (31.12.2012: 19,1 Mio. €) zu. Dies entspricht einem Zuwachs von 9,7 Mio. €, für den hauptsächlich diverse Grundstücksankaufsfinanzierungen mit mittelfristigem Charakter sowie die erfolgreiche Begebung einer „Mini-Anleihe“ mit einem Volumen von 1,0 Mio. € verantwortlich waren. Die voll platzierte und nicht börsennotierte Anleihe richtete sich bei einer Stückelung von 0,1 Mio. € ausschließlich an qualifizierte Anleger und weist eine Laufzeit von 4,5 Jahren bis zum 30.09.2017 bei einem Nominalzins von 5,4 % auf.

Beim kurzfristigen Fremdkapital kam es im Berichtszeitraum hingegen zu einer Verringerung von 45,2 Mio. € auf 40,8 Mio. €, welche insbesondere auf eine Reduzierung der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um rund 5,0 Mio. € zurückzuführen war. Hierfür wiederum war die fristgerechte Rückführung des Nachrangdarlehens in Höhe von 3,0 Mio. € im April 2013 hauptursächlich.

Insgesamt verfügt der HELMA-Konzern damit zum Bilanzstichtag weiterhin über eine äußerst solide Eigenkapitalausstattung sowie eine gesunde Kapitalstruktur.

## Konzern-Bilanzstruktur Passiva (nach IFRS)

in €	30.06.2013	%	31.12.2012	%
Eigenkapital	24.292.678,92	25,9	20.364.724,67	24,1
Fremdkapital langfristig	28.769.326,04	30,6	19.088.100,00	22,6
- davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	24.891.336,69	26,5	15.442.888,63	18,2
Fremdkapital kurzfristig	40.824.729,08	43,5	45.192.090,73	53,3
- davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	17.429.930,66	18,6	22.443.741,58	26,5
<b>Summe Passiva</b>	<b>93.886.734,04</b>	<b>100,0</b>	<b>84.644.915,40</b>	<b>100,0</b>



## 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 einer Verbesserung gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Mio. € auf 2,0 Mio. € zum Ausdruck. Wie im Vorjahreszeitraum kam es im Wesentlichen durch die zur weiteren Umsatzsteigerung im Baurägergeschäft notwendigen Grundstückszugänge zu einem weiteren Aufbau des Working Capital um 4,6 Mio. € gegenüber dem Geschäftsjahresende 2012. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich somit in den ersten sechs Monaten des Berichtsjahres auf -2,7 Mio. € (H1 2012: -4,7 Mio. €).

Aufgrund der im Vorjahresvergleich geringeren Investitionen sowie der in etwa in gleicher Höhe erfolgten Desinvestitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte belief sich der Cashflow aus der Investitionstätigkeit im Berichtszeitraum auf 0,0 Mio. € (H1 2012: -1,2 Mio. €), wobei die Investitionstätigkeit durch den inzwischen erfolgten Baubeginn des Anbaus an das Verwaltungsgebäude in Lehrte im zweiten Halbjahr 2013 wieder zunehmen wird (siehe Investitionen).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im ersten Halbjahr 2013 7,5 Mio. € und resultierte insbesondere aus der Kapitalerhöhung und Grundstücksankaufsfinauzierungen.

Zum Bilanzstichtag verfügt der HELMA-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von 6,3 Mio. €. Darüber hinaus stehen freie ungenutzte Kreditlinien in hoher einstelliger Millionenhöhe zur Verfügung. Da vorgesehen ist, größere Grundstückskäufe auch zukünftig mehrheitlich mittels projektbezogener Grundstücksankaufsfinauzierungen umzusetzen, verfügt der HELMA-Konzern zum Bilanzstichtag nicht nur über eine solide Finanzlage, sondern ist überdies in der Lage, weitere Grundstückskäufe in nennenswertem Umfang zu tätigen. Aufgrund der sich derzeit in Prüfung befindlichen Projekte ist bis Ende 2013 von einem Kauf diverser kleinerer und größerer Grundstücke in den Regionen Berlin, Hannover und München sowie an der Ostseeküste auszugehen. Eine erfolgreiche Platzierung der für das zweite Halbjahr 2013 geplanten Unternehmensanleihe ist hierfür keine zwingende Voraussetzung, jedoch einer von mehreren wichtigen Bausteinen für die erfolgreiche Umsetzung der mittelfristigen Unternehmensstrategie (siehe Wachstumsstrategie).

## Konzern-Kapitalflussrechnung (nach IFRS)

in T€	H1 2013	H1 2012
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-2.719,0	-4.680,9
- davon Cash Earnings	1.956,2	941,2
- davon Working Capital Veränderungen	-4.577,1	-5.605,8
- davon Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen	-98,1	-16,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	33,3	-1.214,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	7.494,7	3.561,0
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>1.539,7</b>	<b>3.792,6</b>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>6.348,7</b>	<b>1.457,9</b>

## Auftragslage

### Auftragseingang

Der HELMA-Konzern hat das signifikante Auftragswachstum der vergangenen Jahre im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013 erfolgreich fortgesetzt. So konnte der Netto-Auftragseingang gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum um 24 % auf 71,7 Mio. € (H1 2012: 58,0 Mio. €) gesteigert werden. Zu dem deutlichen Auftragsplus haben alle Gesellschaften im HELMA-Konzern beigetragen.

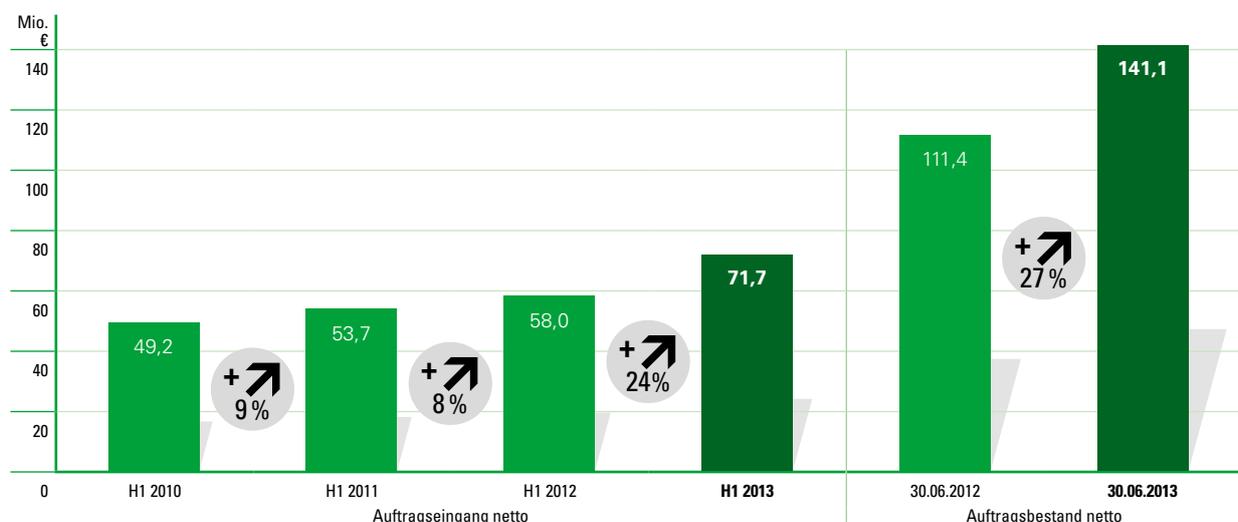
In den vorgenannten Vertriebszahlen sind dabei ausschließlich Aufträge von Privatkunden enthalten. Das neue und zusätzliche Geschäftsfeld der Tochtergesellschaft HELMA Wohnungsbau GmbH, welches die Planung und Realisierung zum Verkauf an institutionelle Investoren bestimmter Wohnimmobilienprojekte vorsieht, wird aller Voraussicht nach, wie bereits im April 2013 mitgeteilt, ab dem zweiten Halbjahr 2013 spürbare Beiträge zum Netto-Auftragseingang liefern.

Wir gehen daher fest davon aus, im HELMA-Konzern auch auf Gesamtjahressicht ein deutliches Auftragsplus zu erzielen und damit bereits die Grundlagen für die kommunizierten, weiteren Umsatzsteigerungen im Geschäftsjahr 2014 zu sichern.

### Auftragsbestand

Der Netto-Auftragsbestand des HELMA-Konzerns, welcher sich aus der Netto-Auftragssumme der zum Bilanzstichtag im Bestand befindlichen und damit nicht schlussgerechneten Aufträge zusammensetzt, belief sich zum 30. Juni 2013 auf 141,1 Mio. € und liegt damit um rund 29,7 Mio. € bzw. 27 % über dem Vorjahreswert. Darin enthalten sind teilrealisierte Umsatzerlöse nach der PoC-Methode in Höhe von 37,0 Mio. € (30.06.2012: 36,2 Mio. €). Der höchste Auftragsbestand der Unternehmensgeschichte zur Jahresmitte 2013 stellt somit wie in den Vorjahren eine exzellente Ausgangsposition für ein sehr umsatzstarkes zweites Halbjahr dar.

### Auftragseingang und Auftragsbestand im HELMA-Konzern



## Investitionen

Die Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte betragen im Berichtszeitraum 0,5 Mio. € (H1 2012: 1,3 Mio. €).

Diese entfielen im Bereich Grundstücke und Gebäude überwiegend auf das im Bau befindliche Plusenergie-Musterhaus im Musterhauspark in Lehrte. Im Bereich Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde der Großteil der Investitionen für neue Fahrzeuge vorgenommen. Im Bereich Immaterielle Vermögensgegenstände wurden Investitionen für den Kauf und die Weiterentwicklung von Software getätigt.

Neben den fortlaufend anfallenden Investitionen - zu denen Ersatzinvestitionen in Kraftfahrzeuge, die Renovierung von Musterhäusern, der Kauf von EDV Hard- und Software sowie Büroeinrichtung gehören - sind in der zweiten Jahreshälfte 2013 insbesondere nennenswerte Investitionen im Bereich Sachanlagen geplant. So wird am Verwaltungssitz in Lehrte ein Anbau an das Verwaltungsgebäude entstehen, wodurch weiterer Büroraum für die deutlich gestiegene Mitarbeiterzahl geschaffen wird. In diesem Zusammenhang ist überdies eine Parkplatzvergrößerung vorgesehen. Beide Maßnahmen werden jahresübergreifend eine Gesamtinvestitionshöhe von ca. 2,0 Mio. € erreichen und über ein langfristiges Bankdarlehen finanziert.

### Investitionen im Bereich Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

in T€	H1 2013	H1 2012
Grundstücke und Gebäude	195	613
Immaterielle Vermögensgegenstände	109	162
Betriebs- und Geschäftsausstattung	243	485
<b>Gesamt</b>	<b>547</b>	<b>1.260</b>

## Mitarbeiter und Organe

Die Mitarbeiterzahl im HELMA-Konzern hat sich zum 30. Juni 2013 gegenüber dem Geschäftsjahresende 2012 um rund 10 % von 188 auf 206 Mitarbeiter erhöht. Der Personalaufbau erfolgte dabei konzernweit, jedoch mit dem Schwerpunkt auf der weiteren personellen Stärkung der deutlich wachsenden Tochtergesellschaft HELMA Wohnungsbau GmbH.

Die Anzahl der selbständigen Fachberater, mit denen wir im Vertriebsbereich an den verschiedenen Standorten auf Provisionsbasis zusammenarbeiten, hat sich im Bereich der Hausberatung von 78 auf 73 verringert. Die Anzahl der selbständigen Finanzierungsberater lag mit 24 auf unverändertem Niveau.

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

	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
Anzahl der Mitarbeiter im HELMA-Konzern	206	188	178
Anzahl der selbständigen Fachberater (Hausberatung)	73	78	83
Anzahl der selbständigen Fachberater (Finanzierungsberatung)	24	24	24

In der Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat hat es im Berichtszeitraum keine Veränderungen gegeben. Die Organe der Gesellschaft setzen sich daher weiterhin wie folgt zusammen:

#### Vorstand

- Karl-Heinz Maerzke (Vorsitzender)
- Gerrit Janssen

#### Aufsichtsrat

- Otto W. Holzkamp (Vorsitzender)
- Dr. Eberhard Schwarz (stellvertretender Vorsitzender)
- Dr. Peter Plathe

## Risikobericht

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung ergeben. Es wurden vom Vorstand keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft identifiziert. Es gelten daher die im Risikobericht des Konzernabschlusses 2012 gemachten Angaben.

## Nachtragsbericht

### Genehmigung der Unternehmensverträge

Zwischen der HELMA Eigenheimbau AG und der HELMA Wohnungsbau GmbH besteht ein Ergebnisabführungsvertrag vom 17. Januar 2013, dem die Gesellschafterversammlung der HELMA Wohnungsbau GmbH am selben Tag einstimmig zugestimmt und den die Hauptversammlung der HELMA Eigenheimbau AG am 5. Juli 2013 genehmigt hat. Inhalt dieser Vereinbarung ist, dass erstmals ab dem 1. Januar 2013 der gesamte Gewinn der HELMA Wohnungsbau GmbH an die HELMA Eigenheimbau AG abgeführt wird. Die Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Hildesheim unter der Nummer HRB 202128 ist am 12. Juli 2013 erfolgt.

Zwischen der HELMA Eigenheimbau AG und der Hausbau Finanz GmbH wurde am 17. Januar 2013 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen, dem die Gesellschafterversammlung der Hausbau Finanz GmbH am selben Tag einstimmig zugestimmt und den die Hauptversammlung der HELMA Eigenheimbau AG am 5. Juli 2013 genehmigt hat. Inhalt dieser Vereinbarung ist, dass erstmals ab dem 1. Januar 2013 der gesamte Gewinn der Hausbau Finanz GmbH an die HELMA Eigenheimbau AG abgeführt wird. Die Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Hildesheim unter der Nummer HRB 201204 ist am 12. Juli 2013 erfolgt.

### Vorzeitige und langfristige Vertragsverlängerung des Finanzvorstands

Der Aufsichtsrat hat im Juli 2013 einstimmig beschlossen, Herrn Gerrit Janssen wiederholt für die Dauer von fünf Jahren und somit bis zum 30. Juni 2019 zum Mitglied des Vorstands der HELMA Eigenheimbau AG zu bestellen. Mit der vorzeitigen und langfristigen Vertragsverlängerung wurde die personelle Kontinuität des Vorstandsgremiums gesichert.

### Veräußerung eines Musterhauses in Hamburg

Das zum 30. Juni 2013 mit einem Wert von rund 0,5 Mio. € in der Bilanzposition „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ enthaltene Musterhaus in Hamburg wurde im Juli 2013 zu einem Preis von ca. 0,7 Mio. € veräußert. Für die Verkaufsaktivitäten in Hamburg und Schleswig Holstein wurde ersatzweise ein Vertriebsbüro in attraktiver Lage im Hamburger Stadtteil Uhlenhorst angemietet.

### Erneut Investmentgrade-Rating erhalten

Die Creditreform Rating AG hat der HELMA Eigenheimbau AG in einem aktuellen Unternehmensrating erneut eine stark befriedigende Bonität attestiert, welche sowohl im Vergleich zur Gesamtwirtschaft als auch im Branchenvergleich einer überdurchschnittlichen Beurteilung entspricht. Das auf BBB festgesetzte und somit unverändert im Investmentgrade-Bereich liegende Ratingergebnis untermauert die hohe Solidität und Wirtschaftskraft der HELMA Eigenheimbau AG. Die Rating Summary wird ab dem 26. August 2013 im Investor Relations Bereich der HELMA-Website zum Download zur Verfügung gestellt.

### Erstes Wohnimmobilienprojekt an institutionellen Investor verkauft

Die HELMA Wohnungsbau GmbH hat bereits ein knappes halbes Jahr nach offizieller Vorstellung des zusätzlichen Geschäftsfeldes, welches die Planung und Realisierung zum Verkauf an institutionelle Investoren bestimmter Wohnimmobilienprojekte vorsieht, einen ersten Vertriebsserfolg in diesem Bereich zu vermelden. So konnte im August 2013 ein in Potsdam geplantes Wohnimmobilienprojekt, dessen umsatzwirksame Realisierung

bis Mitte 2015 vorgesehen ist und ein Gesamtvolumen im niedrigen zweistelligen Millionen-Euro-Bereich aufweist, an einen institutionellen Investor verkauft werden. Über die genauen Kaufpreismodalitäten wurde Stillschweigen vereinbart.

Darüber hinaus sind zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2013 und dem Tag der Abschlusserstellung keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

## Dividende

Am 8. Juli 2013 wurde für das Geschäftsjahr 2012 eine Dividende in Höhe von 0,35 € je Aktie ausgeschüttet.

## Wachstumsstrategie

Ziel des HELMA-Konzerns ist es, durch ein weiteres organisches Wachstum die eigene Marktposition auszubauen und zusätzliche Marktanteile in sämtlichen Geschäftsbereichen zu gewinnen. Diesbezüglich sind jedoch keine Akquisitionen geplant.

## Steigerung des Bekanntheitsgrades der Marke HELMA

Im Baudienstleistungsgeschäft (Geschäftsbereich Eigenheime) sollen die Zuwächse insbesondere durch den stetig steigenden Bekanntheitsgrad der Marke HELMA und die mittels der abgeschlossenen bundesweiten Expansion erreichte, höhere Marktdurchdringung erzielt werden. Die fortlaufende Etablierung der Marke HELMA soll dabei insbesondere durch einen qualitativ hochwertigen Marktauftritt und die jährlich steigende Anzahl an realisierten Neubauvorhaben erreicht werden. Ziel ist es dabei auch, durch Kundenempfehlungen eine wachsende Zahl an Neukunden zu gewinnen und damit die Präsenz im Markt weiter zu stärken.

## Erwerb attraktiver Grundstücke für das Bauträgergeschäft

Im Bauträgergeschäft (Geschäftsbereich Eigenheime) soll der deutliche Umsatzanstieg der vergangenen Jahre insbesondere durch den ausgeweiteten Erwerb attraktiver Grundstücke in wachstumsstarken Ballungsräumen kontinuierlich fortgesetzt werden. Auf diesen Grundstücken werden dem Geschäftsmodell folgend vor allem individuell geplante Einfamilienhäuser entstehen und je nach Projekt durch massiv gebaute Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser ergänzt. Zielregionen sind hierbei allen voran die Großstädte Berlin, Hamburg, Hannover und München. Da der HELMA-Konzern über eine Vielzahl an guten und langjährigen Bankkontakten verfügt, besteht hierbei die Möglichkeit, grundsätzlich jedes Grundstück mit einem Finanzierungsanteil zwischen 70 und 90 % mit einem der Bankpartner zu finanzieren. Die Finanzierungen beschränken sich dabei im Wesentlichen auf den Grundstücksankauf, da mit den Bauaktivitäten grundsätzlich erst nach dem jeweiligen Verkauf begonnen wird.

## Etablierung als marktführender Akteur im Bereich Ferienimmobilien

Ein weiteres Ziel des HELMA-Konzerns ist es, sich als einer der marktführenden deutschen Akteure im Geschäftsbereich Ferienimmobilien zu etablieren. Auch in diesem Bereich soll die nachhaltige Steigerung der Umsatzerlöse über eine Erhöhung der Anzahl der jährlich realisierten Projekte erfolgen. Die zur Auffindung geeigneter Grundstücksflächen für die Umsetzung touristisch attraktiver Projekte notwendige Marktkennntnis wird

dabei als eine der Kernkompetenzen der HELMA Ferienimmobilien GmbH angesehen. Zielregionen sind insbesondere die deutsche Nord- und Ostseeküste sowie deutsche Seenlagen mit jeweils guter Infrastruktur. In Bezug auf die Finanzierung der jeweiligen Projekte gilt das oben in Zusammenhang mit der Grundstücksfinanzierung für das Bauträgergeschäft im Bereich Eigenheime Genannte entsprechend.

### Steigerung des Umsatzanteils des Geschäftsbereichs Wohnimmobilienprojekte für Investoren

Im ersten Quartal 2013 ist der HELMA-Konzern zusätzlich in die Entwicklung und Realisierung von Wohnimmobilienprojekten für Investoren eingestiegen. Es wird angestrebt, in diesem Bereich zukünftig drei bis fünf Projekte pro Jahr umzusetzen. Mit der Umsetzung der einzelnen Projekte in Form eines Baubeginnes wird dabei grundsätzlich erst nach Verkauf des jeweiligen gesamten Projektes an einen Investor begonnen. Da die Zielinvestoren mit ihrer Kapitalanlage in Wohnimmobilien in der Regel die Erzielung einer nachhaltig stabilen Rendite verfolgen, wird davon ausgegangen, dass diese Investoren die Projekte mehrheitlich baubegleitend bezahlen werden und sich in diesem Bereich die Vorfinanzierung somit ebenfalls auf den Grundstücksanteil beschränkt. Aufgrund seiner guten Bankkontakte verfügt der HELMA-Konzern jedoch ebenso über die Möglichkeit, ganze Projekte gemeinsam mit einem Kreditinstitut zu finanzieren, sofern der Investor eine endfällige Zahlung wünscht. Bei einer endfälligen Zahlung des Erwerbers wäre jedoch die adäquate Absicherung der in der Zukunft liegenden Zahlung Voraussetzung dafür, eine solche zu akzeptieren.

### Erzielung von Skaleneffekten durch Steigerung der Konzernumsatzerlöse in allen Geschäftsbereichen

Wir gehen fest davon aus, dass mit einer weiteren Erhöhung der Konzern-Umsatzerlöse mittelfristig auch Skaleneffekte in Form weiter verbesserter Kostenquoten in den Bereichen Personal und sonstige betriebliche Aufwendungen einhergehen würden, was sich entsprechend positiv auf die Ergebnismargen auswirkte.

Aus unserer Sicht wird bei konsequenter Umsetzung der oben beschriebenen Wachstumsstrategie innerhalb der nächsten fünf Jahre (das Jahr 2013 mitgerechnet) die Überschreitung einer Konzern-Umsatzhöhe von 250 Mio. € (GJ 2012: 114,0 Mio. €) möglich sein. Voraussetzungen hierfür sind, dass (a) sich das Marktumfeld in den kommenden Jahren nicht merklich eintrübt, (b) es uns gelingt, weiterhin die für die Ausübung der Wachstumsstrategie im Bauträgergeschäft notwendige Anzahl an attraktiven Grundstücken ausfindig zu machen und (c) die im Risikobericht des Konzernabschlusses 2012 enthaltenen Risiken nicht in einer Ausprägung eintreten, welche die Wachstumsstrategie des HELMA-Konzerns spürbar beeinträchtigen.

Unter den oben beschriebenen Prämissen könnte sich das vorgenannte Konzern-Umsatzvolumen von 250 Mio. € wie folgt zusammensetzen:

- Geschäftsbereich Eigenheime: ca. 200 Mio. €  
(Geschäftsjahr 2012: 107,3 Mio. €)
- Geschäftsbereich Ferienimmobilien: ca. 20 Mio. €  
(Geschäftsjahr 2012: 6,7 Mio. €)
- Geschäftsbereich Wohnimmobilien für Investoren: ca. 30 Mio. €  
(Geschäftsjahr 2012: keine Vergleichswerte vorhanden)

Bei einer möglichen zukünftigen Veränderung des Marktumfeldes ist überdies nicht auszuschließen, dass sich die mittelfristigen Anteile der jeweiligen Geschäftsbereiche am Konzern-Umsatz auch anders als vorstehend dargestellt entwickeln könnten.

## Prognosebericht

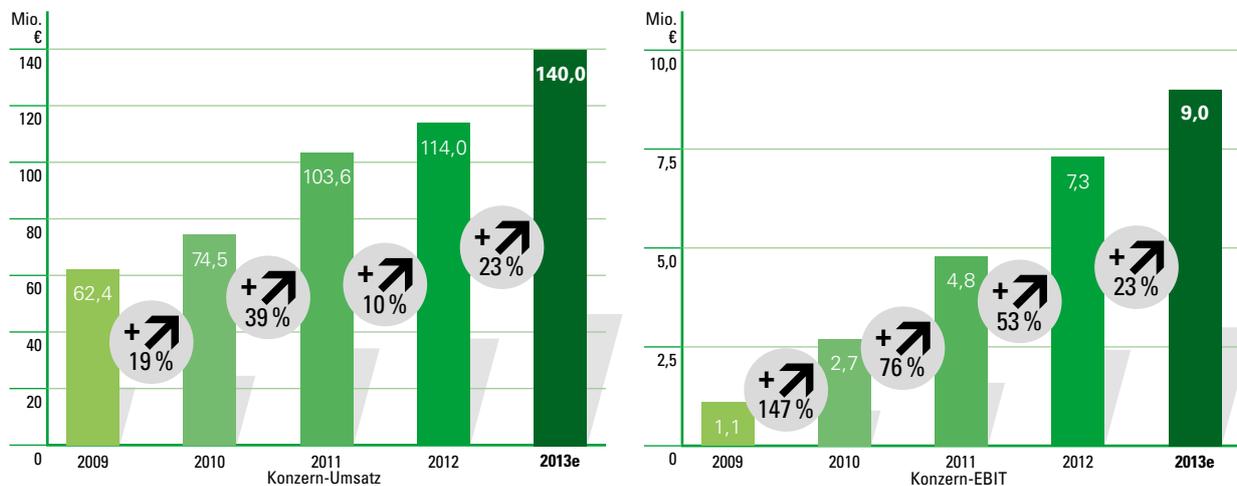
Das im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2012 beschriebene, für die Wohn- und Ferienimmobilienbranche maßgebliche, wirtschaftliche Umfeld stellt sich nach wie vor als äußerst positiv dar.

Als wesentliche Faktoren hierfür werden in erster Linie das niedrige Zinsniveau, fehlende Anlagealternativen, die Unsicherheit an den Kapitalmärkten, steigende Beschäftigtenraten, eine Verbesserung der Lohnniveaus sowie der Trend zum Leben in den Zentren angesehen. Der daraus resultierenden steigenden Nachfrage nach Wohn- und Ferienimmobilien steht ein immer noch knappes Angebot entgegen, woraus sich auch zukünftig spürbare marktseitige Aufholpotenziale ableiten lassen.

Vor dem Hintergrund dieser unverändert positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wohn- und Ferienimmobilienbranche sowie unter der Voraussetzung, dass es zum Jahresende hin nicht frühzeitig zu erheblichen witterungsbedingten Einschränkungen bei der Bauausführung kommen sollte, bestätigen wir auf Basis des höchsten Auftragsbestandes in der Unternehmensgeschichte und der weiterhin positiven Profitabilitätsentwicklung im ersten Halbjahr 2013 unsere im Frühjahr aufgestellte Prognose für das Geschäftsjahr 2013 und erwarten unverändert:

- Einen Anstieg der Konzern-Umsatzerlöse auf ca. 140 Mio. € (GJ 2012: 114,0 Mio. €)
- Eine Steigerung des Konzern-EBIT auf rund 9,0 Mio. € (GJ 2012: 7,3 Mio. €)

## Konzern-Umsatz und EBIT 2009-2013e



Lehrte, 23. August 2013

**Karl-Heinz Maerzke**

Vorstandsvorsitzender

**Gerrit Janssen**

Vorstand

# Konzernbilanz

(nach IFRS)

<b>AKTIVA in €</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	771.057,76	799.629,00
Geschäfts- oder Firmenwert	1.380.173,97	1.380.173,97
Sachanlagevermögen	14.833.242,77	15.021.992,25
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	295.232,51	298.041,00
Sonstige langfristige Vermögenswerte	19.246,95	19.246,95
Latente Steuern	1.199.126,90	846.771,20
<b>Langfristiges Vermögen gesamt</b>	<b>18.498.080,86</b>	<b>18.365.854,37</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	40.822.245,58	35.816.055,73
Forderungen aus Auftragsfertigung	14.615.430,72	9.689.170,99
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.491.644,40	15.736.530,66
Steuerforderungen	632.444,80	200.999,76
Sonstige kurzfristige Forderungen	2.993.893,00	2.359.446,18
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.348.675,68	1.539.673,46
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	484.319,00	937.184,25
<b>Kurzfristiges Vermögen gesamt</b>	<b>75.388.653,18</b>	<b>66.279.061,03</b>
<b>Aktiva gesamt</b>	<b>93.886.734,04</b>	<b>84.644.915,40</b>

# Konzernbilanz

(nach IFRS)

<b>PASSIVA in €</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	3.100.000,00	2.860.000,00
Kapitalrücklage	14.457.533,41	11.550.159,46
Gewinnrücklagen	160.256,07	160.256,07
Bilanzgewinn	6.441.981,73	5.617.479,69
Anteile der Aktionäre der HELMA Eigenheimbau AG	24.159.771,21	20.187.895,22
Anteile anderer Gesellschafter	132.907,71	176.829,45
<b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>24.292.678,92</b>	<b>20.364.724,67</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.736,77	14.736,77
Sonstige langfristige Rückstellungen	314.800,00	314.800,00
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	24.891.336,69	15.442.888,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.702.135,07	2.172.207,01
Latente Steuern	1.846.317,51	1.143.467,59
<b>Langfristiges Fremdkapital gesamt</b>	<b>28.769.326,04</b>	<b>19.088.100,00</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	7.589.638,85	5.206.313,00
Steuerschulden	930.048,21	899.148,21
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	17.429.930,66	22.443.741,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.931.997,67	3.125.456,86
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8.943.113,69	13.517.431,08
<b>Kurzfristiges Fremdkapital gesamt</b>	<b>40.824.729,08</b>	<b>45.192.090,73</b>
<b>Passiva gesamt</b>	<b>93.886.734,04</b>	<b>84.644.915,40</b>



## Konzern-Kapitalflussrechnung (nach IFRS)

in T€		H1 2013	H1 2012
1.	Ergebnis nach Steuern	868,0	184,2
2.	+/- Abschreibungen auf Anlagevermögen	737,7	697,7
3.	+/- Veränderung der langfristigen Rückstellungen	0,0	0,0
4.	+/- Veränderung der latenten Steuern	350,5	59,3
5.	+/- Sonstige nicht zahlungswirksame Vorgänge	0,0	0,0
<b>6.</b>	<b>= Cash Earnings (Summe aus 1 bis 5)</b>	<b>1.956,2</b>	<b>941,2</b>
7.	-/+ Veränderung der Vorräte	-5.006,2	-6.960,6
8.	-/+ Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände	252,8	-2.490,8
9.	+/- Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	2.383,4	2.123,1
10.	+/- Veränderung der Verbindlichkeiten (ohne Finanzverbindlichkeiten)	-2.207,1	1.722,5
<b>11.</b>	<b>+/- Working-Capital Veränderungen (Summe aus 7 bis 10)</b>	<b>-4.577,1</b>	<b>-5.605,8</b>
12.	-/+ Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen	-98,1	-16,3
<b>13.</b>	<b>= Cashflow aus Geschäftstätigkeit (Summe aus 6, 11 und 12)</b>	<b>-2.719,0</b>	<b>-4.680,9</b>
14.	+ Einzahlungen aus dem Abgang des Sachanlagevermögens	579,9	45,2
15.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-438,1	-1.098,0
16.	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-108,5	-162,0
<b>17.</b>	<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit (Summe aus 14 bis 16)</b>	<b>33,3</b>	<b>-1.214,8</b>
18.	-/+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	3.147,4	0,0
19.	-/+ Auszahlungen/Einzahlungen andere Gesellschafter	-87,4	-35,1
20.	+/- Aufnahme/Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	4.434,7	3.596,1
<b>21.</b>	<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus 18 bis 20)</b>	<b>7.494,7</b>	<b>3.561,0</b>
<b>22.</b>	<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe aus 13, 17 und 21)</b>	<b>4.809,0</b>	<b>-2.334,7</b>
<b>23.</b>	<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>1.539,7</b>	<b>3.792,6</b>
<b>24.</b>	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>6.348,7</b>	<b>1.457,9</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (nach IFRS)

in €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Anteile der Aktionäre der HELMA Eigenheimbau AG	Anteile anderer Gesellschafter	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 31. Dezember 2011</b>	<b>2.860.000,00</b>	<b>11.550.159,46</b>	<b>160.256,07</b>	<b>2.384.436,01</b>	<b>16.954.851,54</b>	<b>112.272,16</b>	<b>17.067.123,70</b>
Entnahmen / Einstellungen	-	-	-	-	-	-35.072,17	-35.072,17
Konzernergebnis	-	-	-	180.611,77	180.611,77	3.551,16	184.162,93
<b>Stand zum 30. Juni 2012</b>	<b>2.860.000,00</b>	<b>11.550.159,46</b>	<b>160.256,07</b>	<b>2.565.047,78</b>	<b>17.135.463,31</b>	<b>80.751,15</b>	<b>17.216.214,46</b>
<b>Stand zum 31. Dezember 2012</b>	<b>2.860.000,00</b>	<b>11.550.159,46</b>	<b>160.256,07</b>	<b>5.617.479,69</b>	<b>20.187.895,22</b>	<b>176.829,45</b>	<b>20.364.724,67</b>
Kapitalerhöhung	240.000,00	2.907.373,95	-	-	3.147.373,95	-	3.147.373,95
Entnahmen / Einstellungen	-	-	-	-	-	-87.379,47	-87.379,47
Konzernergebnis	-	-	-	824.502,04	824.502,04	43.457,73	867.959,77
<b>Stand zum 30. Juni 2013</b>	<b>3.100.000,00</b>	<b>14.457.533,41</b>	<b>160.256,07</b>	<b>6.441.981,73</b>	<b>24.159.771,21</b>	<b>132.907,71</b>	<b>24.292.678,92</b>

# Konzernanhang

zum 30. Juni 2013

## HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte

### 1. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Konzernbilanz, die Gesamteinkommensrechnung, die Konzern-Kapitalflussrechnung sowie die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung wurden in analoger Anwendung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Hinsichtlich der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden sowie der Ausübung der in den IFRS enthaltenen Wahlrechte verweisen wir auf den Anhang des Konzernjahresabschlusses zum 31. Dezember 2012.

### 2. Konsolidierung

Der Konsolidierungskreis hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert und umfasst neben dem Mutterunternehmen HELMA Eigenheimbau AG folgende Gesellschaften:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital (mittel- und unmittelbar)
<b>Tochterunternehmen der HELMA AG, Lehrte</b>	
HELMA Wohnungsbau GmbH, Lehrte	93,94%
Hausbau Finanz GmbH, Lehrte	100,00%
HELMA LUX S.A., Walferdange, Luxemburg	100,00%
HELMA Ferienimmobilien GmbH, Lehrte	95,10%

### 3. Ereignisse von wesentlicher Bedeutung

#### Kapitalerhöhung

Im April 2013 wurde eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital durchgeführt. Im Rahmen dieser Kapitalerhöhung wurden 240.000 neue Aktien zum Preis von jeweils 13,50 € platziert. Das Gezeichnete Kapital beträgt somit 3.100.000,00 € und verteilt sich auf 3.100.000 Stückaktien ohne Nennwert.

Der auf die Kapitalrücklage entfallende Betrag von 3.000.000,00 € wurde um die bedingt durch die Kapitalerhöhung angefallenen Kosten nach Steuern in Höhe von 92.626,05 € reduziert. Dieser Betrag resultiert aus einer Kostenbelastung in Höhe von 131.664,60 €, die um die Steuerentlastung in Höhe von 39.038,55 € (29,65%) reduziert wurde.

#### Anleiheemission

Im Rahmen einer Privatplatzierung wurde in den Monaten März bis Juni 2013 eine Anleihe im Nominalvolumen in Höhe von 1 Mio. € vollständig gezeichnet. Die Anleihe hat eine Laufzeit vom 1. April 2013 bis 30. September 2017. Der Nominalzins beträgt 5,4%; die Zinszahlungen erfolgen vierteljährlich.

### Rückführung Nachrangdarlehen

Das Nachrangdarlehen der H.E.A.T Mezzanine Kapital S. A., Luxemburg, in Höhe von 3.000.000 € wurde im April 2013 planmäßig getilgt.

### 4. Ergebnis je Aktie

Die Berechnung des Ergebnisses je Aktie basiert auf folgenden Daten:

in €	01.01.-30.06.2013	01.01.-30.06.2012
Ergebnisanteil nach Steuern	867.959,77	184.162,93
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	43.457,73	3.551,16
Ergebnisanteil der Aktionäre der HELMA Eigenheimbau AG	824.502,04	180.611,77
Anzahl der Aktien (Durchschnitt in der Periode)	2.960.773	2.860.000
Ergebnis je Aktie	0,28	0,06

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

### 5. Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag 30. Juni 2013

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag 30. Juni 2013 sind im Konzern-Zwischenlagebericht aufgeführt.

Lehrte, 23. August 2013



**Karl-Heinz Maerzke**  
Vorstandsvorsitzender



**Gerrit Janssen**  
Vorstand

# Kontakt / Finanzkalender / Impressum

## Kontakt Investor Relations

### HELMA Eigenheimbau AG

Dipl.-Kfm. Gerrit Janssen, CFA  
Finanzvorstand

Telefon: +49(0)51 32/88 50- 113  
Telefax: +49(0)51 32/88 50- 111  
E-Mail: ir@HELMA.de

## Finanzkalender

05.09.2013	Zürcher Kapitalmarkt Konferenz, Zürich
14.10.2013	Vertriebszahlen Q1-Q3 2013
04.12.2013-05.12.2013	Münchner Kapitalmarkt Konferenz, München
15.01.2014	Vertriebszahlen Q1-Q4 2013

## Impressum

### Herausgeber

HELMA Eigenheimbau AG  
Zum Meersefeld 4  
D-31275 Lehrte

Registereintragung: Amtsgericht Hildesheim, HRB 201182

### Gesamtkonzept und Redaktion

HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte

### Gestaltung

HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte

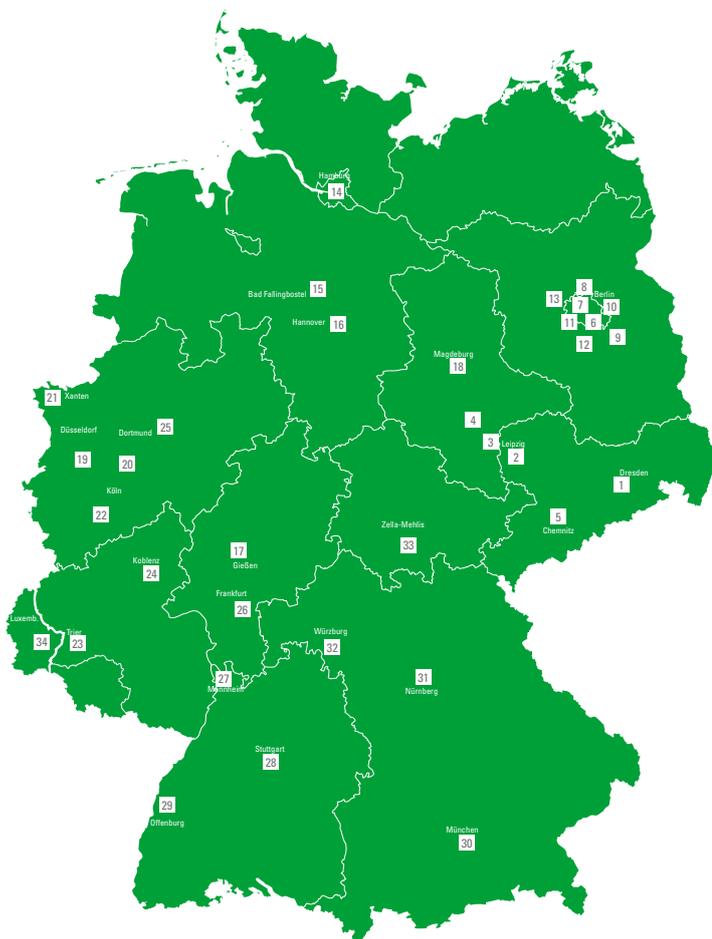
### Fotos

HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte

### Vorbehalt bei zukunftsgerichteten Aussagen

Bei den veröffentlichten Angaben in diesem Bericht, die sich auf die zukünftige Entwicklung der HELMA Eigenheimbau AG beziehen, handelt es sich lediglich um Prognosen und Einschätzungen und damit nicht um feststehende historische Tatsachen. Sie dienen allein informatorischen Zwecken und sind gekennzeichnet durch Begriffe wie "beabsichtigen", "bestreben", "erwarten", "glauben", "planen", "prognostizieren", "rechnen mit" oder "schätzen". Diese zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den uns derzeit erkennbaren und verfügbaren Informationen, Fakten und Erwartungen und können daher nur zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Gültigkeit beanspruchen. Zukunftsgerichtete Aussagen sind naturgemäß mit Ungewissheiten und in ihren Auswirkungen nicht einschätzbaren Risikofaktoren behaftet. Daher besteht die Möglichkeit, dass sich die tatsächlichen Ergebnisse und die Entwicklung des Unternehmens von den Prognosen wesentlich unterscheiden. Die HELMA Eigenheimbau AG ist stets bemüht, die veröffentlichten Daten zu kontrollieren und zu aktualisieren. Dennoch kann seitens des Unternehmens keine Verpflichtung übernommen werden, zukunftsgerichtete Aussagen an später eintretende Ereignisse und Entwicklungen anzupassen. Demnach wird eine Haftung oder Garantie für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten und Informationen weder ausdrücklich noch konkludent übernommen.

# HELMA-Standorte



**1. Musterhaus bei Dresden**  
Ausstellung "UNGER-Park Dresden"  
Am Hügel 3a  
D-01458 Ottendorf-Okrilla  
Telefon: +49(0)352 05 / 7 57 12

**2. Musterhaus in Leipzig**  
Am Sommerfeld 3  
D-04319 Leipzig  
Telefon: +49(0)341 / 52 03 20

**3. Musterhaus bei Leipzig**  
Ausstellung "UNGER-Park Leipzig"  
Döbichauer Straße 13  
D-04435 Schkeuditz / OT Dölzig  
Telefon: +49(0)3 42 05 / 4 23 60

**4. Beratungsbüro bei Leipzig**  
Mittelstraße 19  
D-06749 Bitterfeld  
Telefon: +49(0)34 93 / 82 42 16

**5. Musterhaus in Chemnitz**  
Ausstellung "UNGER-Park Chemnitz"  
Donauwörther Straße 5  
D-09114 Chemnitz  
Telefon: +49(0)371 / 26 73 80

**6. Musterhaus in Berlin-Karlshorst**  
Johanna-Hofer-Straße 1  
D-10318 Berlin  
Telefon: +49(0)30 / 4 75 94 31 00

**7. Beratungsbüro in Berlin**  
HELMA Ferienimmobilien GmbH  
Kurfürstendamm 42  
D-10719 Berlin  
Telefon: +49(0)30 / 88 72 08 90

**8. Beratungsbüro in Berlin**  
Knesebeckstraße 54  
D-10719 Berlin  
Telefon: +49(0)30 / 688 14 69 50

**9. Musterhaus in Berlin-Rudow**  
Zwergasternweg 15  
D-12357 Berlin  
Telefon: +49(0)30 / 66 76 57 80

**10. Musterhaus in Berlin-Marzahn**  
Boschpölerstraße 39  
D-12683 Berlin  
Telefon: +49(0)30 / 54 97 99 80

**11. Musterhaus bei Berlin**  
Paul-Gerhardt-Straße 1  
D-14513 Teltow  
Telefon: +49(0)33 28 / 30 85 20

**12. Musterhausbüro in Berlin-Stahnsdorf**  
Ringstraße 25  
D-14532 Stahnsdorf  
Telefon: +49(0)33 29 / 69 60 00

**13. Musterhaus bei Berlin**  
Spandauer Straße 75  
D-14612 Falkensee  
Telefon: +49(0)33 22 / 50 57 50

**14. Musterhaus in Hamburg**  
Garstedter Weg 208  
D-22455 Hamburg  
Telefon: +49(0)40 / 2 71 50 03

**15. Musterhaus in Bad Fallingbommel**  
Bockhorner Weg 1  
D-29683 Bad Fallingbommel  
Telefon: +49(0)51 62 / 9 03 78 90

**16. Musterhauspark in Lehrte**  
Zum Meersefeld 6  
D-31275 Lehrte  
Telefon: +49(0)51 32 / 8 85 02 00

**17. Musterhaus in Gießen**  
Schöne Aussicht 8  
D-35396 Gießen  
Telefon: +49(0)641 / 5 59 29 92

**18. Musterhaus bei Magdeburg**  
Amselweg 5  
D-39326 Hohenwarsleben  
Telefon: +49(0)3 92 04 / 6 00 78

**19. Musterhäuser bei Düsseldorf**  
Hanns-Martin-Schleyer-Straße 19  
D-41564 Kaarst  
Telefon: +49(0)21 31 / 40 21 70

**20. Musterhaus in Wuppertal**  
Ausstellung "Eigenheim und Garten"  
Eichenhofer Weg 30  
D-42279 Wuppertal / Oberbarmen  
Telefon: +49(0)202 / 2 81 89 89

**21. Musterhaus in Xanten**  
Sonsbecker Straße 18  
D-46509 Xanten  
Telefon: +49(0)28 01 / 98 82 20

**22. Musterhaus in Euskirchen**  
Felix-Wankel-Straße 8  
D-53881 Euskirchen  
Telefon: +49(0)22 51 / 12 40 88

**23. Musterhaus bei Trier**  
Auf Bowerf 7  
D-54340 Bekond  
Telefon: +49(0)65 02 / 93 84 40

**24. Musterhaus bei Koblenz**  
Musterhauszentrum Mülheim-Kärlich  
Musterhausstraße 152  
D-56218 Mülheim-Kärlich  
Telefon: +49(0)26 30 / 95 62 80

**25. Musterhaus in Kamen**  
Kamen Karree 6 e  
D-59174 Kamen  
Telefon: +49(0)23 07 / 92 41 90

**26. Musterhaus bei Frankfurt**  
Ausstellung "Eigenheim & Garten"  
Ludwig-Erhard-Straße 37  
D-61118 Bad Vilbel  
Telefon: +49(0)61 01 / 30 41 70

**27. Musterhaus in Mannheim**  
Hans-Thoma-Straße 14  
D-68163 Mannheim  
Telefon: +49(0)621 / 41 07 33 80

**28. Musterhaus bei Stuttgart**  
Ausstellung "Eigenheim & Garten"  
Höhenstraße 21  
D-70736 Fellbach  
Telefon: +49(0)711 / 52 08 79 90

**29. Musterhaus in Offenburg**  
Schutterwälder Straße 3  
D-77656 Offenburg  
Telefon: +49(0)781 / 91 94 49 80

**30. Musterhaus bei München**  
Ausstellung "Eigenheim & Garten"  
Senator-Gerauer-Straße 25  
D-85586 Poing/Grub  
Telefon: +49(0)89 / 90 47 51 50

**31. Musterhaus bei Erlangen**  
Industriestraße 37 b  
D-91083 Baiersdorf  
Telefon: +49(0)91 33 / 6 04 44 40

**32. Musterhaus bei Würzburg**  
Otto-Hahn-Straße 7  
D-97230 Estenfeld  
Telefon: +49(0)93 05 / 98 82 80

**33. Musterhaus in Zella-Mehlis**  
Rennsteigstraße 2-6  
D-98544 Zella-Mehlis  
Telefon: +49(0)36 82 / 4 69 10

**34. Beratungsbüro in Luxemburg**  
HELMA LUX S.A.  
49,Route de Diekirch  
L-7220 Walferdange  
Telefon: +352 26 33 45 07

Menschen. Leistung. Fortschritt.



**HELMA Eigenheimbau AG**

Zum Meersefeld 4  
D-31275 Lehrte

Telefon: +49(0)5132/8850-0  
Telefax: +49(0)5132/8850-111  
E-Mail: info@HELMA.de

**www.HELMA.de**

