

elektronische Kopie

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

Testierter

Konzernabschluss und Konzernlagebericht

HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft

Lehrte

2018

elektronische Kopie

Konzernbilanz der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,

zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	Anhang	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€	PASSIVA	Anhang	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€
Langfristiges Vermögen				Eigenkapital	(12)		
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	(1)	1.614	1.195	Gezeichnetes Kapital		4.000	4.000
Geschäfts- oder Firmenwert	(2)	1.380	1.380	Kapitalrücklage		41.533	41.533
Sachanlagevermögen	(3)	19.065	16.621	Gewinnrücklagen		30.890	20.152
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	179	0	Bilanzgewinn		21.172	23.023
Sonstige langfristige Vermögenswerte	(5)	1	1	Anteile der Aktionäre der HELMA Eigenheimbau AG		97.595	88.708
Langfristiges Vermögen gesamt		<u>22.239</u>	<u>19.197</u>	Anteile anderer Gesellschafter		121	121
Kurzfristiges Vermögen				Eigenkapital gesamt		<u>97.716</u>	<u>88.829</u>
Vorräte	(6)	220.152	199.891	Langfristiges Fremdkapital			
Forderungen aus Auftragsfertigung	(7)	47.516	45.144	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(13)	10	11
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	29.696	31.640	Sonstige langfristige Rückstellungen	(14)	1.055	977
Sonstige kurzfristige Forderungen	(9)	5.509	4.635	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(15)	142.622	133.738
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(10)	16.328	16.656	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(16)	3.701	3.276
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(11)	0	490	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		171	171
Kurzfristiges Vermögen gesamt		<u>319.201</u>	<u>298.456</u>	Latente Steuern	(17)	5.149	3.469
				Langfristiges Fremdkapital gesamt		<u>152.708</u>	<u>141.642</u>
				Kurzfristiges Fremdkapital			
				Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(18)	24.400	16.060
				Steuerschulden	(19)	3.094	7.009
				Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(20)	33.018	32.154
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(21)	5.806	5.270
				Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(22)	24.698	26.689
				Kurzfristiges Fremdkapital gesamt		<u>91.016</u>	<u>87.182</u>
Aktiva gesamt		<u><u>341.440</u></u>	<u><u>317.653</u></u>	Passiva gesamt		<u><u>341.440</u></u>	<u><u>317.653</u></u>

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

elektronische Kopie

Gesamteinkommensrechnung der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

	Anhang	2018 T€	2017 T€
Umsatzerlöse	(23)	253.276	267.418
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	(24)	25.758	15.901
Sonstige betriebliche Erträge	(25)	1.634	1.664
Materialaufwand und Fremdleistungen	(26)	-217.104	-226.365
Personalaufwand	(27)	-23.853	-20.911
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(28)	-15.935	-15.178
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		<u>23.776</u>	<u>22.529</u>
Abschreibungen	(29)	-1.992	-2.297
Betriebsergebnis (EBIT)		<u>21.784</u>	<u>20.232</u>
Finanzierungsaufwendungen	(30)	-685	-1.182
Sonstige Finanzerträge	(31)	54	80
Ergebnis vor Steuern (EBT)		<u>21.153</u>	<u>19.130</u>
Ertragsteuern	(32)	-6.635	-6.106
Konzernergebnis vor Anteilen Fremder		<u>14.518</u>	<u>13.024</u>
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter		-31	-31
Konzernergebnis nach Anteilen Fremder		<u>14.487</u>	<u>12.993</u>

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)	3,62	3,25
verwässert (€ je Aktie)	3,62	3,25

elektronische Kopie

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,

im Geschäftsjahr 2018

	Gezeichnetes Kapital T€	Kapital- rücklage T€	Gewinn- rücklagen T€	Bilanzgewinn T€	Anteile der Aktionäre der HELMA Eigenheimbau AG T€	Anteile anderer Gesellschafter T€	Summe Eigenkapital T€
Stand zum 1. Januar 2017	4.000	41.533	14.682	19.900	80.115	121	80.236
Dividende	0	0	0	-4.400	-4.400	0	-4.400
Entnahmen / Einstellungen	0	0	5.470	-5.470	0	-31	-31
Konzernergebnis	0	0	0	12.993	12.993	31	13.024
Stand zum 31. Dezember 2017	4.000	41.533	20.152	23.023	88.708	121	88.829
Dividende	0	0	0	-5.600	-5.600	0	-5.600
Entnahmen / Einstellungen	0	0	10.738	-10.738	0	-31	-31
Konzernergebnis	0	0	0	14.487	14.487	31	14.518
Stand zum 31. Dezember 2018	4.000	41.533	30.890	21.172	97.595	121	97.716

elektronische Kopie

Konzern-Kapitalflussrechnung der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018	2017
	T€	T€
Cash flow aus Geschäftstätigkeit		
1. Ergebnis nach Steuern	14.518	13.024
2. +/- Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.992	2.297
3. +/- Veränderung der langfristigen Rückstellungen	77	96
4. +/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	631	1.102
5. +/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	6.635	6.106
6. +/- Ertragsteuerzahlungen	-8.870	-4.660
7. = Cash Earnings (Summe aus 1 bis 6)	14.983	17.965
8. -/+ Veränderung der Vorräte	-16.885	-23.345
9. -/+ Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände	-1.302	-7.016
10. +/- Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	8.340	-7.921
11. +/- Veränderung der Verbindlichkeiten (ohne Finanzverbindlichkeiten)	-1.030	7.004
12. +/- Working-Capital Veränderungen (Summe aus 8 bis 11)	-10.877	-31.278
13. -/+ Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen	-16	-31
14. -/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von langfristigen Vermögenswerten	-29	0
15. = Cash flow aus Geschäftstätigkeit (Summe aus 7, 12 bis 14)	4.061	-13.344
16. + Einzahlungen aus dem Abgang des Sachanlagevermögens	223	499
17. + Einzahlungen aus der Veräußerung von langfristigen Vermögenswerten	319	0
18. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.391	-3.235
19. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-650	-642
20. + Erhaltene Zinsen	54	80
21. = Cash flow aus Investitionstätigkeit (Summe aus 16 bis 20)	-4.445	-3.298
22. - Auszahlungen an andere Gesellschafter	-31	-31
23. - Dividende	-5.600	-4.400
24. +/- Einzahlung aus Begebung/Tilgung von Anleihen	0	-1.000
25. +/- Aufnahme/Tilgung Schuldscheindarlehen	18.000	27.000
26. +/- Aufnahme/Tilgung sonstiger Finanzverbindlichkeiten	-8.252	4.310
27. - Gezahlte Zinsen	-4.061	-3.912
28. = Cash flow aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus 22 bis 27)	56	21.967
29. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe aus 15, 21 und 28)	-328	5.325
30. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	16.656	11.331
31. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	16.328	16.656

elektronische Kopie

KONZERNANHANG für das Geschäftsjahr 2018

HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft,
Lehrte

	Seite
1. Allgemeine Informationen	1
2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	4
3. Konsolidierung	9
4. Angaben zur Konzernbilanz	10
5. Angaben zur Konzern-Gesamteinkommensrechnung	20
6. Angaben zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	24
7. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung	24
8. Sonstige Anhangangaben	24

1. Allgemeine Informationen

1.1 Allgemeine Angaben zum Unternehmen, Grundsätzliches

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

Der Haupttätigkeitsbereich der HELMA AG liegt in der Planung und in der Bauregie schlüsselfertiger und teilschlüsselfertiger 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.

elektronische Kopie

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

Der Konzernabschluss 2018 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 31.12.2018 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 2018 wurden neue Standards, Veränderungen an bestehenden Standards sowie neue Interpretationen verabschiedet.

Hierzu zählen:

a) Veröffentlichte Standards und Interpretationen, die für den IFRS-Abschluss zum 31.12.2018 erstmals verpflichtend anzuwenden sind:

- Änderungen von Standards (Amendments):
 - Änderungen an IFRS 4 „Versicherungsverträge“: Konsequenzen aus Erstanwendungszeitpunkten des IFRS 9 und des IFRS 17 (Inkrafttreten 01.01.2018)
 - Änderungen an IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“: Verschiedene Klarstellungen (Inkrafttreten 01.01.2018)
 - Änderungen an IAS 40 „Als Investitionen gehaltene Immobilien“: Nutzungsänderungen (Inkrafttreten 01.01.2018)
 - Diverse Änderungen: Annual Improvement Project des IASB 2014 - 2016 (Inkrafttreten 01.01.2018)
- Neue Standards:
 - IFRS 9 „Finanzinstrumente“ (Inkrafttreten 01.01.2018)
 - IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ (Inkrafttreten 01.01.2018)
- Neue Interpretationen:
 - IFRIC 22 „Fremdwährungstransaktionen und Vorauszahlungen“ (Inkrafttreten 01.01.2018)

elektronische Kopie

b) Veröffentlichte Standards und Interpretationen, die für den IFRS-Abschluss zum 31.12.2018 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind:

- Änderungen von Standards (Amendments):
 - Änderungen an IAS 19: Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen (Inkrafttreten 01.01.2019) *
 - Änderungen an IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“: langfristige Beteiligungen (Inkrafttreten 01.01.2019) *
 - Änderungen an IFRS 9 „Finanzinstrumente“: Vorzeitige Rückzahlungsoptionen mit negativer Vorfälligkeitsentschädigung (Inkrafttreten 01.01.2019)
 - Diverse Änderungen: Annual Improvement Project des IASB 2015 - 2017 (Inkrafttreten 01.01.2019) *
 - Änderungen an IFRS 3: Klarstellung der Definition eines Geschäftsbetriebs (Inkrafttreten 01.01.2020) *
 - Änderungen an IAS 1 und IAS 8: Definition von Wesentlich (Inkrafttreten 01.01.2020) *
 - Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in verschiedenen IFRS-Standards (Inkrafttreten 01.01.2020) *
- Neue Standards:
 - IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ (Inkrafttreten 01.01.2019)
 - IFRS 17 „Versicherungsverträge“ (Inkrafttreten 01.01.2021) *
- Neue Interpretationen:
 - IFRIC 23 „Steuerrisikopositionen aus Ertragsteuern“ (Inkrafttreten 01.01.2019)

* 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 des IFRS 9 und des IFRS 15 haben sich signifikante Auswirkungen auf Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung nicht ergeben. Die Neuregelungen des IFRS 16 werden voraussichtlich dazu führen, dass sich die immateriellen Vermögenswerte sowie die Finanzverbindlichkeiten um einen niedrigen siebenstelligen Eurobetrag erhöhen werden. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um einen niedrigen sechsstelligen Eurobetrag reduziert, während die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte um einen niedrigen sechsstelligen Eurobetrag sowie die Zinsaufwendungen um einen fünfstelligen Eurobetrag steigen werden. Vereinbarungen zur Mindesteigenkapitalquote, die im Rahmen von Darlehensverträgen vereinbart wurden, wird dies nicht tangieren, da im Zusammenhang mit diesen Darlehensverträgen die Eigenkapitalquote gemäß den zum Auszahlungstag anwendbaren IFRS Rechnungslegungsvorschriften maßgeblich ist. Für die Angabepflichten in den Notes ergeben sich Änderungen und Erweiterungen.

elektronische Kopie

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.

elektronische Kopie

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

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

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

Hierbei wurden folgende Annahmen getroffen:

- Die Eigenkapitalkosten werden auf Basis des Capital Asset Pricing Modells berechnet und betragen 7,6 Prozent (Vj: 7,85 Prozent). Dieser Zins wurde unter Berücksichtigung eines risikolosen Basiszinssatzes von 1,0 Prozent (Vj: 1,25 Prozent), einer Risikoprämie von 6,0 Prozent (Vj: 6,0 Prozent) sowie eines Betafaktors von 1,1 (Vj: 1,1) 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.

elektronische Kopie

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

Grundstücke werden nicht planmäßig abgeschrieben.

Leasing

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

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

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

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

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (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.

elektronische Kopie

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 eintraten, ein objektiver Hinweis dafür vorliegt, dass sich die erwarteten künftigen Cashflows der Finanzanlage negativ verändert haben.

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

Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

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

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

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Liquide Mittel werden zu ihrem Nominalwert angesetzt.

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

elektronische Kopie

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.

elektronische Kopie

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.

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 %

elektronische Kopie

4. Angaben zur Konzernbilanz

Langfristiges Vermögen

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

Immaterielle Vermögenswerte

(1) Sonstige immaterielle Vermögenswerte	1.614 T€
31.12.2017	1.195 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€
01.01.2018	2018	2018	2018	2018	31.12.2018
1.195	650	0	0	231	1.614

Die sonstigen immateriellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Lizenzen und EDV-Software.

Anhaltspunkte für Wertminderungen liegen nicht vor.

(2) Geschäfts- oder Firmenwert	1.380 T€
31.12.2017	1.380 T€

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

elektronische Kopie

(3) Sachanlagevermögen

	19.065 T€
31.12.2017	16.621 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzansatz in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	Umbuchungen in T€	Abschreibungen in T€	Bilanzan- satz in T€
01.01.2018	2018	2018	2018	2018	31.12.2018
16.621	4.391	207	0	1.740	19.065

Das Sachanlagevermögen setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	16.101	12.457
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	30	1.545
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.934	2.619
Summe	19.065	16.621

Anhaltspunkte für Wertminderungen lagen nicht vor.

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

(4) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	179 T€
31.12.2017	0 T€

Die HELMA AG hat im Geschäftsjahr 2018 zwei nicht mehr von HELMA genutzte Musterhäuser als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert, da diese langfristig vermietet werden konnten. Im Geschäftsjahr 2017 wurden diese beiden Musterhäuser noch als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögensgegenstände ausgewiesen und im Geschäftsjahr 2018 umgegliedert, da von der Veräußerungsabsicht Abstand genommen wurde. Die Mieteinnahmen der beiden Objekte und die entsprechenden Aufwendungen liegen jeweils im niedrigen fünfstelligen Eurobereich. Der Buchwert am Bilanzstichtag entspricht dem Fair Value.

(5) Sonstige langfristige Vermögenswerte

	1 T€
31.12.2017	1 T€

Unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten wurden im Wesentlichen langfristige Kauttionen erfasst.

Langfristiges Vermögen, gesamt

	22.239 T€
31.12.2017	19.197 T€

elektronische Kopie

Kurzfristiges Vermögen

(6) Vorräte	220.152 T€
	31.12.2017 199.891 T€

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (Werbematerial)	74	225
unfertige Leistungen	210.632	181.498
geleistete Anzahlungen auf Vorräte	9.446	18.168
Summe	220.152	199.891

Hinsichtlich der ausgewiesenen Vorräte bestehen die branchenüblichen Verpflichtungen.

In den ausgewiesenen Vorräten sind Grundstücke mit einem Wert von 185.853 T€ (Vj: 172.429 T€), Bau- und Baunebenkosten mit einem Wert von 26.469 T€ (Vj: 21.738 T€) und aktivierte Zinsaufwendungen mit einem Wert von 7.724 T€ (Vj: 5.455 T€) enthalten.

Im Berichtsjahr wurden Zinsaufwendungen in Höhe von 3.376 T€ (Vj: 2.730 T€) aktiviert und unter den unfertigen Leistungen ausgewiesen. Darüber hinaus wurden die ausgewiesenen unfertigen Leistungen um 1.107 T€ (Vj: 1.904 T€) aus dem Abgang von aktivierten Zinsaufwendungen reduziert.

(7) Forderungen aus Auftragsfertigung	47.516 T€
	31.12.2017 45.144 T€

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Anteilig realisierte Umsatzerlöse	99.620	105.518
erhaltene Anzahlungen zu Forderungen aus langfristiger Auftragsfertigung	-52.104	-60.374
Summe	47.516	45.144

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.

elektronische Kopie

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

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Anteilig realisierte Umsatzerlöse	99.620	105.518
Anteilige realisierte Anschaffungs- und Herstellungskosten	-82.598	-93.927
Ergebnis aus der Anwendung der PoC-Methode	17.022	11.591

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	<u>29.696 T€</u>
	31.12.2017 31.640 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	<u>5.509 T€</u>
	31.12.2017 4.635 T€

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2018	31.12.2017
debitorische Kreditoren	1.439	740
Handelsvertreterprovisionen	2.767	2.144
aktive RAP	780	784
übrige kurzfristige Forderungen	523	967
Summe	5.509	4.635

(10) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	<u>16.328 T€</u>
	31.12.2017 16.656 T€

Dieser Bilanzposten umfasst Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

elektronische Kopie

(11) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögensgegenstände

	0 T€
31.12.2017	490 T€

Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögensgegenständen handelte es sich zum Bilanzstichtag des Vorjahres um drei zum Verkauf stehende Musterhäuser, die dem Segment „Baudienstleistungsgeschäft“ zuzuordnen waren. Eines dieser Musterhäuser wurde Anfang 2018 veräußert. Hieraus hat sich ein Gewinn in Höhe von T€ 29 ergeben. Die beiden anderen Musterhäuser wurden aufgrund einer langfristigen Vermietung als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (siehe auch Erläuterungen zu (4)) umklassifiziert.

Kurzfristiges Vermögen, gesamt	319.201 T€
31.12.2017	298.456 T€

Summe Vermögen	341.440 T€
31.12.2017	317.653 T€

(12) Eigenkapital

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

Gezeichnetes Kapital	4.000 T€
31.12.2017	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 03.07.2015 ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 02.07.2020 das Grundkapital einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu einem Betrag von höchstens 1.850 T€ zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). Die bis dahin bestandene Ermächtigung zum genehmigten Kapital wurde aufgehoben. Das genehmigte Kapital vom 03.07.2015 (Genehmigtes Kapital 2015) beträgt nach teilweiser Ausschöpfung in Höhe von 300 T€ durch die im Oktober 2015 durchgeführte Kapitalerhöhung noch 1.550 T€.

elektronische Kopie

Die Hauptversammlung vom 03.07.2015 hat die bedingte Erhöhung des Grundkapitals um einen Betrag bis zu 1.850 T€ beschlossen (Bedingtes Kapital 2015). Das bedingte Kapital dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen, die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 03.07.2015 beschlossenen Ermächtigung begeben werden können. Die bis dahin bestandene Ermächtigung zum bedingten Kapital wurde aufgehoben.

Kapitalrücklage	<u>41.533 T€</u>
31.12.2017	41.533 T€

Gewinnrücklagen	<u>30.890 T€</u>
31.12.2017	20.152 T€

Bilanzgewinn	<u>21.172 T€</u>
31.12.2017	23.023 T€

Anteile anderer Gesellschafter	<u>121 T€</u>
31.12.2017	121 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	31.12.2018	31.12.2017
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	<u>97.716 T€</u>
31.12.2017	88.829 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.

elektronische Kopie

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.

Beträge in T€	31.12.2018		31.12.2017	
		in Relation zur Bilanzsumme		in Relation zur Bilanzsumme
Finanzverbindlichkeiten	175.640		165.892	
Zahlungsmittel und -äquivalente	-16.328		-16.656	
Nettofremdkapital	159.312	46,7%	149.236	47,0%
Eigenkapital	97.716	28,6%	88.829	28,0%
Bilanzsumme	341.440	100,0%	317.653	100,0%

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

Langfristiges Fremdkapital

(13) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

	10 T€
31.12.2017	11 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 %	31.12.2018	31.12.2017
Zinssatz	1,7	1,7
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.

elektronische Kopie

(14) Sonstige langfristige Rückstellungen	1.055 T€
	31.12.2017 977 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand zum 01.01.2018	Verbrauch 2018	Auflösung 2018	Zuführung 2018	Stand zum 31.12.2018
Art der Rückstellung					
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	23	0	0	0	23
Gewährleistungen	954	954	0	1.032	1.032
Summe	977	954	0	1.032	1.055

(15) Langfristige Finanzverbindlichkeiten	142.622 T€
	31.12.2017 133.738 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern		
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	55.630	64.050
Restlaufzeit über 5 Jahre	1.492	2.188
Schuldscheindarlehen		
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	75.000	52.500
Restlaufzeit über 5 Jahre	10.500	15.000
Summe	142.622	133.738

Die Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern betreffen insbesondere die Finanzierung von Grundstücken und Musterhäusern, des Verwaltungsgebäudes in Lehrte und des Fuhrparks. Von den lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern waren zum Abschlussstichtag 60.873 T€ (Vj: 81.551 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.

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. 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.

elektronische Kopie

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.

(16) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.701 T€
	31.12.2017	3.276 T€

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

(17) Latente Steuern		5.149 T€
	31.12.2017	3.469 T€

Die passiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2018	31.12.2017
HELMA AG		
- auf unfertige Leistungen	-6.075	-6.523
- auf Forderungen aus Auftragsfertigung	8.657	9.153
- auf Auftragskosten für langfristige Auftragsfertigung	-2.075	-1.990
- auf sonstige Vermögensgegenstände	-313	-321
HELMA Wohnungsbau GmbH		
- auf unfertige Leistungen	-10.521	-14.698
- auf Forderungen aus Auftragsfertigung	20.258	19.833
- auf Auftragskosten für langfristige Auftragsfertigung	-4.997	-2.526
- auf sonstige Vermögensgegenstände	-147	-205
- auf aktivierte Zinsen	-27	-41
HELMA Ferienimmobilien GmbH		
- auf unfertige Leistungen	-874	-2.145
- auf Forderungen aus Auftragsfertigung	1.564	3.297
- auf Auftragskosten für langfristige Auftragsfertigung	-235	-281
- auf sonstige Vermögensgegenstände	-34	-49
- auf aktivierte Zinsen	-32	-35
Summe	5.149	3.469

elektronische Kopie

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

Langfristiges Fremdkapital, gesamt		152.708 T€
	31.12.2017	141.642 T€

Kurzfristiges Fremdkapital

(18) Sonstige kurzfristige Rückstellungen		24.400 T€
	31.12.2017	16.060 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand zum 01.01.2018	Ver- brauch 2018	Auflö- sung 2018	Zufüh- rung 2018	Stand zum 31.12.2018
Art der Rückstellung					
Kosten für langfristige Auf- tragsfertigung	15.679	15.679	0	23.884	23.884
übrige sonstige Rückstellun- gen	381	381	0	516	516
Summe	16.060	16.060	0	24.400	24.400

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		3.094 T€
	31.12.2017	7.009 T€

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

(20) Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		33.018 T€
	31.12.2017	32.154 T€

Dieser Bilanzposten beinhaltet ausschließlich kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern.

(21) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.806 T€
	31.12.2017	5.270 T€

(22) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		24.698 T€
	31.12.2017	26.689 T€

elektronische Kopie

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Ausstehende Subunternehmerrechnungen	20.664	23.640
Personal	1.483	1.211
Umsatzsteuer	589	0
Lohn- und Kirchensteuern	342	299
übrige sonstige Verbindlichkeiten	1.620	1.539
Summe	24.698	26.689

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

Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt		91.016 T€
	31.12.2017	87.182 T€

Summe Eigen- und Fremdkapital		341.440 T€
	31.12.2017	317.653 T€

5. Angaben zur Konzern-Gesamteinkommensrechnung

(23) Umsatzerlöse		253.276 T€
	2017	267.418 T€

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland getätigt (Vj: 555 T€ im europäischen Ausland).

(24) Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		25.758 T€
	2017	15.901 T€

In der Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen ist der Abgang von aktivierten Zinsaufwendungen mit einem Wert von -1.107 T€ (Vj: -1.904 T€) berücksichtigt.

(25) sonstige betriebliche Erträge		1.634 T€
	2017	1.664 T€

elektronische Kopie

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

in T€	2018	2017
Erlöse geldwerter Vorteil PKW-Nutzung	539	542
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	116	282
Versicherungsentschädigungen	171	222
übrige	808	618
Summe	1.634	1.664

(26) Materialaufwand und Fremdleistungen -217.104 T€
2017 -226.365 T€

Die Fremdleistungen stellen von Subunternehmern bezogene Leistungen dar.

(27) Personalaufwand -23.853 T€
2017 -20.911 T€

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

in T€	2018	2017
Löhne und Gehälter	20.294	17.755
soziale Abgaben (davon Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung -143 T€, Vj: -141 T€)	3.559	3.156
Summe	23.853	20.911

(28) sonstige betriebliche Aufwendungen -15.935 T€
2017 -15.178 T€

elektronische Kopie

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

in T€	2018	2017
Vertriebsprovisionen	-6.898	-6.283
Werbekosten, Messen und Ausstellungen	-2.435	-2.143
Aufwand für Gewährleistungen	-425	-315
Rechts- und Beratungsaufwendungen	-763	-790
Verwaltungskosten (Telefon, Porto, Bürobedarf)	-572	-574
Fremdleistungen	-305	-446
Raumkosten	-1.093	-1.069
KFZ-Kosten	-669	-656
Betriebs- und Reparaturaufwendungen	-518	-502
Repräsentations- und Reisekosten	-452	-331
Mieten für Betriebsausstattung	-162	-189
Versicherungen, Gebühren, Beiträge	-168	-168
Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	-71	-251
übrige Aufwendungen	-1.404	-1.461
Summe	-15.935	-15.178

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

	23.776 T€
2017	22.529 T€

(29) Abschreibungen

	-1.992 T€
2017	-2.297 T€

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2018	2017
immaterielle Vermögensgegenstände	-231	-239
Gebäude, Mieteranlagen und Außenanlagen	-672	-1.110
andere Anlagen-, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-1.068	-948
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-21	0
Summe	-1.992	-2.297

Im Geschäftsjahr gab es keine außerordentlichen Abschreibungen. Im Vorjahr waren in den Abschreibungen auf Gebäude, Mieteranlagen und Außenanlagen außerordentliche Abschreibungen in Höhe von -391 T€ enthalten.

Betriebsergebnis (EBIT)

	21.784 T€
2017	20.232 T€

elektronische Kopie

(30) Finanzierungsaufwendungen

	-685 T€
2017	-1.182 T€

Die Finanzierungsaufwendungen, die mit den Schuldscheindarlehen in Zusammenhang stehen, betragen -2.209 T€ (Vj: -1.674 T€).

Die Finanzierungsaufwendungen wurden mit der Summe der aktivierten Zinsaufwendungen in Höhe von 3.376 T€ (Vj: 2.730 T€) saldiert.

(31) sonstige Finanzerträge

	54 T€
2017	80 T€

Unter diesem Posten werden ausschließlich Zinserträge ausgewiesen.

Ergebnis vor Steuern (EBT)

	21.153 T€
2017	19.130 T€

(32) Ertragsteuern

	-6.635 T€
2017	-6.106 T€

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2018	2017
laufende Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4.955	-7.584
latente Steuern	-1.680	1.478
davon aufgrund der Entstehung bzw. Umkehrung temporärer Unterschiede	-1.680	-1.478
Summe	-6.635	-6.106

Die folgende Darstellung erläutert die wesentlichen Unterschiede zwischen dem rechnerischen Steueraufwand aus Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für die Jahre 2018 und 2017 sowie dem tatsächlichen Steueraufwand:

in T€	2018	2017
Ergebnis vor Ertragsteuern	21.153	19.130
Konzernsteuersatz	30,60%	30,60%
Rechnerischer Ertragsteueraufwand	6.473	5.854
Erhöhung (Minderung) des Steueraufwands durch:		
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	55	31
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen	63	78
Steueraufwand Vorjahre	71	102
Übrige	-27	41
Steuern vom Einkommen und Ertrag	6.635	6.106
Effektiver Steuersatz	31,37%	31,91%

elektronische Kopie

Ergebnis nach Steuern

	14.518 T€
2017	13.024 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 01.01.2018	Aus- zahlungen	Ein- zahlungen	Um- buchung	Stand zum 31.12.2018
Langfristige Finanzver- bindlichkeiten	133.738	0	44.389	-35.505	142.622
kurzfristige Finanzverbind- lichkeiten	32.154	-60.241	25.600	35.505	33.018
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	171	0	0	0	171
Summe	166.063	-60.241	69.989	0	175.811

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.

elektronische Kopie

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. 483 T€ höher bzw. niedriger (Vj: 653 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.

elektronische Kopie

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 zum Zeitpunkt der Berichtserstellung nicht endgültig entschieden.

Sollte über den Antrag der HELMA Eigenheimbau AG positiv beschieden werden, wäre die in den Veranlagungszeiträumen 2011 bis 2013 an das Finanzamt Burgdorf abgeführte Umsatzsteuer an die HELMA Eigenheimbau AG zu erstatten. Allerdings stünden diesem Erstattungsanspruch grundsätzlich Ansprüche der Subunternehmer in gleicher Höhe gegenüber, sodass aktuell noch Unsicherheit darüber besteht, inwieweit durch den gegebenenfalls bestehenden Erstattungsanspruch auch hieraus eine positive Ergebnisauswirkung erwartet werden kann.

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) und beträgt demnach 3,62 € pro Aktie (Vj: 3,25 €).

in T€	2018	2017
Ergebnisanteil nach Steuern	14.518	13.024
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	31	31
Ergebnisanteil der Aktionäre der HELMA AG	14.487	12.993

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

8.3 Segmentberichterstattung

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

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

- Baudienstleistungsgeschäft
- 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.

elektronische Kopie

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 (14.002 T€; Vj: 18.510 T€).

Bezüglich der regionalen Verteilung der Umsatzerlöse wird auf die Angaben zur Konzern-Gesamteinkommensrechnung, Punkt (23) Umsatzerlöse, verwiesen. Vermögen wird nicht außerhalb Deutschlands gehalten.

elektronische Kopie

HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte

Segmentberichterstattung für das Geschäftsjahr 2018

in T€	Baudienstleistungsgeschäft		Bauträgergeschäft		Sonstiges		Gesamt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Segmenterlöse (mit externen Kunden)	85.560	84.516	166.599	182.023	1.117	879	253.276	267.418
Planmäßige Abschreibungen	1.718	2.157	266	132	8	8	1.992	2.297
Segmentbetriebs- ergebnis (EBIT) inkl. Berücksichtigung des ergebnis- abhängigen Anteils der Geschäftsbe- sorgung**	6.931	13.518	14.486	6.429	367	285	21.784	20.232
Segmentbetriebs- ergebnis (EBIT) inkl. Berücksichtigung des ergebnis- abhängigen Anteils der Geschäftsbe- sorgung bereinigt um den Abgang ak- tiverter Zinsen *	6.931	13.518	15.593	8.333	367	285	22.891	22.136
Segmentvermögen ***	16.812	15.369	3.975	2.423	71	24	20.858	17.816
Zugänge zum Segmentvermögen	3.168	1.662	1.817	2.215	56	0	5.041	3.877

* 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 Bauträgergeschäft reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 4.123.

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

elektronische Kopie

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 31.12.2017 wurde vom Aufsichtsrat am 28.03.2018 gebilligt. Der geprüfte Konzernabschluss zum 31.12.2018 wird voraussichtlich am 29.03.2019 vom Aufsichtsrat gebilligt.

8.6 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gliedern sich wie folgt:

Miet- und Pachtverträge:

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

Leasingverträge

Bei den Operating Leasinggegenständen handelt es sich im Wesentlichen um Betriebs- und Büroausstattung.

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	369	1.003	187	1.559 (1.997)
Verpflichtungen aus Operating Leasingverträgen für Betriebs- und Büroausstattung	12	8	0	20 (107)
Gesamt	381	1.011	187	1.579 (2.104)

Im Berichtsjahr 2018 wurden Leasingaufwendungen im Zusammenhang mit dem Operating Leasing in Höhe von 169 T€ (Vj: 197 T€) aufwandswirksam erfasst.

Haftungsverhältnisse

Haftungsverpflichtungen zugunsten Dritter bestehen nicht.

Handelsvertreter

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

elektronische Kopie

8.7 Wesentliche Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Herr Karl-Heinz Maerzke erhielt in 2018 für seine Vorstandstätigkeit und seine Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzender eine Vergütung. Für Anmietungen von Grundstücksteilflächen für Musterhäuser in Lehrte von der HINDENBURG Immobilien GmbH & Co. KG, Lehrte, die Herrn Karl-Heinz Maerzke zuzurechnen ist, sind seitens der HELMA AG in 2018 Jahresmietaufwendungen in Höhe von 63 T€ angefallen. Diese Grundstücksteilflächen wurden in 2018 durch die HELMA AG von der HINDENBURG Immobilien GmbH & Co. KG für einen Kaufpreis von 1.000 T€ erworben, sodass die damit im Zusammenhang stehenden Jahresmietaufwendungen ab dem Geschäftsjahr 2019 entfallen.

Herr Sven Aßmann erhielt neben der Vergütung für seine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied eine Vergütung für erbrachte Rechtsberatung in Höhe von 43 T€.

Die Kanzlei Morzynski, Löbke, Koenemann, Bauer, Braun GbR, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwalt, Notar, Hannover, an der Herr Paul Heinrich Morzynski beteiligt ist, erhielt im Jahr 2018 Vergütungen in Höhe von 126 T€ im Wesentlichen für die Verwahrung von Kundenzahlungen auf Notaranderkonten sowie für erbrachte Leistungen im Zusammenhang mit Beurkundungen und Vollmachtserteilungen.

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

8.8 Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand

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

- Herr Karl-Heinz Maerzke, Hannover, Vorstandsvorsitzender
- Herr Gerrit Janssen, Hannover, Vorstand
- Herr Max Bode, Hannover, Vorstand
- Herr André Müller, Köln, Vorstand (ab 01.07.2018)

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

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

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

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

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

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

elektronische Kopie

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 2018 betragen 1.235 T€ (Vj: 1.075 T€).

Gegenüber dem Vorstand bestehen zum 31.12.2018 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

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

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

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

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

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 161 T€ (Vj: 114 T€).

Leistungen an frühere Mitglieder des Aufsichtsrates bestanden im Berichtszeitraum nicht.

8.9 Anzahl der Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden vom HELMA-Konzern durchschnittlich 328 Mitarbeiter (Vj: 301) beschäftigt sowie zusätzlich durchschnittlich 9 geringfügig Beschäftigte (Vj: 10).

elektronische Kopie

8.10 Aufstellung des Anteilsbesitzes

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

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

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

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 2018 Gebrauch.

8.12 Abschlussprüferhonorar

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt einschließlich der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen 133 T€. Es entfällt in Höhe von 77 T€ auf die Abschlussprüfungen, in Höhe von 8 T€ auf andere Bestätigungsleistungen sowie in Höhe von 48 T€ auf Steuerberatungsleistungen.

Lehrte, 08. März 2019

Gerrit Janssen, Lehrte
Vorstandsvorsitzender

Max Bode, Lehrte
Vorstand

André Müller, Lehrte
Vorstand

elektronische Kopie

Entwicklung des Konzernanlagevermögens der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte, im Geschäftsjahr 2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	1.1.2018	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2018	1.1.2018	Abschreibungen Geschäftsjahr und sonstige Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	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	2.270	186	0	0	2.456	1.638	231	0	0	1.869	587	632
2. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	391	0	0	0	391	391	0	0	0	391	0	0
3. Geschäfts- oder Firmenwert	4.038	0	0	0	4.038	2.658	0	0	0	2.658	1.380	1.380
4. Geleistete Anzahlungen	563	464	0	0	1.027	0	0	0	0	0	1.027	563
	<u>7.262</u>	<u>650</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7.912</u>	<u>4.687</u>	<u>231</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.918</u>	<u>2.994</u>	<u>2.575</u>
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.336	806	3.634	139	22.637	5.879	672	0	15	6.536	16.101	12.457
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.943	1.292	174	788	7.621	4.324	1.068	0	705	4.687	2.934	2.619
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.545	2.293	-3.808	0	30	0	0	0	0	0	30	1.545
	<u>26.824</u>	<u>4.391</u>	<u>0</u>	<u>927</u>	<u>30.288</u>	<u>10.203</u>	<u>1.740</u>	<u>0</u>	<u>720</u>	<u>11.223</u>	<u>19.065</u>	<u>16.621</u>
III. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien												
Gebäude	0	0	690	0	690	0	21	490	0	511	179	0
	<u>34.086</u>	<u>5.041</u>	<u>690</u>	<u>927</u>	<u>38.890</u>	<u>14.890</u>	<u>1.992</u>	<u>490</u>	<u>720</u>	<u>16.652</u>	<u>22.238</u>	<u>19.196</u>

elektronische Kopie

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	1.1.2017	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2017	1.1.2017	Abschreibungen Geschäftsjahr und sonstige Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	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	2.100	132	102	64	2.270	1.468	230	0	60	1.638	632	632
2. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	391	0	0	0	391	382	9	0	0	391	0	9
3. Geschäfts- oder Firmenwert	4.038	0	0	0	4.038	2.658	0	0	0	2.658	1.380	1.380
4. Geleistete Anzahlungen	155	510	-102	0	563	0	0	0	0	0	563	155
	<u>6.684</u>	<u>642</u>	<u>0</u>	<u>64</u>	<u>7.262</u>	<u>4.508</u>	<u>239</u>	<u>0</u>	<u>60</u>	<u>4.687</u>	<u>2.575</u>	<u>2.176</u>
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.307	632	-1.149	454	18.336	5.487	1.110	-659	59	5.879	12.457	13.820
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.900	1.027	31	1.015	6.943	4.322	948	0	946	4.324	2.619	2.578
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	1.576	-31	0	1.545	0	0	0	0	0	1.545	0
	<u>26.207</u>	<u>3.235</u>	<u>-1.149</u>	<u>1.469</u>	<u>26.824</u>	<u>9.809</u>	<u>2.058</u>	<u>-659</u>	<u>1.005</u>	<u>10.203</u>	<u>16.621</u>	<u>16.398</u>
	<u>32.891</u>	<u>3.877</u>	<u>-1.149</u>	<u>1.533</u>	<u>34.086</u>	<u>14.317</u>	<u>2.297</u>	<u>-659</u>	<u>1.065</u>	<u>14.890</u>	<u>19.196</u>	<u>18.574</u>

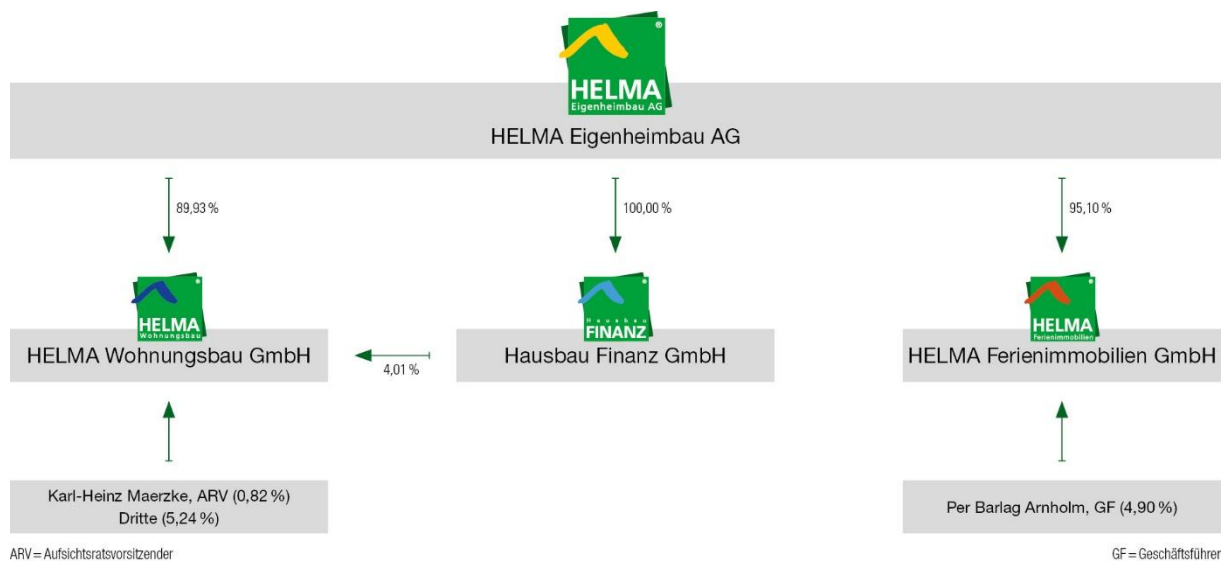
elektronische Kopie

Zusammengefasster Lagebericht für die HELMA Eigenheimbau AG und den Konzern

Organisationsstruktur

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

Organigramm des HELMA-Konzerns



Ertrag- und umsatzsteuerliche Organschaften

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

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

elektronische Kopie

Geschäftstätigkeit und Strategie

Geschäftsbereiche



Baudienstleistungsgeschäft Wohnen (individuell geplant) – seit 1980

Die **HELMA Eigenheimbau AG** ist ein kundenorientierter Baudienstleister mit Full-Service-Angebot. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung, der Planung, dem Verkauf sowie der Bauregie von schlüsselfertigen oder teilfertigen Einfamilienhäusern in traditioneller Massivbauweise („Stein-auf-Stein“), die in weiten Teilen des Bundesgebietes auf den Grundstücken der Kunden gebaut werden. Insbesondere die Möglichkeit der individuellen Planung bzw. Individualisierung ohne Extrakosten sowie das ausgeprägte Knowhow im Bereich energieeffizienter Bauweisen werden am Markt als Alleinstellungsmerkmale der HELMA Eigenheimbau AG wahrgenommen. Mit überzeugenden, nachhaltigen Energiekonzepten hat sich die Gesellschaft als einer der führenden Anbieter innovativer Energiesparhäuser etabliert und gehört mit mehreren tausend gebauten Eigenheimen zu den erfahrensten Unternehmen der Massivhausbranche.



Bauträrgeschäft Wohnen (individuell geplant) – seit 1984

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



Bauträrgeschäft Wohnen (vorgeplant) – seit 1984

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



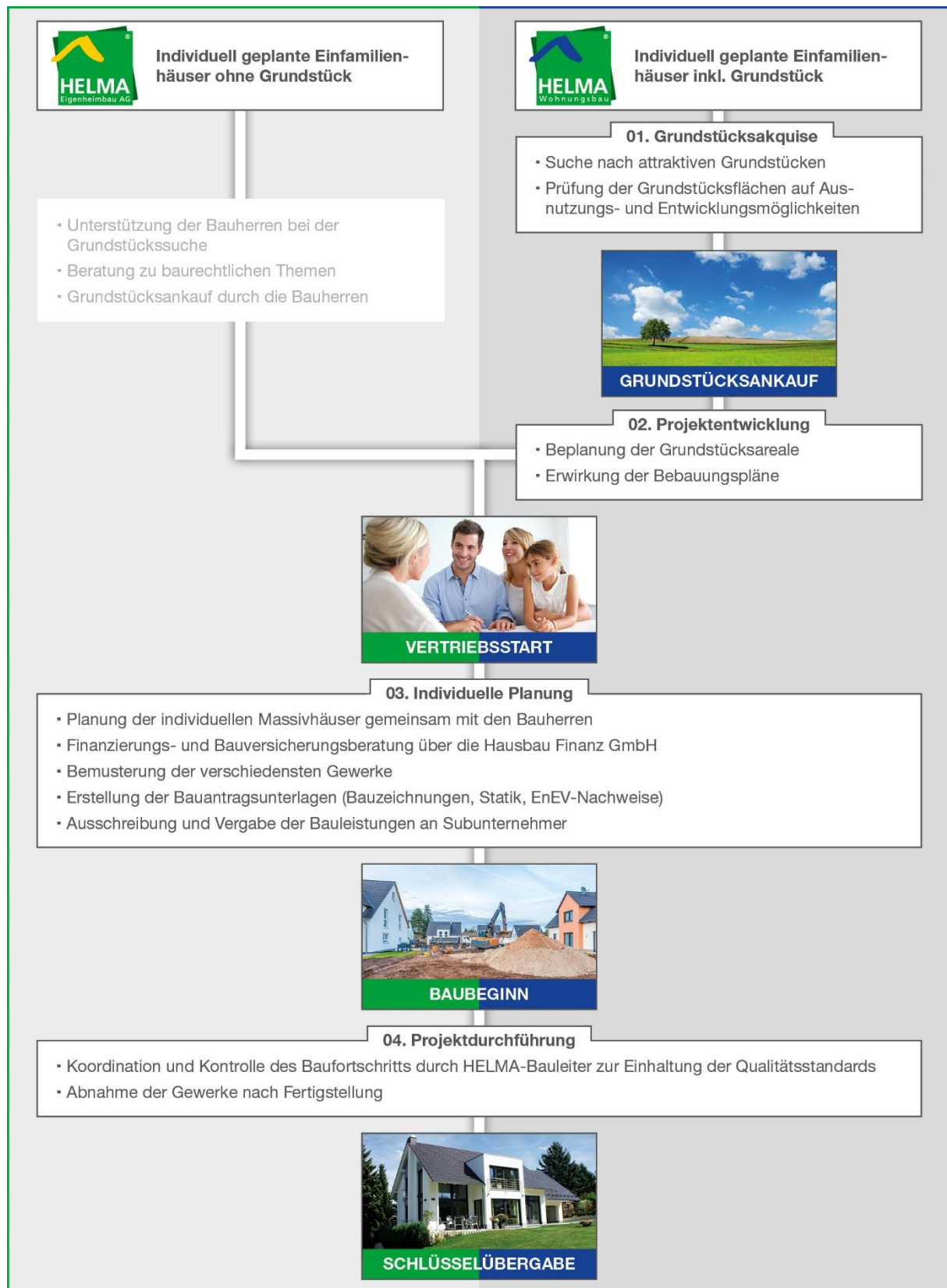
Bauträrgeschäft Ferienimmobilien (vorgeplant) – seit 2011

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



Finanzierungs- und Bauversicherungsvermittlung – seit 2010

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



elektronische Kopie



elektronische Kopie

Absatzmärkte

Kunden im Bereich Wohnen

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

Nach der erfolgreichen Expansion in den Jahren nach unserem 2006 durchgeführten Börsengang adressieren wir heute im Baudienstleistungsgeschäft weite Teile des Bundesgebiets als Absatzmarkt für unsere individuell geplanten Einfamilienhäuser. Attraktive Potenziale bieten hierbei vor allem die nationalen Ballungsgebiete um Großstädte wie Berlin, Düsseldorf, Dresden, Frankfurt, Hamburg, Hannover und Leipzig. Daher haben wir bei der Standortwahl unserer Musterhäuser den anhaltenden Trend zum Leben in den Zentren besonders berücksichtigt. So sind wir vor allem dort vertreten, wo ein hoher Neubaubedarf entsprechende Verkaufspotenziale entfaltet.

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

Kunden im Bereich Ferienimmobilien

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

elektronische Kopie

Vertriebsgebiete des HELMA-Konzerns



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

elektronische Kopie

Vertriebsstrategie

Vertriebsstrategie im Bereich Wohnen

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

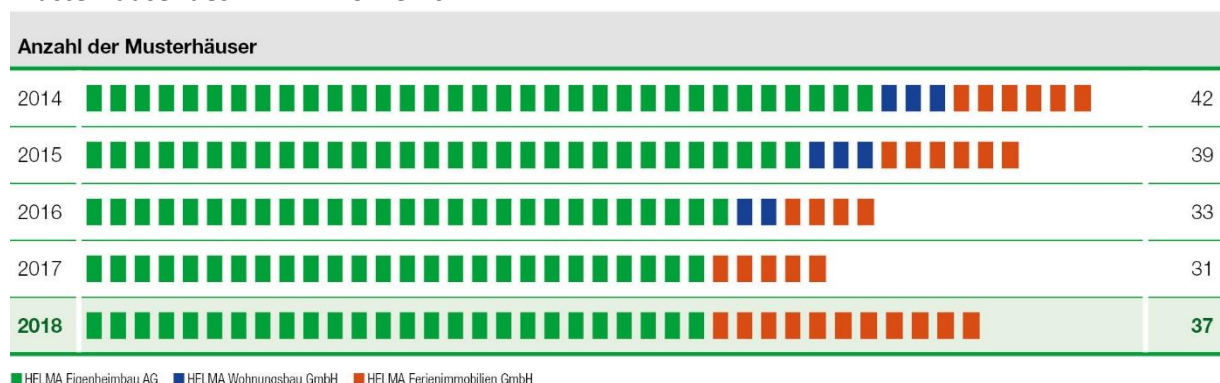
Zum Ende des Berichtsjahres verfügten wir im Bereich Wohnen über 26 Musterhäuser, welche sich vorwiegend in Musterhausausstellungen und in der Nähe von Ballungszentren an häufig frequentierten Verkehrspunkten befinden. Unsere Musterhausstandorte haben dabei in der Regel einen langfristigen Charakter.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

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

Vertriebsstrategie im Bereich Ferienimmobilien

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

Musterhäuser des HELMA-Konzerns



elektronische Kopie

Wettbewerbsstärken

Wettbewerbsstärken im Bereich Wohnen

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

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

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

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

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

Innovationskraft: Wir verfügen über eine langjährige Erfahrung im Bereich innovativer Energiesparhäuser und effizienter Heizsysteme. Im Fokus steht dabei unter anderem die intensive Nutzung der Sonnenenergie zur Strom- und Wärmeerzeugung. Dabei richten wir die Entwicklung unserer Energiekonzepte, neben einem für den Kunden attraktiven Kosten-Nutzen-Faktor, auch am Prinzip der Nachhaltigkeit aus. Von grundlegender Bedeutung ist dabei das Ziel einer möglichst optimalen, zukunftsorientierten und umweltschonenden Investition in Haus und Heizsystem. Verbesserte Materialien, optimierte Arbeitsmittel und effizientere Haustechniken werden daher vor dem Einsatz in Bauprojekten sorgfältig auf Praktikabilität und vorteilhaften Nutzen geprüft und bewertet, so dass mit dem Einsatz von Innovationen immer auch ein Mehrwert bzw. eine Effizienzsteigerung für den Kunden generiert wird.

elektronische Kopie

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

Wettbewerbsstärken im Bereich Ferienimmobilien

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

Wirtschaftliches Umfeld

Entwicklung der Gesamtwirtschaft

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

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

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

elektronische Kopie

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

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

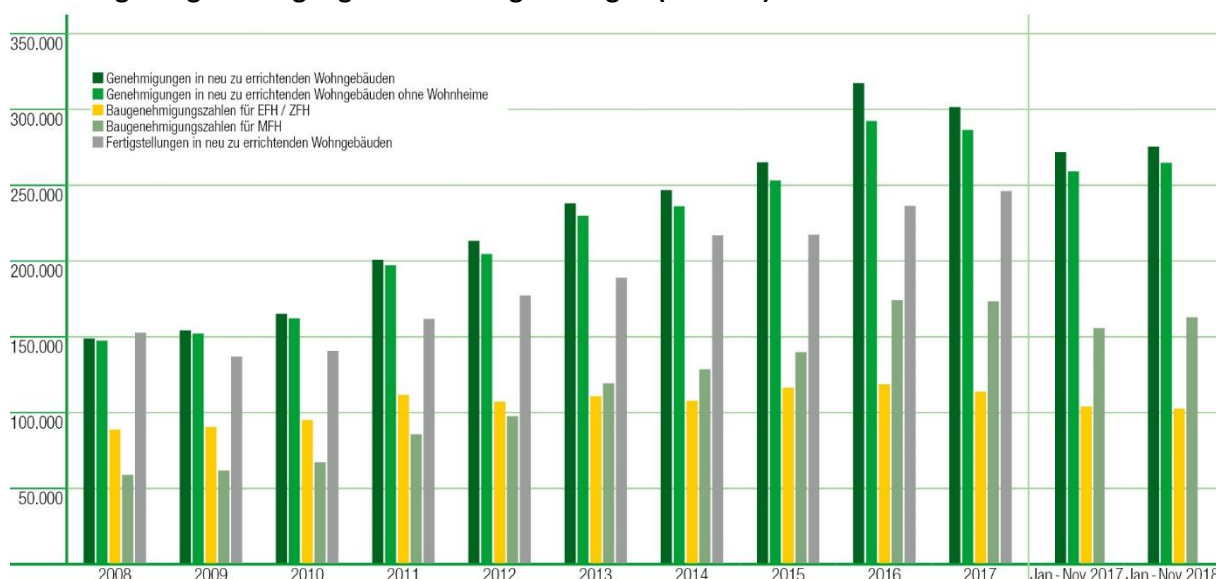
Wohnungsbaugenehmigungen und –fertigstellungen in Deutschland

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

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

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

Wohnungsbaugenehmigungen und –fertigstellungen (Neubau) in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt

elektronische Kopie

Die Bautätigkeit liegt jedoch insbesondere in den Großstädten und Ballungszentren unter dem Bedarf an Neubauwohnungen. Während schon heute rund 77 % der Bevölkerung in Städten lebt, soll sich diese Zahl bis 2050 auf rund 84 % ausweiten. Ursächlich für diese Entwicklung sind die hohen Zuzugsraten, welche die Fortzüge deutlich übersteigen. So betrug beispielsweise in Berlin die Differenz zwischen Zuzügen und Fortzügen in den Jahren 2012 bis 2016 durchschnittlich rund 38 Tsd. Personen. In München lag die Nettozuzugsrate im selben Zeitraum bei rund 21 Tsd., in Hamburg bei rund 14 Tsd. und in Leipzig bei rund 12 Tsd. Personen pro Jahr. Den hohen Zuzugsraten steht kein ausreichender Anstieg des Wohnungsbestands gegenüber. In den Kernregionen der HELMA Wohnungsbau GmbH Hamburg, Berlin und München entspricht die Zunahme des Wohnungsbestands pro Jahr im Zeitraum von 2011 bis 2015 beispielsweise nur zwischen 24,7 % und 38,4 % des jährlichen Bedarfs an Neubauwohnungen. Die Regionen Hannover und Leipzig wurden im Rahmen dieser Auswertung nicht betrachtet.

Wohnungsneubaubedarf

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

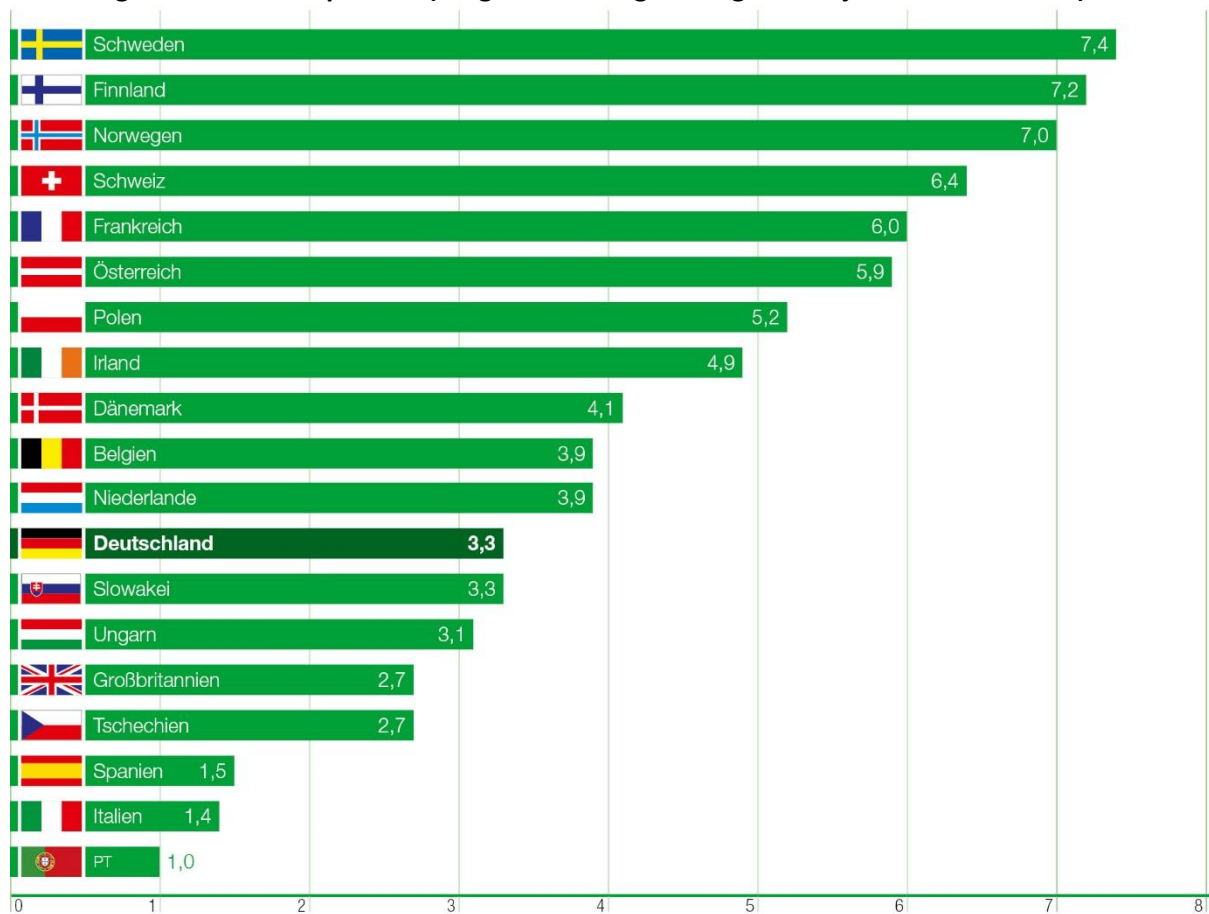
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IWK Köln)

Wohnungsneubau weiterhin im Aufwärtstrend

Basierend auf dem hohen Bedarf an Neubauten befindet sich der Wohnungsneubau in Deutschland weiterhin im Aufschwung. So liegt die Bauintensität hierzulande wie im Vorjahr bei 3,3 fertiggestellten neuen Wohnungen auf 1.000 Einwohner. Von einem Boom zu sprechen scheint jedoch übertrieben, denn die Bautätigkeit ist mit Ausnahme von Tschechien in allen anderen Nachbarländern nach wie vor weitaus stärker als in Deutschland. Während in den Niederlanden in etwa 20 % mehr gebaut wird, ist die Wohnungsbauintensität in Österreich und Frankreich rund 80 % höher als hierzulande. Die Tatsache, dass es sich bei unseren Nachbarn überwiegend um Märkte mit vergleichbaren Ausgangsbedingungen wie in Deutschland handelt, macht laut LBS Research deutlich, dass vier Wohnungen und mehr pro 1.000 Einwohner in der Mitte Europas durchaus als „normal“ anzusehen sind und Deutschland somit über weiteres Steigerungspotenzial verfügt.

elektronische Kopie

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

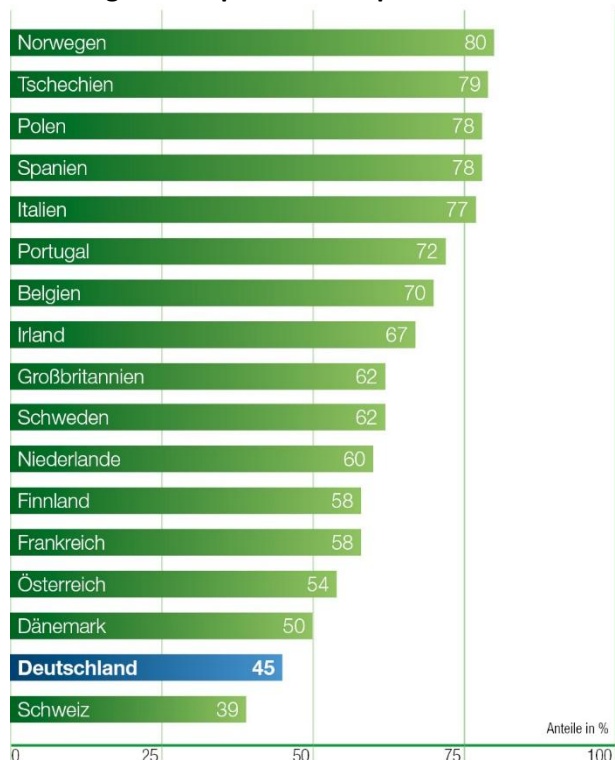


Quelle: Euroconstruct / ifo / LBS Research

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

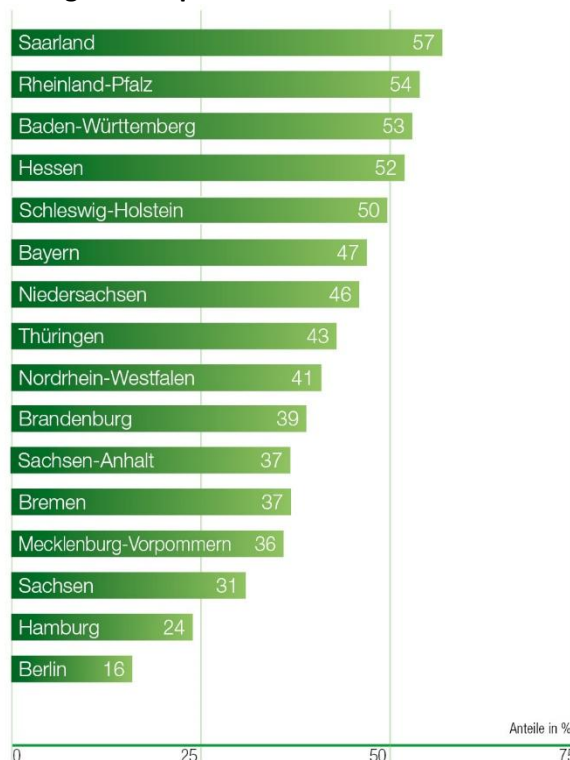
elektronische Kopie

Wohneigentumsquote in Europa



Quelle: Euroconstruct / ifo / Statistisches Bundesamt

Wohneigentumsquote nach Bundesländern



Dem Wachstumspotenzial stehen jedoch verschiedene Engpässe gegenüber, welche das potenziell mögliche Wachstum der Wohnungsneubauten begrenzen. Zum einen sorgt die äußerst dynamische Nachfrage nach qualifizierten General- und Subunternehmern für eine hohe Auslastung der Kapazitäten und einen dementsprechend starken Anstieg der Baukosten. Nachdem die Auftragseingangszahlen im Bauhauptgewerbe in 2017 mit einem Volumen von rund 72,3 Mrd. Euro den höchsten Jahreswert seit 21 Jahren erreichten, wurde dieser Wert im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 bereits nach den ersten elf Monaten erreicht. Verstärkt wurde die Knappheit an bauausführenden Unternehmen durch den in der Baubranche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel. Mit einer Vakanzzeit der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von über vier Monaten bleibt die Engpasssituation in der Baubranche weiterhin angespannt. Zudem verschärfen steigende Antragszahlen für die Rente ab 63 Jahren und sinkende Bewerberzahlen für Ausbildungsplätze den Mangel an Fachkräften.

Ferner waren im vergangenen Jahr unverändert Kapazitätsengpässe der Genehmigungsbehörden bei der Bearbeitung von Bauanträgen zu beobachten. Der unverändert hohe Bedarf an Wohnungsneubauten dürfte nicht zu einer Verkürzung der Genehmigungsdauern beitragen.

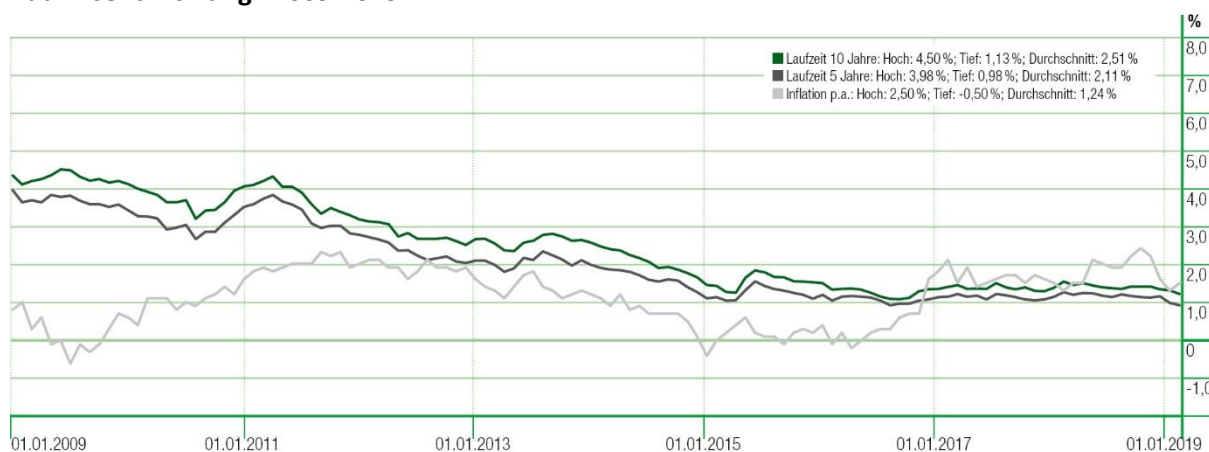
Dritter begrenzender Faktor für den Neubau von Wohnimmobilien ist die eingeschränkte Verfügbarkeit von Bauland. Ein Angebotsanstieg der Baulandflächen war in den vergangenen Jahren trotz der immens gestiegenen Nachfrage kaum zu beobachten, so dass die Baulandpreise getrieben von der hohen Nachfrage kontinuierlich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

elektronische Kopie

Günstige Baufinanzierungsbedingungen

Die Zinsen für Baufinanzierungen bewegten sich im letzten Jahr weiterhin auf dem niedrigsten Niveau der letzten dreißig Jahre. Dabei betrug die Differenz zwischen Jahrestief- und Jahreshöchststand sowohl im Bereich der 5-jährigen als auch der 10-jährigen Zinsbindungen lediglich rund 0,2 Prozentpunkte. Damit sind die Finanzierungsbedingungen im historischen Vergleich nach wie vor als exzellent zu bezeichnen. Bauherren und Erwerber von Bestandsimmobilien konnten somit von äußerst niedrigen Bau- und Immobiliendarlehen profitieren. Die nachfolgende Grafik über die Bauzinsentwicklung verdeutlicht das historisch niedrige Zinsniveau. Ferner hatte die EZB zwar verkündet keine weiteren Anleihen zu kaufen, jedoch sollen die bereits erworbenen Anleihen vorerst weiterhin im Bestand bleiben. Unter Berücksichtigung der Entscheidung der EZB vom 24.01.2019 vorerst keine Leitzinsanpassung vorzunehmen, gehen Experten davon aus, dass die aktuelle Niedrigzinsphase noch einige Zeit anhalten könnte und lediglich ein leichter Zinsanstieg zu erwarten sei. Mit einer spürbaren Erhöhung des Leitzinses seitens der EZB ist nach Expertenmeinung aktuell nicht zu rechnen.

Bauzinsentwicklung* 2009-2019



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

Neue staatliche Fördermaßnahme

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

Auftragslage Konzern

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

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

elektronische Kopie

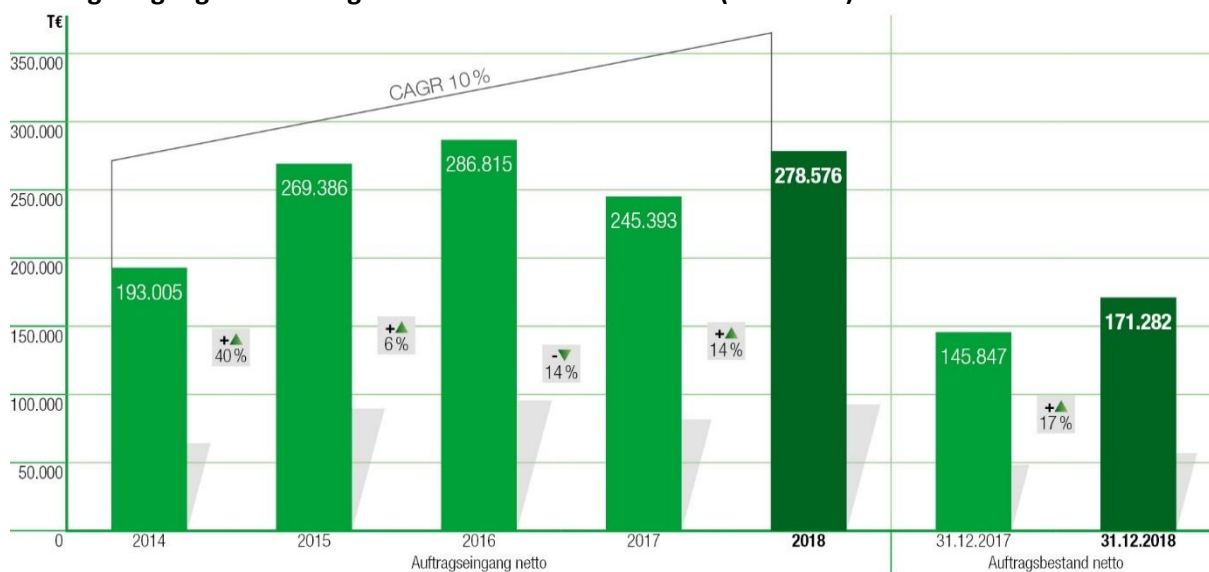
Vertriebsstarts gleich mehrerer attraktiver Projekte geprägt war. Entsprechend stieg das Auftragsvolumen in 2018 im Vergleich zum Vorjahr deutlich um rund 34 % auf 133,5 Mio. €. Nach einem Anstieg um 40 % im Geschäftsjahr 2017 konnte die HELMA Ferienimmobilien GmbH den Vorjahreswert von 51,9 Mio. € in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

Beiträge der Konzerngesellschaften zum Konzern-Auftragseingang

in T€	2018	Anteil in %	2017	Anteil in %	2016	Anteil in %	2015	Anteil in %	2014	Anteil in %
HELMA Eigenheimbau AG	105.771	38,0	93.594	38,2	99.041	34,5	111.155	41,3	81.816	42,4
HELMA Wohnungsbau GmbH	133.509	47,9	99.924	40,7	150.805	52,6	138.620	51,4	88.475	45,8
HELMA Ferienimmobilien GmbH	39.296	14,1	51.874	21,1	36.969	12,9	19.611	7,3	22.714	11,8
Summe	278.576	100,0	245.393	100,0	286.815	100,0	269.386	100,0	193.005	100,0

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

Auftragseingang und Auftragsbestand im HELMA-Konzern (nach IFRS)



Ertragslage Konzern

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse des HELMA-Konzerns beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 auf 253,3 Mio. € (Vj: 267,4 Mio. €). Insgesamt wurden im Berichtsjahr 795 Einheiten (Vj: 934 Einheiten) schlussgerechnet. Von den Schlussrechnungen entfielen 377 Häuser auf die HELMA Eigenheimbau AG, 251 Einheiten auf die HELMA Wohnungsbau GmbH sowie 167 Einheiten auf die HELMA Ferienimmobilien GmbH. Bei den beiden letztgenannten Angaben ist die Fertigstellung einer Hauseinheit, die zusammen mit einem Grundstück an den Kunden verkauft wurde, jeweils als nur eine Einheit enthalten.

elektronische Kopie

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

Beiträge der Konzerngesellschaften zum Konzern-Umsatz (nach IFRS)

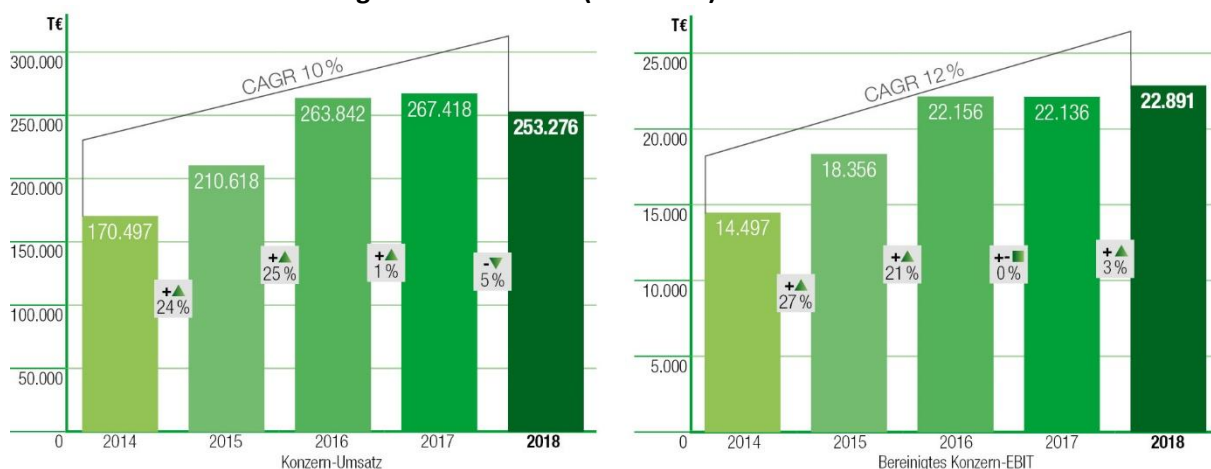
in T€	2018	Anteil in %	2017	Anteil in %	2016	Anteil in %	2015	Anteil in %	2014	Anteil in %
HELMA Eigenheimbau AG	85.560	33,8	85.071	31,8	91.864	34,8	78.245	37,1	77.352	45,4
HELMA Wohnungsbau GmbH	122.628	48,4	133.352	49,9	139.428	52,9	110.916	52,7	65.717	38,5
HELMA Ferienimmobilien GmbH	43.971	17,4	48.116	18,0	31.657	12,0	20.679	9,8	26.695	15,7
Hausbau Finanz GmbH	1.117	0,4	879	0,3	893	0,3	778	0,4	734	0,4
Summe	253.276	100,0	267.418	100,0	263.842	100,0	210.618	100,0	170.497	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 253,3 Mio. € belief sich das (unbereinigte) Konzern-EBIT auf 21,8 Mio. € (Vj: 20,2 Mio. €). Darin berücksichtigt ist der Abgang aktivierter Zinsen, welcher ein Volumen von 1,1 Mio. € (Vj: 1,9 Mio. €) aufwies. Das um den Abgang aktivierter Zinsen bereinigte Konzern-EBIT betrug im Berichtsjahr 22,9 Mio. € (Vj: 22,1 Mio. €).

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

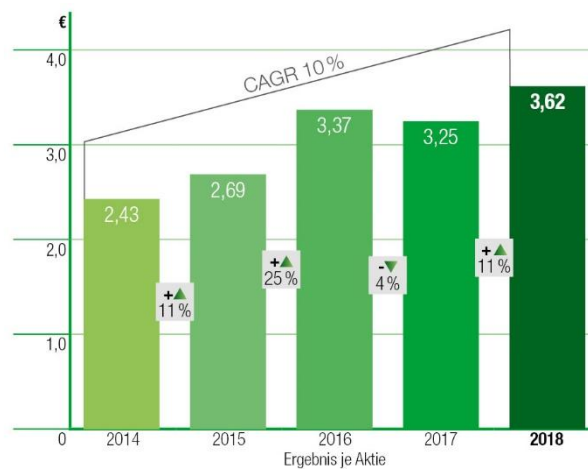
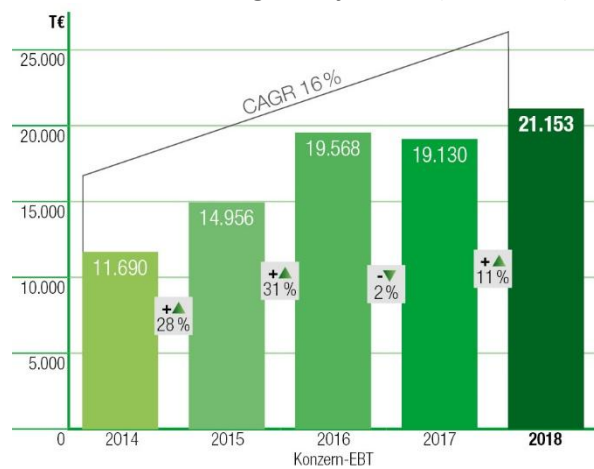


Bei einem Finanzergebnis von -0,6 Mio. € (Vj: -1,1 Mio. €) belief sich das Ergebnis vor Steuern (EBT) auf 21,2 Mio. € (Vj: 19,1 Mio. €) und liegt damit im erwarteten Zielkorridor. Nach Abzug der Ertragsteuern

elektronische Kopie

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

Konzern-EBT und Ergebnis je Aktie (nach IFRS)



elektronische Kopie

Geschäftsverlauf des HELMA-Konzerns (nach IFRS)

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

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

** jeweils bereinigt um den Abgang aktivierter Zinsen

Entwicklung der Kostenquoten und Margen

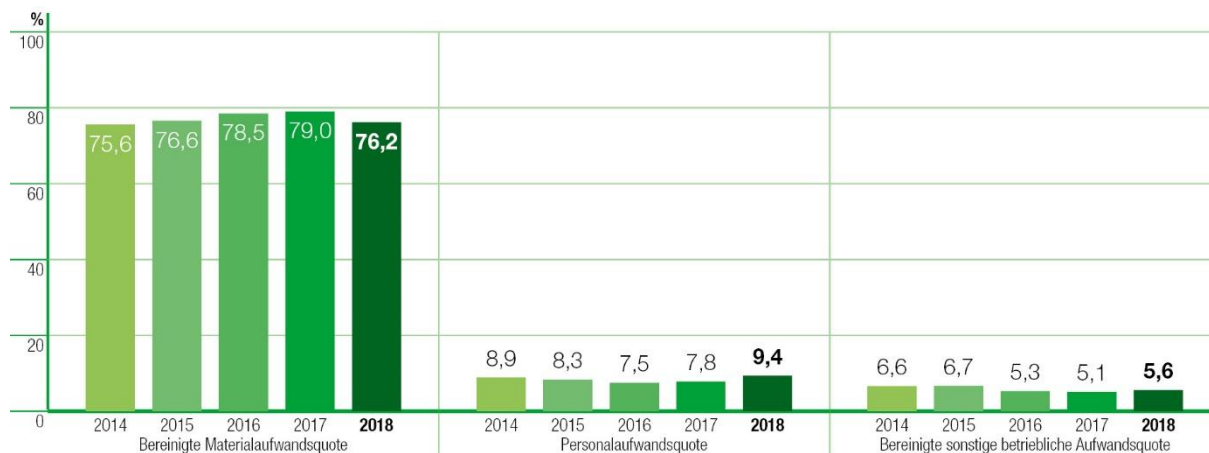
Die Materialaufwandsquote, welche, um eine optimale Vergleichbarkeit herzustellen, um diejenigen Materialaufwendungen bereinigt wurde, denen keinerlei Umsatzerlöse gegenüberstehen, belief sich im Berichtsjahr auf 76,2 %. Die Verbesserung um 2,8 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr resultiert dabei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

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

elektronische Kopie

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

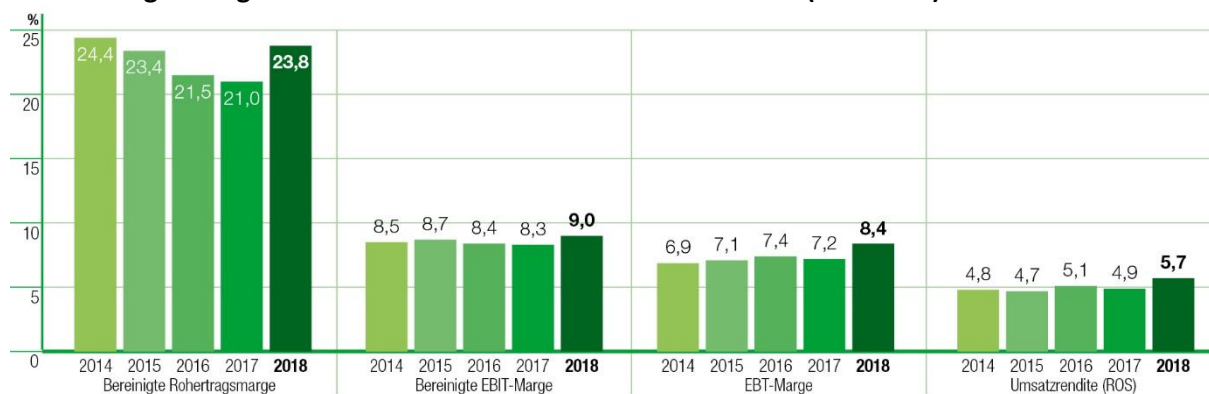
Entwicklung der Kostenquoten auf Basis der Umsatzerlöse (nach IFRS)



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

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

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



Vermögens- und Finanzlage Konzern

Aktiva

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

elektronische Kopie

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

Konzern-Bilanzstruktur Aktiva (nach IFRS)

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



Passiva

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

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich im Berichtszeitraum von 141,6 Mio. € auf 152,7 Mio. € bzw. auf einen Anteil von 44,7 % (31.12.2017: 44,6 %) an der Bilanzsumme, was insbesondere auf die Erhöhung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten von 133,7 Mio. € auf 142,6 Mio. € zurückzuführen ist. Darin enthalten ist ein Schuldscheindarlehen, welches im Berichtsjahr mit einer langfristigen Laufzeit platziert wurde. Das Schuldscheindarlehen teilt sich in eine 5-jährige Tranche über 14,5 Mio. € zu einem Zinssatz von 2,477 % p. a. sowie eine 7-jährige Tranche über 3,5 Mio. € zu einem Zinssatz von 3,051 % p. a. auf.

Bei Abschluss der Schuldscheindarlehensverträge wurde analog zu den in den Geschäftsjahren 2015, 2016 und 2017 begebenen Schuldscheindarlehen sowie den in 2016 und 2017 aufgenommenen KfW-Darlehen die Einhaltung von Covenants vertraglich vereinbart. Zum 31.12.2018 erfüllt der HELMA-Konzern alle geforderten Finanzkennzahlen (Eigenkapital von mindestens 21 Mio. € und eine Eigenkapitalquote von mindestens 15,0 %). Daneben ist der HELMA-Konzern eine Dividendenbeschränkung eingegangen, nach der Dividenden an ihre Aktionäre nur bis maximal 50 % des Jahresüberschusses, wie er sich aus dem handelsrechtlichen Einzelabschluss der HELMA Eigenheimbau AG ergibt, gezahlt werden dürfen.

Der verbleibende Anteil von 26,7 % (31.12.2017: 27,4 %) an der Bilanzsumme entfiel auf das kurzfristige Fremdkapital, welches sich zum Bilanzstichtag leicht um 3,8 Mio. € auf 91,0 Mio. € (31.12.2017: 87,2 Mio. €) erhöhte. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum Bilanzstichtag mit 33,0 Mio. € leicht über dem Vorjahresniveau und beinhalten als größte Position Grundstücks- und Projektfinanzierungen, welche über Kaufpreiszahlungen der Erwerber getilgt werden. Da hierdurch eine Rückzahlung dieser Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten 12 Monate anzunehmen ist, sind diese unabhängig von der tatsächlichen Finanzierungslaufzeit als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten darzustellen.

elektronische Kopie

Konzern-Bilanzstruktur Passiva (nach IFRS)

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



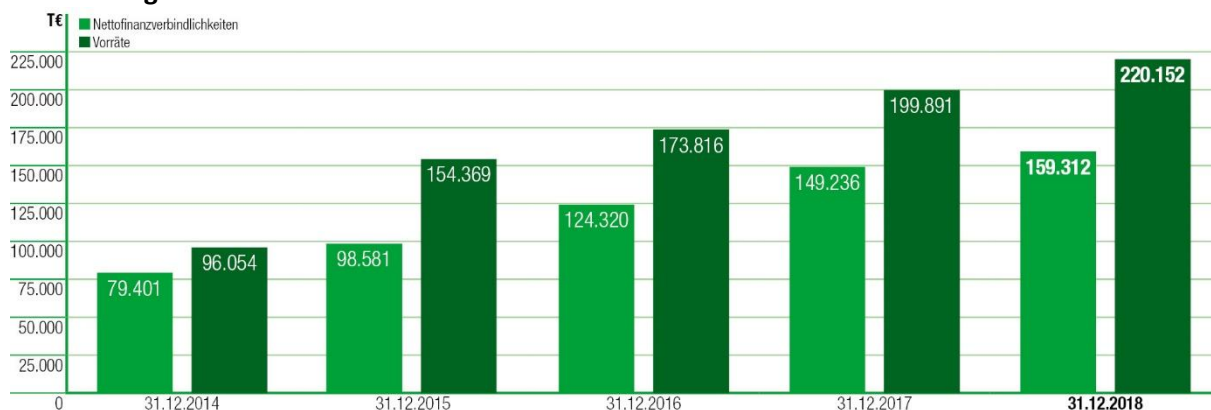
Die Nettofinanzverbindlichkeiten des HELMA-Konzerns erhöhten sich insbesondere durch Aufnahme des Schuldscheindarlehens zum 31.12.2018 von 149,2 Mio. € auf 159,3 Mio. €. Gleichzeitig nahm das Eigenkapital in diesem Zeitraum von 88,8 Mio. € auf 97,7 Mio. € zu. Mit einem Anteil der Nettofinanzverbindlichkeiten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

Entwicklung von Nettofinanzverbindlichkeiten und Eigenkapital

in T€	31.12.2018	in %	31.12.2017	in %	31.12.2016	in %	31.12.2015	in %	31.12.2014	in %
Finanzverbindlichkeiten	175.640		165.892		135.651		111.074		86.317	
Zahlungsmittel und -äquivalente	-16.328		-16.656		-11.331		-12.493		-6.916	
Nettofinanzverbindlichkeiten	159.312	46,7	149.236	47,0	124.320	44,7	98.581	40,2	79.401	49,6
Eigenkapital	97.716	28,6	88.829	28,0	80.236	28,8	69.898	28,5	40.952	25,6
Bilanzsumme	341.440	100,0	317.653	100,0	278.242	100,0	244.994	100,0	159.947	100,0

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

Entwicklung der Nettofinanzverbindlichkeiten und Vorräte



elektronische Kopie

Kapitalflussrechnung

Das im Berichtszeitraum erwirtschaftete, positive operative Ergebnis des HELMA-Konzerns kommt bei der Betrachtung der Kapitalflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit in der Position Cash Earnings mit einem Volumen von 15,0 Mio. € zum Ausdruck. Darüber hinaus wurde das für die Ausweitung des Bauträgergeschäfts notwendige Working Capital u. a. durch zusätzliche Grundstückskäufe um 10,9 Mio. € gegenüber dem Vorjahr ausgebaut. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich somit im Berichtsjahr auf 4,1 Mio. € (Vj: -13,3 Mio. €).

Bedingt durch die im Vergleich zum Vorjahr höheren Investitionen in Grundstücke und Gebäude (siehe Abschnitt Investitionen Konzern) belief sich der Cashflow aus der Investitionstätigkeit im Berichtsjahr auf -4,4 Mio. € (Vj: -3,3 Mio. €).

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

Zum Bilanzstichtag verfügt der HELMA-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von 16,3 Mio. €. Darüber hinaus stehen freie ungenutzte Kreditlinien in niedriger zweistelliger Millionenhöhe zur Verfügung. Die Finanzlage des HELMA-Konzerns stellt sich somit weiterhin als äußerst solide dar.

Konzern-Kapitalflussrechnung (nach IFRS)

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

Investitionen Konzern

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

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

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

elektronische Kopie

Investitionen im Bereich Sachanlagen und Immaterielle Vermögenswerte

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

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

Unternehmerische Verantwortung - nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Attraktive Arbeitswelt

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

Fachliche Weiterbildung / Teambuilding

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

elektronische Kopie

Sozialkompetenz

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

Gesundheitsmanagement / Betriebssport

Gesunde, motivierte und leistungsfähige Mitarbeiter sind das Fundament unserer täglichen Arbeit. Ergänzend zum Arbeitsumfeld und den Weiterbildungsmöglichkeiten unterstützen wir unsere Mitarbeiter daher mit Angeboten im Rahmen der Gesundheitsvorsorge. Von Ernährungsberatung und Seminaren zur progressiven Muskelentspannung, speziell zugeschnitten auf die Anforderungen und Belastungen des Berufsalltags, bis zur Unterstützung von regelmäßigen sportlichen Aktivitäten im Mitarbeiterkreis, wie zum Beispiel Laufen, Yoga, Beachvolleyball und Badminton, fördern wir die gesundheitliche Prävention inner- wie außerbetrieblich.

Soziales Engagement

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

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

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

Nachhaltige Energiekonzepte

Durch die frühzeitige Fokussierung auf den Bereich der energieeffizienten Bauweisen haben wir uns in den vergangenen fünfzehn Jahren nicht nur einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil geschaffen, sondern zugleich einen wichtigen Beitrag zur Verringerung des Ressourcenverbrauchs und des CO₂-Ausstoßes geleistet. Im Geschäftsbereich der individuell geplanten Einfamilienhäuser bieten wir unseren Kunden bereits seit vielen Jahren attraktive Möglichkeiten mithilfe effizienter Heiztechniken und gut gedämmter Häuser in bedeutendem Umfang laufende Betriebskosten einzusparen und damit aktiv den Klimaschutz zu fördern.

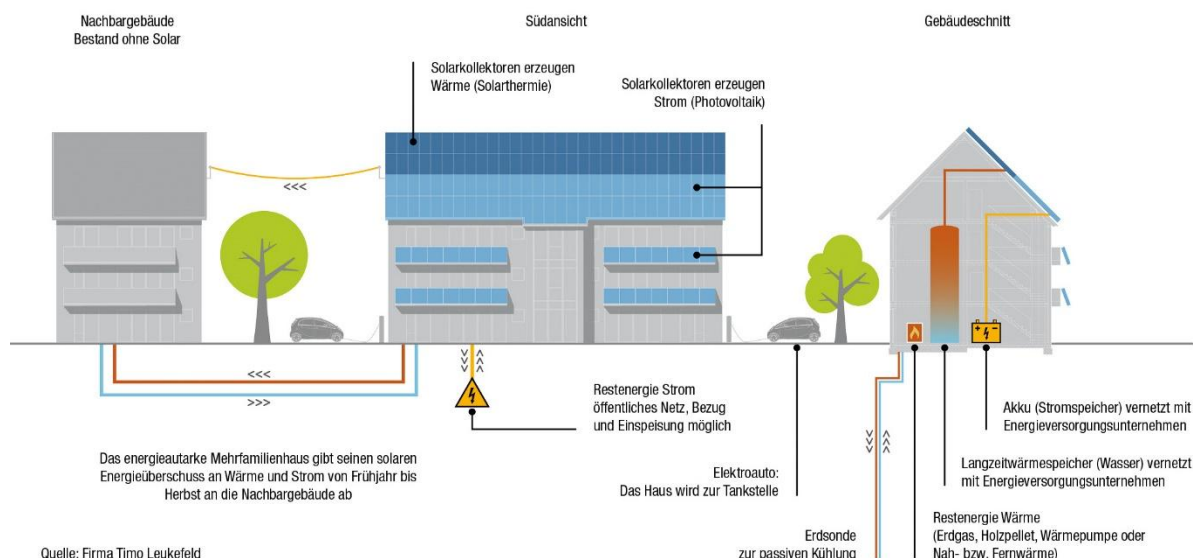
elektronische Kopie

Solare Innovation

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

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

Funktionsweise eines energieautarken Mehrfamilienhauses



elektronische Kopie



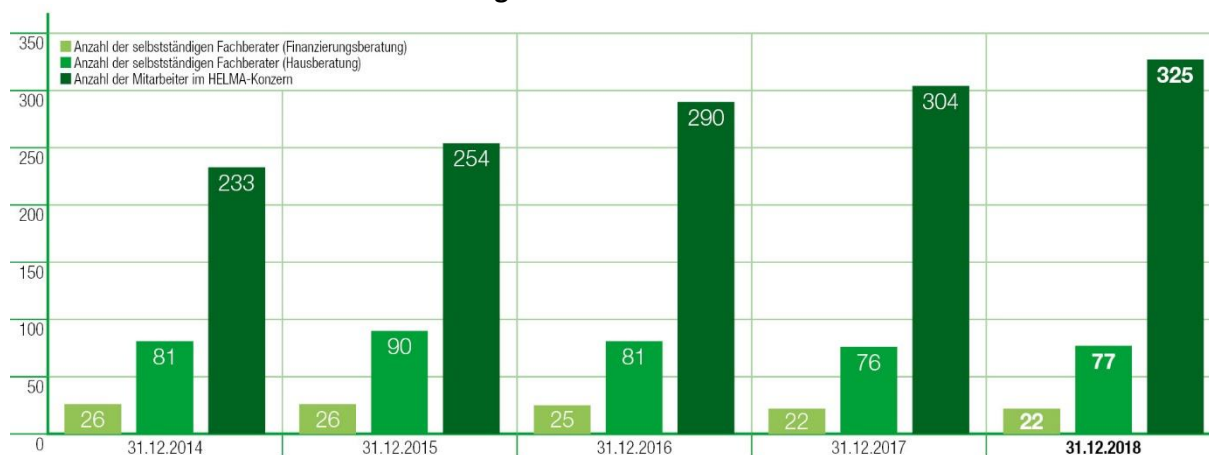
Mitarbeiter, Vertriebspartner und Organe

Personal- und Fachberaterentwicklung im HELMA-Konzern

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

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

Anzahl der Mitarbeiter und selbstständigen Fachberater im HELMA-Konzern



elektronische Kopie

Ausbildung

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

Organe der Gesellschaft

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

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

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

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

Vorstand:

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

Aufsichtsrat:

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

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

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Muttergesellschaft

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

Vermögens- und Finanzlage

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

elektronische Kopie

Bilanzstruktur Aktiva der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

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

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

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

Bei Abschluss der Schuldscheindarlehensverträge im Geschäftsjahr 2015 wurde die Einhaltung von Covenants vertraglich vereinbart. Zum 31.12.2018 erfüllt der HELMA-Konzern alle geforderten Finanzkennzahlen (Eigenkapital von mindestens 21 Mio. € und eine Eigenkapitalquote von mindestens 15,0 %). Daneben ist der HELMA-Konzern eine Dividendenbeschränkung eingegangen, nach der Dividenden an ihre Aktionäre nur bis maximal 50 % des Bilanzgewinns, wie er sich aus dem handelsrechtlichen Einzelabschluss der HELMA Eigenheimbau AG ergibt, gezahlt werden dürfen.

Zum Geschäftsjahresende 2018 verfügt die HELMA Eigenheimbau AG über liquide Mittel in Höhe von 8,6 Mio. € sowie freie Kreditlinien in niedriger zweistelliger Millionenhöhe, sodass sich die Finanzlage unverändert als äußerst solide darstellt.

Bilanzstruktur Passiva der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

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

elektronische Kopie

Ertragslage

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

Gesamtleistung der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	2018	2017
Umsatzerlöse	101.337	102.065
Bestandsveränderungen	-1.392	2.022
Gesamtleistung	99.945	104.087

Der Rohertrag betrug im Berichtsjahr 33,0 Mio. € (Vj: 38,7 Mio. €) und führte zu einer Rohertragsmarge auf Basis der Gesamtleistung von rund 33,0 % (Vj: 37,1 %). Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass in den Umsatzerlösen der HELMA Eigenheimbau AG auch die Geschäftsbesorgungsvergütungen der Tochtergesellschaften enthalten sind, welchen kein nennenswerter Materialaufwand entgegensteht.

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

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

Geschäftsverlauf der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

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

Risikomanagement

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

Hierzu werden die risikorelevanten Faktoren aus den Bereichen Vertrieb, Vertragsmanagement, Technik, Finanzen, Projektentwicklung, Personal und Recht unter Beachtung der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeiten, Schadenshöhen und Wechselwirkungen fortlaufend überprüft, um negative Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Dem Vorstand, der regelmäßig – insbesondere im Rahmen des monatlichen Berichtswesens – über eine eventuelle Überschreitung festgelegter Risikogrenzwerte informiert wird, stehen somit die notwendigen Entscheidungskriterien zur Verfügung, um zeitnah angemessene Maßnahmen einzuleiten.

Relevante Risikofaktoren**Gesamtwirtschaftliches Risiko**

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

Regulatorische Risiken

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

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

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

elektronische Kopie

Projektrisiken

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

Die zu erwerbenden Grundstücke werden von uns in der Akquisitionsphase gründlich hinsichtlich der möglichen Bebaubarkeit geprüft und die Ertragsperspektiven der mit ihnen verbundenen potenziellen Projekte sorgfältig bewertet. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei einzelnen Projekten aus den unterschiedlichsten Gründen zu unerwarteten Kostensteigerungen und/oder Erlösreduzierungen gegenüber den kalkulierten Werten kommt. In diesen Fällen würde ein solches Projekt mit einem geringeren Ertrag als erwartet abgeschlossen werden, was sich entsprechend negativ auf die Ertragslage des HELMA-Konzerns auswirken würde. Um dieses Risiko bestmöglich zu beherrschen, stellen wir sicher, dass uns in den Zielregionen jeweils eine umfangreiche Expertise im Bauräger- und Grundstücksgeschäft sowie in der Vermarktung der jeweiligen Einheiten vorliegt.

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

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

Beschaffungsrisiken

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

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

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

elektronische Kopie

Materialkostenrisiko

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

Investitionsrisiken

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

Personalrisiken

Wir verfolgen Personalrisiken mit größter Aufmerksamkeit und begegnen diesen mit zahlreichen Maßnahmen der Personalentwicklung. Im Fokus stehen dabei die Qualifikation unserer Mitarbeiter, eine niedrige Fluktuationsrate sowie die langfristige Bindung der Führungskräfte an das Unternehmen. Das Knowhow unserer Mitarbeiter ist ein entscheidendes Element für die hohe Qualität der von uns angebotenen Dienstleistungen. Zur langfristigen Sicherung dieser Qualität stellen wir unseren Mitarbeitern und Fachberatern ein breites Angebot an Einarbeitungs-, Qualifizierungs- und Weiterbildungsprogrammen zur Verfügung, das auch im Geschäftsjahr 2018 sehr lebhaft wahrgenommen wurde.

Reputationsrisiko

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

Neue Technologien

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

IT-Risiken

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

elektronische Kopie

Rechtliche Risiken

Wesentliche rechtliche Risiken sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Finanzrisiken

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

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

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

Da sich der HELMA-Konzern im Rahmen der Schuldscheindarlehen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Covenants) verpflichtet hat, werden diese regelmäßig überprüft. Die Nichteinhaltung der geforderten Werte zum Jahresende stellt einen außerordentlichen Kündigungsgrund dar. Zum 31.12.2018 sind die Covenants eingehalten und es liegt kein Grund für die Erwartung eines Bruchs innerhalb der Planungsperiode vor. Dieses Risiko wird daher als gering eingeschätzt.

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

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

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

Gesamtbewertung

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

elektronische Kopie

Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu Verbundenen Unternehmen

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

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2018 weist die HELMA Eigenheimbau AG im Einzelabschluss nach HGB einen Bilanzgewinn von 10.656.131,02 € aus. Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses anlässlich der Aufsichtsratssitzung am 29.03.2019 der Hauptversammlung am 05.07.2019 vorzuschlagen, eine Dividende in Höhe von 1,30 € je dividendenberechtigter Stückaktie, somit 5.200.000,00 €, auszuschütten und den danach verbleibenden Betrag in Höhe von 5.456.131,02 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Die Dividendensumme und der in die anderen Gewinnrücklagen einzustellende Betrag in vorstehendem Beschlussvorschlag zur Gewinnverwendung basieren auf einem dividendenberechtigten Grundkapital in Höhe von 4.000.000,00 €, eingeteilt in 4.000.000 Stückaktien.

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

Mittelfristige Wachstumsstrategie

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

Erhöhung des Bekanntheitsgrades der Marke HELMA

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

elektronische Kopie

Gesicherte Grundstücke als Wachstumsmotor für das Bauträgeschäft

Dem HELMA-Konzern ist es in den vergangenen Jahren erfolgreich gelungen, eine Vielzahl von attraktiven Grundstücken für das Bauträgeschäft anzukaufen (siehe nachfolgende Übersicht). Das hieraus resultierende Umsatzpotenzial beläuft sich zum 31.12.2018 in der HELMA Wohnungsbau GmbH auf insgesamt 996,0 Mio. € (31.12.2017: 859,0 Mio. €) und verteilt sich auf die vier Kernregionen Berlin/Potsdam, Hamburg/Hannover, Leipzig und München, wobei aus der erstgenannten Region in den kommenden Jahren mit einem Potenzial von 486,0 Mio. € die größten Umsatzbeiträge zu erwarten sind.

Neben der Diversifikation auf verschiedene Regionen weist die Projektpipeline überdies eine sehr gesunde Verteilung auf die verschiedenen Geschäftsbereiche aus. So umfasst das Großprojekt „Havelmarina“ in Berlin-Spandau beispielsweise u. a. rund 180 Bauplätze für individuell geplante Einfamilienhäuser, vielfach mit direktem Zugang zum angrenzenden Teufelseekanal. Im Geschäftsbereich der individuell geplanten Einfamilienhäuser wurde im letzten Jahr ferner mit dem Vertrieb des Projekts „Am Erdbeerhof“ in Hannover-Laatzten begonnen, welches insgesamt rund 110 stadtnahe Grundstücke umfasst und sehr erfolgreich gestartet ist. Mit den Baugebieten in Blankenfelde-Mahlow, Dallgow-Döberitz und Nauen, jeweils in Brandenburg gelegen, sowie Leipzig-Naunhof und zahlreichen kleineren Grundstücksarealen verfügt die HELMA Wohnungsbau GmbH insgesamt über rund 975 attraktive Bauplätze zur Bebauung mit individuell geplanten HELMA-Häusern. Folglich entfällt auf diesen Geschäftsbereich ein Umsatzpotenzial von rund 414,5 Mio. € (31.12.2017: 352,5 Mio. €).

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

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

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

elektronische Kopie

Zusammen weisen beide Bauträgertochtergesellschaften ein Umsatzpotenzial von 1.369,0 Mio. € (31.12.2017: 1.179,0 Mio. €) auf. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil hiervon innerhalb der nächsten 5 Jahre realisiert werden kann. Darüber hinaus ist auch zukünftig geplant, weitere Grundstücke in beiden Gesellschaften mit dem Ziel der profitablen Geschäftsausweitung zu erwerben.

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

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

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

Umsatzpotenzial aus getätigten Grundstückskäufen zum 31.12.2018*

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

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

elektronische Kopie

Zusammenfassung

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

Prognosebericht

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

Konzern-EBT 2010-2019e (nach IFRS)



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

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

Lehrte, 08. März 2019

Gez. Gerrit Janssen
Vorstandsvorsitzender

Gez. Max Bode
Vorstand

Gez. André Müller
Vorstand

elektronische Kopie

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der **HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 01. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage 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.

elektronische Kopie

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.

elektronische Kopie

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

elektronische Kopie

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, 11. März 2019

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Hans-Peter Möller
Wirtschaftsprüfer

Steffen Südmersen
Wirtschaftsprüfer