

elektronische Kopie

**Konzernabschluss und Konzernlagebericht
für das Geschäftsjahr 2019**

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers**

**HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft
Lehrte**

elektronische Kopie

Inhaltsverzeichnis

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019	Anlage 1
Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019	Anlage 2
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2019	Anlage 3
Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2019	Anlage 4
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2019	Anlage 5
Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2019	Anlage 6
Zusammengefasster Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019	Anlage 7
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage 8

elektronische Kopie

Konzernbilanz der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,

zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
		T€	T€
Langfristiges Vermögen			
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	(1)	1.883	1.614
Geschäfts- oder Firmenwert	(2)	1.380	1.380
Sachanlagevermögen	(3)	19.919	19.065
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	80	179
Sonstige langfristige Vermögenswerte	(5)	4.601	1
Langfristiges Vermögen gesamt		<u>27.863</u>	<u>22.239</u>
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	(6)	232.210	220.152
Forderungen aus Auftragsfertigung	(7)	63.746	47.516
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	32.836	29.696
Steuerforderungen		374	0
Sonstige kurzfristige Forderungen	(9)	6.432	5.509
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(10)	16.703	16.328
Kurzfristiges Vermögen gesamt		<u>352.301</u>	<u>319.201</u>
Aktiva gesamt		<u><u>380.164</u></u>	<u><u>341.440</u></u>

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

elektronische Kopie

Anlage 1

PASSIVA	<u>Anhang</u>	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
Eigenkapital	(11)		
Gezeichnetes Kapital		4.000	4.000
Kapitalrücklage		41.533	41.533
Gewinnrücklagen		36.280	30.890
Bilanzgewinn		26.660	21.172
Anteile der Aktionäre der HELMA Eigenheimbau AG		108.473	97.595
Anteile anderer Gesellschafter		121	121
Eigenkapital gesamt		108.594	97.716
Langfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(12)	10	10
Sonstige langfristige Rückstellungen	(13)	950	1.055
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(14)	155.617	142.622
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	(15)	834	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(16)	3.929	3.701
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		0	171
Latente Steuern	(17)	5.710	5.149
Langfristiges Fremdkapital gesamt		167.050	152.708
Kurzfristiges Fremdkapital			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(18)	32.410	24.400
Steuerschulden	(19)	2.043	3.094
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(20)	35.984	33.018
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	(21)	311	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(22)	11.110	5.806
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(23)	22.662	24.698
Kurzfristiges Fremdkapital gesamt		104.520	91.016
Passiva gesamt		380.164	341.440

elektronische Kopie

Gesamteinkommensrechnung der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

	Anhang	2019 T€	2018 T€
Umsatzerlöse	(24)	263.243	253.276
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	(25)	9.789	25.758
Sonstige betriebliche Erträge	(26)	2.609	1.634
Materialaufwand und Fremdleistungen	(27)	-207.776	-217.104
Personalaufwand	(28)	-24.956	-23.853
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(29)	-17.738	-15.935
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		<u>25.171</u>	<u>23.776</u>
Abschreibungen	(30)	-2.389	-1.992
Betriebsergebnis (EBIT)		<u>22.782</u>	<u>21.784</u>
Finanzierungsaufwendungen	(31)	-869	-685
Sonstiges Finanzergebnis	(32)	1.681	54
Ergebnis vor Steuern (EBT)		<u>23.594</u>	<u>21.153</u>
Ertragsteuern	(33)	-7.419	-6.635
Konzernergebnis vor Anteilen Fremder		<u>16.175</u>	<u>14.518</u>
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter		-31	-31
Konzernergebnis nach Anteilen Fremder		<u>16.144</u>	<u>14.487</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)	4,04	3,62
verwässert (€ je Aktie)	4,04	3,62

elektronische Kopie

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,

im Geschäftsjahr 2019

	Gezeichnetes Kapital T€	Kapital- rücklage T€	Gewinn- rücklagen T€
Stand zum 1. Januar 2018	4.000	41.533	20.152
Dividende	0	0	0
Entnahmen / Einstellungen	0	0	10.738
Konzernergebnis	0	0	0
Stand zum 31. Dezember 2018	4.000	41.533	30.890
Anpassungen durch neue IFRS-Standards	0	0	-66
Stand zum 1. Januar 2019	4.000	41.533	30.824
Dividende	0	0	0
Entnahmen / Einstellungen	0	0	5.456
Konzernergebnis	0	0	0
Stand zum 31. Dezember 2019	4.000	41.533	36.280

elektronische Kopie

Anlage 3

Bilanzgewinn T€	Anteile der Aktionäre der HELMA Eigenheimbau AG T€	Anteile anderer Gesellschafter T€	Summe Eigenkapital T€
23.023	88.708	121	88.829
-5.600	-5.600	0	-5.600
-10.738	0	-31	-31
14.487	14.487	31	14.518
21.172	97.595	121	97.716
0	-66	0	-66
21.172	97.529	121	97.650
-5.200	-5.200	0	-5.200
-5.456	0	-31	-31
16.144	16.144	31	16.175
26.660	108.473	121	108.594

elektronische Kopie

**Konzern-Kapitalflussrechnung der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

	2019 T€	2018 T€
Cash flow aus Geschäftstätigkeit		
1. Ergebnis nach Steuern	16.175	14.518
2. +/- Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.389	1.992
3. +/- Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-105	77
4. +/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	789	631
5. +/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	7.419	6.635
6. +/- Ertragsteuerzahlungen	-8.257	-8.870
7. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-321	0
8. = Cash Earnings (Summe aus 1 bis 7)	18.089	14.983
9. -/+ Veränderung der Vorräte	-8.557	-16.885
10. -/+ Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände	-25.036	-1.302
11. +/- Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	8.010	8.340
12. +/- Veränderung der Verbindlichkeiten (ohne Finanzverbindlichkeiten)	3.955	-1.030
13. +/- Working-Capital Veränderungen (Summe aus 9 bis 12)	-21.628	-10.877
14. -/+ Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen	-29	-16
15. -/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von langfristigen Vermögenswerten	69	-29
16. = Cash flow aus Geschäftstätigkeit (Summe aus 8, 13 bis 15)	-3.499	4.061
17. + Einzahlungen aus dem Abgang des Sachanlagevermögens	124	223
18. + Einzahlungen aus der Veräußerung von langfristigen Vermögenswerten	9	319
19. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.714	-4.391
20. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-564	-650
21. + Erhaltene Zinsen	140	54
22. = Cash flow aus Investitionstätigkeit (Summe aus 17 bis 21)	-2.005	-4.445
23. +/- Auszahlungen an andere Gesellschafter	-31	-31
24. +/- Dividende	-5.200	-5.600
25. +/- Aufnahme/Tilgung Schuldscheindarlehen	11.500	18.000
26. +/- Aufnahme/Tilgung sonstiger Finanzverbindlichkeiten	4.290	-8.252
27. - Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-281	0
28. - Gezahlte Zinsen	-4.399	-4.061
29. = Cash flow aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus 23 bis 28)	5.879	56
30. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe aus 16, 22 und 29)	375	-328
31. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	16.328	16.656
32. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	16.703	16.328

elektronische Kopie

KONZERNANHANG für das Geschäftsjahr 2019

HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte

	Seite
1. Allgemeine Informationen	1
2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	4
3. Konsolidierung	10
4. Angaben zur Konzernbilanz	11
5. Angaben zur Konzern-Gesamteinkommensrechnung	22
6. Angaben zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	26
7. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung	26
8. Sonstige Anhangangaben	27

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 2019 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 31.12.2019 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 2019 wurden neue Standards, Veränderungen an bestehenden Standards sowie neue Interpretationen verabschiedet.

Hierzu zählen:

a) Veröffentlichte Standards und Interpretationen, die für den IFRS-Abschluss zum 31.12.2019 erstmals 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)
- Neue Standards:
 - IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ (Inkrafttreten 01.01.2019)
- Neue Interpretationen:
 - IFRIC 23 „Stuerrisikopositionen aus Ertragsteuern“ (Inkrafttreten 01.01.2019)

elektronische Kopie

b) Veröffentlichte Standards und Interpretationen, die für den IFRS-Abschluss zum 31.12.2019 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind:

- Änderungen von Standards (Amendments):
 - 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 am Rahmenkonzept zur Rechnungslegung (Inkrafttreten 01.01.2020) *

- Neue Standards:
 - IFRS 17 "Versicherungsverträge" (Inkrafttreten 01.01.2021) *

- Neue Interpretationen:
 - ./.

* EU-Endorsement noch nicht erfolgt.

Zum Zeitpunkt der in der EU verpflichtenden Anwendung der neuen Standards und Interpretationen hat und wird die Gesellschaft diese berücksichtigen. Die sich aus den Neuregelungen des IFRS 16 ergebenden Auswirkungen werden unter „Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“, Punkt „Leasing / Erstanwendung IFRS 16“, näher erläutert. Andere signifikante Auswirkungen auf Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung haben sich nicht ergeben und werden nicht erwartet. 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 6,85 Prozent (Vj: 7,60 Prozent). Dieser Zins wurde unter Berücksichtigung eines risikolosen Basiszinssatzes von 0,25 Prozent (Vj: 1,00 Prozent), einer Risikoprämie von 6,00 Prozent (Vj: 6,00 Prozent) sowie eines Betafaktors von 1,10 (Vj: 1,10) ermittelt.
- Der Nutzungswert wird anhand des Barwertes des Cash Flow aus zwei Wachstumsphasen ermittelt. Für Phase 1 (2 Jahre) werden die vom Vorstand verabschiedeten Detailplanungen der Geschäftsjahre zugrunde gelegt. Für Phase 2 wird eine ewige Rente zugrunde gelegt. Das angenommene Wachstum beträgt hier 1 Prozent.

Sachanlagevermögen

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

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

Die Sachanlagen werden linear über folgende Nutzungsdauern abgeschrieben:

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

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

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

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.

Leasingverhältnisse / Erstanwendung des IFRS 16

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

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

Die erstmalige Anwendung des IFRS 16 erfolgte modifiziert retrospektiv. Die Nutzungsrechte aus den Leasingverhältnissen wurden retrospektiv so bewertet, als wäre IFRS 16 schon immer angewendet worden. Die Vergleichszahlen der Vorjahresperioden wurden nicht angepasst. Daneben wurde bei der Erstanwendung von den Erleichterungen Gebrauch gemacht, IFRS 16 auf Leasingverhältnisse die zum 1. Januar 2019 eine Restlaufzeit von weniger als 12 Monate aufwiesen nicht anzuwenden und die Laufzeit von Leasingverhältnissen bei Verträgen mit Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen rückwirkend zu bestimmen.

Die sich aus der Erstanwendung ergebenden Effekte zum 1. Januar 2019 wurden in den Gewinnrücklagen erfasst. Die Gewinnrücklagen reduzierten sich hierdurch um 66 T€. Die Sachanlagen erhöhten sich um 1.235 T€. Daneben wurden erstmals kurz- bzw. langfristige Leasingverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 1.330 T€ ausgewiesen. Die latenten Steueransprüche erhöhten sich um 29 T€.

Die Leasingverbindlichkeiten werden mit dem Barwert der mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz abgezinsten Leasingzahlungen angesetzt. Der gewichtete durchschnittliche Grenzfremdkapitalzinssatz betrug 2,5%. Die zum 31. Dezember 2018 angegebenen Verpflichtungen aus Leasing- sowie Miet- und Pachtverhältnissen betragen 1.579 T€. Hiervon entfallen 88 T€ auf Leasingverpflichtungen mit einer Laufzeit von unter einem Jahr sowie Leasingverhältnisse von geringwertigen Vermögensgegenständen. Die verbleibenden (Brutto-)Leasingverpflichtungen in Höhe von T€ 1.491 reduzierten sich durch die vorzunehmende Diskontierung um 161 T€ auf die zum 1. Januar 2019 bilanzierte Leasingverbindlichkeit in Höhe von 1.330 T€.

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

elektronische Kopie

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

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

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

Vorräte

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

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

Fremdkapitalkosten werden, sofern wesentlich, aktiviert.

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

Forderungen aus Auftragsfertigung

Ist das Ergebnis eines Fertigungsauftrages verlässlich zu schätzen, so werden die Auftragserlöse und Auftragskosten in Verbindung mit diesem Fertigungsauftrag entsprechend dem Leistungsfortschritt am Abschlussstichtag jeweils im Verhältnis der erreichten Leistungen zur Gesamtleistung erfasst. Erwartete Verluste aus Fertigungsaufträgen wurden sofort in vollem Umfang als Aufwand erfasst.

elektronische Kopie

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.

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		1.883 T€
	31.12.2018	1.614 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€
01.01.2019	2019	2019	2019	2019	31.12.2019
1.614	564	3	0	292	1.883

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

Anhaltspunkte für Wertminderungen liegen nicht vor.

(2) Geschäfts- oder Firmenwert		1.380 T€
	31.12.2018	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

	19.919 T€
31.12.2018	19.065 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€
01.01.2019	2019	2019	2019	2019	31.12.2019
19.065	3.020	90	0	2.076	19.919

Das Sachanlagevermögen setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	15.978	16.101
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	332	30
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.609	2.934
Summe	19.919	19.065

Anhaltspunkte für Wertminderungen lagen nicht vor.

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

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

in T€	2019	2018
immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Gebäude, Mieteranlagen und Außenanlagen	1.032	0
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2	0
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Summe	1.034	0

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

in T€	2019	2018
immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Gebäude, Mieteranlagen und Außenanlagen	71	0
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	0
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Summe	71	0

(4) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	80 T€
31.12.2018	179 T€

Die HELMA AG hat im Geschäftsjahr 2018 zwei nicht mehr von HELMA genutzte Musterhäuser als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert, da diese zunächst langfristig vermietet werden konnten und somit von der ursprünglich bestehenden Veräußerungsabsicht Abstand genommen werden konnte.

elektronische Kopie

Im Geschäftsjahr 2019 wurde eines dieser beiden Musterhäuser entgegen den Erwartungen mit einem Buchverlust in Höhe von 59 T€ verkauft. Die Mieteinnahmen des verbliebenen Objektes und die entsprechenden Aufwendungen liegen jeweils im niedrigen fünfstelligen Eurobereich. Der Buchwert am Bilanzstichtag entspricht dem Fair Value.

(5) Sonstige langfristige Vermögenswerte	4.601 T€
31.12.2018	1 T€

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

Langfristiges Vermögen, gesamt	27.863 T€
31.12.2018	22.239 T€

Kurzfristiges Vermögen

(6) Vorräte	232.210 T€
31.12.2018	220.152 T€

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (Werbematerial)	38	74
unfertige Leistungen	223.922	210.632
geleistete Anzahlungen auf Vorräte	8.250	9.446
Summe	232.210	220.152

Hinsichtlich der ausgewiesenen Vorräte bestehen die branchenüblichen Verpflichtungen.

In den ausgewiesenen Vorräten sind Grundstücke mit einem Wert von 192.496 T€ (Vj: 185.853 T€), Bau- und Baunebenkosten mit einem Wert von 29.130 T€ (Vj: 26.469 T€) und aktivierte Zinsaufwendungen mit einem Wert von 10.519 T€ (Vj: 7.724 T€) enthalten.

Im Berichtsjahr wurden Zinsaufwendungen in Höhe von 3.501 T€ (Vj: 3.376 T€) aktiviert und unter den unfertigen Leistungen ausgewiesen. Darüber hinaus wurden die ausgewiesenen unfertigen Leistungen um 707 T€ (Vj: 1.107 T€) aus dem Abgang von aktivierten Zinsaufwendungen reduziert.

(7) Forderungen aus Auftragsfertigung	63.746 T€
31.12.2018	47.516 T€

elektronische Kopie

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Anteilig realisierte Umsatzerlöse	140.859	99.620
erhaltene Anzahlungen zu Forderungen aus langfristiger Auftragsfertigung	-77.113	-52.104
Summe	63.746	47.516

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

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

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Anteilig realisierte Umsatzerlöse	140.859	99.620
Anteilige realisierte Anschaffungs- und Herstellungskosten	-120.812	-82.598
Ergebnis aus der Anwendung der PoC-Methode	20.047	17.022

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	32.836 T€
	31.12.2018 29.696 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	6.432 T€
	31.12.2018 5.509 T€

elektronische Kopie

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2019	31.12.2018
debitorische Kreditoren	1.754	1.439
Handelsvertreterprovisionen	3.343	2.767
aktive RAP	409	780
übrige kurzfristige Forderungen	926	523
Summe	6.432	5.509

(10) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		16.703 T€
	31.12.2018	16.328 T€

Dieser Bilanzposten umfasst Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

Kurzfristiges Vermögen, gesamt		352.301 T€
	31.12.2018	319.201 T€

Summe Vermögen		380.164 T€
	31.12.2018	341.440 T€

(11) Eigenkapital

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

Gezeichnetes Kapital		4.000 T€
	31.12.2018	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>
31.12.2018	41.533 T€

Gewinnrücklagen	<u>36.280 T€</u>
31.12.2018	30.890 T€

Bilanzgewinn	<u>26.660 T€</u>
31.12.2018	21.172 T€

Anteile anderer Gesellschafter	<u>121 T€</u>
31.12.2018	121 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	31.12.2019	31.12.2018
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>108.594 T€</u>
31.12.2018	97.716 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€	31.12.2019		31.12.2018	
		in Relation zur Bilanzsumme		in Relation zur Bilanzsumme
Finanzverbindlichkeiten	191.601		175.640	
Zahlungsmittel und -äquivalente	-16.703		-16.328	
Nettofremdkapital	174.898	46,0%	159.312	46,7%
Eigenkapital	108.594	28,6%	97.716	28,6%
Bilanzsumme	380.164	100,0%	341.440	100,0%

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

Langfristiges Fremdkapital

(12) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

	10 T€
31.12.2018	10 T€

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

in %	31.12.2019	31.12.2018
Zinssatz	2,7	3,2
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

(13) Sonstige langfristige Rückstellungen		950 T€
	31.12.2018	1.055 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand zum 01.01.2019	Verbrauch 2019	Auflösung 2019	Zuführung 2019	Stand zum 31.12.2019
Art der Rückstellung					
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	23	0	0	0	23
Gewährleistungen	1.032	1.032	0	927	927
Summe	1.055	1.032	0	927	950

(14) Langfristige Finanzverbindlichkeiten		155.617 T€
	31.12.2018	142.622 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern		
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	67.526	55.630
Restlaufzeit über 5 Jahre	4.091	1.492
Schuldscheindarlehen		
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	80.500	75.000
Restlaufzeit über 5 Jahre	3.500	10.500
Summe	155.617	142.622

Die Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern betreffen insbesondere die Finanzierung von Grundstücken und Musterhäusern, des Verwaltungsgebäudes in Lehrte, des Büros in Berlin-Karlshorst und des Fuhrparks. Von den lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern waren zum Abschlussstichtag 76.155 T€ (Vj: 60.873 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.

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

(15) Langfristige Leasingverbindlichkeiten	<u>834 T€</u>
	31.12.2018 0 T€

Durch die Erstanwendung des IFRS 16 werden in 2019 erstmalig langfristige Leasingverbindlichkeiten ausgewiesen. Diese resultieren aus den bestehenden Verpflichtungen aus Leasing- sowie Miet- und Pachtverhältnissen, soweit diese nach IFRS 16 zu berücksichtigen sind. Bezüglich weiterer Auswirkungen aus der Erstanwendung des IFRS 16 wird auf die Angaben zu den Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Punkt „Leasing / Erstanwendung IFRS 16“, verwiesen.

(16) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>3.929 T€</u>
	31.12.2018 3.701 T€

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

elektronische Kopie

(17) Latente Steuern

	5.710 T€
31.12.2018	5.149 T€

Die passiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2019	31.12.2018
HELMA AG		
- auf unfertige Leistungen	-8.538	-6.075
- auf Forderungen aus Auftragsfertigung	11.577	8.657
- auf Auftragskosten für langfristige Auftragsfertigung	-2.419	-2.075
- auf sonstige Vermögensgegenstände	-395	-313
- auf Nutzungsrechte IFRS 16	135	0
- auf Leasingverbindlichkeiten langfristig IFRS 16	-118	0
- auf Leasingverbindlichkeiten kurzfristig IFRS 16	-41	0
HELMA Wohnungsbau GmbH		
- auf unfertige Leistungen	-16.294	-10.521
- auf Forderungen aus Auftragsfertigung	27.807	20.258
- auf Auftragskosten für langfristige Auftragsfertigung	-6.798	-4.997
- auf sonstige Vermögensgegenstände	-207	-147
- auf aktivierte Zinsen	70	-20
- auf Nutzungsrechte IFRS 16	87	0
- auf Leasingverbindlichkeiten langfristig IFRS 16	-67	0
- auf Leasingverbindlichkeiten kurzfristig IFRS 16	-26	0
HELMA Ferienimmobilien GmbH		
- auf unfertige Leistungen	-2.343	-874
- auf Forderungen aus Auftragsfertigung	3.711	1.564
- auf Auftragskosten für langfristige Auftragsfertigung	-295	-235
- auf sonstige Vermögensgegenstände	-100	-34
- auf aktivierte Zinsen	29	-25
- auf Nutzungsrechte IFRS 16	84	0
- auf Leasingverbindlichkeiten langfristig IFRS 16	-71	0
- auf Leasingverbindlichkeiten kurzfristig IFRS 16	-28	0
HELMA Konzern Konsolidierung		
- auf aktivierte Zinsen	-50	-14
Summe	5.710	5.149

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

Langfristiges Fremdkapital, gesamt

	167.050 T€
31.12.2018	152.708 T€

elektronische Kopie

Kurzfristiges Fremdkapital

(18) Sonstige kurzfristige Rückstellungen	<u>32.410 T€</u>
	31.12.2018 24.400 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand zum 01.01.2019	Verbrauch 2019	Auflösung 2019	Zuführung 2019	Stand zum 31.12.2019
Art der Rückstellung					
Kosten für langfristige Auftragsfertigung/POC	23.884	23.884	0	31.092	31.092
übrige sonstige Rückstellungen	516	516	0	1.318	1.318
Summe	24.400	24.400	0	32.410	32.410

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

(19) Steuerschulden	<u>2.043 T€</u>
	31.12.2018 3.094 T€

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

(20) Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	<u>35.984 T€</u>
	31.12.2018 33.018 T€

Dieser Bilanzposten beinhaltet ausschließlich kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern.

(21) Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	<u>311 T€</u>
	31.12.2018 0 T€

Durch die Erstanwendung des IFRS 16 werden in 2019 erstmalig kurzfristige Leasingverbindlichkeiten ausgewiesen. Diese resultieren aus den bestehenden Verpflichtungen aus Leasing- sowie Miet- und Pachtverhältnissen, soweit diese nach IFRS 16 zu berücksichtigen sind. Bezüglich weiterer Auswirkungen aus der Erstanwendung des IFRS 16 wird auf die Angaben zu den Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Punkt „Leasing / Erstanwendung IFRS 16“, verwiesen.

(22) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>11.110 T€</u>
	31.12.2018 5.806 T€

(23) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	<u>22.662 T€</u>
	31.12.2018 24.698 T€

elektronische Kopie

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Ausstehende Subunternehmerrechnungen	18.290	20.664
Personal	1.461	1.483
Umsatzsteuer	728	589
Lohn- und Kirchensteuern	371	342
übrige sonstige Verbindlichkeiten	1.812	1.620
Summe	22.662	24.698

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

Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt		104.520 T€
	31.12.2018	91.016 T€

Summe Eigen- und Fremdkapital		380.164 T€
	31.12.2018	341.440 T€

5. Angaben zur Konzern-Gesamteinkommensrechnung

(24) Umsatzerlöse		263.243 T€
	2018	253.276 T€

Die Umsatzerlöse wurden wie im Vorjahr ausschließlich im Inland getätigt.

(25) Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		9.789 T€
	2018	25.758 T€

In der Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen ist der Abgang von aktivierten Zinsaufwendungen mit einem Wert von -707 T€ (Vj: -1.107 T€) berücksichtigt.

(26) sonstige betriebliche Erträge		2.609 T€
	2018	1.634 T€

elektronische Kopie

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

in T€	2019	2018
Erlöse geldwerter Vorteil PKW-Nutzung	560	539
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	66	116
Versicherungsentschädigungen	178	171
übrige	1.805	808
Summe	2.609	1.634

(27) Materialaufwand und Fremdleistungen		-207.776 T€
	2018	-217.104 T€

Die Fremdleistungen stellen von Subunternehmern bezogene Leistungen dar.

(28) Personalaufwand		-24.956 T€
	2018	-23.853 T€

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

in T€	2019	2018
Löhne und Gehälter	-21.278	-20.294
soziale Abgaben (davon Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung -144 T€, Vorjahr: -143 T€)	-3.678	-3.559
Summe	-24.956	-23.853

(29) sonstige betriebliche Aufwendungen		-17.738 T€
	2018	-15.935 T€

elektronische Kopie

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

in T€	2019	2018
Vertriebsprovisionen	-7.629	-6.898
Werbekosten, Messen und Ausstellungen	-2.521	-2.435
Aufwand für Gewährleistungen	-675	-425
Rechts- und Beratungsaufwendungen	-621	-763
Verwaltungskosten (Telefon, Porto, Bürobedarf)	-526	-572
Fremdleistungen	-1.162	-305
Raumkosten	-792	-1.093
KFZ-Kosten	-671	-669
Betriebs- und Reparaturaufwendungen	-572	-518
Repräsentations- und Reisekosten	-392	-452
Mieten für Betriebsausstattung	-182	-162
Versicherungen, Gebühren, Beiträge	-184	-168
Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	-106	-71
übrige Aufwendungen	-1.705	-1.404
Summe	-17.738	-15.935

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

	25.171 T€
2018	23.776 T€

(30) Abschreibungen

	-2.389 T€
2018	-1.992 T€

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2019	2018
immaterielle Vermögensgegenstände	-292	-231
Gebäude, Mieteranlagen und Außenanlagen	-978	-672
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-1.098	-1.068
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-21	-21
Summe	-2.389	-1.992

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

in T€	2019	2018
immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
Gebäude, Mieteranlagen und Außenanlagen	-265	0
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-7	0
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Summe	-272	0

elektronische Kopie

Betriebsergebnis (EBIT)		22.782 T€
	2018	21.784 T€

(31) Finanzierungsaufwendungen		-869 T€
	2018	-685 T€

Die Finanzierungsaufwendungen, die mit den Schuldscheindarlehen in Zusammenhang stehen, betragen -2.721 T€ (Vj: -2.209 T€).

Die Finanzierungsaufwendungen beinhalten Aufwendungen im Zusammenhang mit Nutzungsrechten im Sinne des IFRS 16 in Höhe von -31 T€ (Vj: 0 T€).

Die Finanzierungsaufwendungen wurden mit der Summe der aktivierten Zinsaufwendungen in Höhe von 3.501 T€ (Vj: 3.376 T€) saldiert.

(32) sonstiges Finanzergebnis		1.681 T€
	2018	54 T€

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

Ergebnis vor Steuern (EBT)		23.594 T€
	2018	21.153 T€

(33) Ertragsteuern		-7.419 T€
	2018	-6.635 T€

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2019	2018
laufende Steuern vom Einkommen und Ertrag	-6.828	-4.955
latente Steuern	-591	-1.680
davon aufgrund der Entstehung bzw. Umkehrung temporärer Unterschiede	-591	-1.680
Summe	-7.419	-6.635

elektronische Kopie

Die folgende Darstellung erläutert die wesentlichen Unterschiede zwischen dem rechnerischen Steueraufwand aus Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für die Jahre 2019 und 2018 sowie dem tatsächlichen Steueraufwand:

in T€	2019	2018
Ergebnis vor Ertragsteuern	23.594	21.153
Konzernsteuersatz	30,60%	30,60%
Rechnerischer Ertragsteueraufwand	-7.220	6.473
Erhöhung (Minderung) des Steueraufwands durch:		
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	-37	-55
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen	-92	-63
Steueraufwand Vorjahre	-56	-71
Übrige	-14	27
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-7.419	-6.635
Effektiver Steuersatz	31,44%	31,37%

Ergebnis nach Steuern		16.175 T€
	2018	14.518 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 01.01.2019	Aus- zahlungen 2019	Ein- zahlungen 2019	Um- buchungen 2019	Stand zum 31.12.2019
Langfristige Finanzverbindlich- keiten	142.622	0	45.565	-32.570	155.617
Kurzfristige Finanzverbindlich- keiten	33.018	-42.068	12.464	32.570	35.984
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	171	-171	0	0	0
Summe	175.811	-42.239	58.029	0	191.601

elektronische Kopie

8. Sonstige Anhangangaben

8.1 Finanzrisiken und -chancen

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

Währungsrisiken:

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

Zinsänderungsrisiken:

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

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

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

Bei einer Erhöhung bzw. Verringerung des Marktzinsniveaus im Berichtsjahr um 100 Basispunkte wären auf Konzernebene die Zinsaufwendungen um ca. 639 T€ höher bzw. niedriger (Vj: 483 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.

elektronische Kopie

Ausfallrisiken:

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

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

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

Konzentration von Geschäftsrisiken:

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

Ertragschancen aus Umsatzsteuererstattungsanträgen:

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

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 4,04 € pro Aktie (Vj: 3,62 €).

in T€	2019	2018
Ergebnisanteil nach Steuern	16.175	14.518
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	31	31
Ergebnisanteil der Aktionäre der HELMA AG	16.144	14.487

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

elektronische Kopie

8.3 Segmentberichterstattung

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

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

- Baudienstleistungsgeschäft
- Bauträgergeschäft
- Sonstiges

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

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

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

Intersegmenterlöse bestehen im Wesentlichen in dem Segment Baudienstleistungsgeschäft (16.033 T€; Vj: 14.002 T€).

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

elektronische Kopie

HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte**Segmentberichterstattung für das Geschäftsjahr 2019**

	Baudienstleistungsgeschäft		Bauträgergeschäft		Sonstiges		Gesamt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Segmenterlöse (mit externen Kunden)	98.336	85.560	163.693	166.599	1.214	1.117	263.243	253.276
Planmäßige Abschreibungen	1.824	1.718	554	266	11	8	2.389	1.992
Segmentbetriebs- ergebnis (EBIT) inkl. Berücksichtigung des ergebnis- abhängigen Anteils der Geschäftsbe- sorgung **	10.450	6.931	11.948	14.486	384	367	22.782	21.784
Segmentbetriebs- ergebnis (EBIT) inkl. Berücksichtigung des ergebnis- abhängigen Anteils der Geschäftsbe- sorgung bereinigt um den Abgang aktivierter Zinsen *	10.450	6.931	12.655	15.593	384	367	23.489	22.891
Segmentvermögen ***	17.051	16.812	4.784	3.975	47	71	21.882	20.858
Zugänge zum Segmentvermögen****	2.211	3.168	1.373	1.817	0	56	3.584	5.041

* 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 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.178 T€.

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

**** Darin enthalten sind in 2019 Zugänge aus der Erstanwendung von IFRS 16 in Höhe von 546 T€ im Segment Baudienstleistungsgeschäft sowie 760 T€ im Segment Bauträgergeschäft.

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 31.12.2018 wurde vom Aufsichtsrat am 29.03.2019 gebilligt. Der geprüfte Konzernabschluss zum 31.12.2019 wird voraussichtlich am 17.03.2020 vom Aufsichtsrat gebilligt.

8.6 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die nicht nach IFRS 16 zu bilanzieren sind, 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 im Geschäftsjahr nicht nach den Anforderungen des IFRS 16 zu bewerten ist.

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	78	14	0	92 (1.559)
Verpflichtungen aus Operating Leasingverträgen für Betriebs- und Büroausstattung	2	3	0	5 (20)
Gesamt	80	17	0	97 (1.579)

Bei den ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen handelt es sich um Verträge mit einer Laufzeit bis 12 Monate und geringwertige Verträge bis 5.000,00 €. Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2019 erfasste Aufwand für diese Verträge beläuft sich auf 123 T€ (Vj: 125 T€).

Haftungsverhältnisse

Haftungsverpflichtungen zugunsten Dritter bestehen nicht.

Handelsvertreter

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

elektronische Kopie

8.7 Wesentliche Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Herr André Müller hat in 2019 eine Eigentumswohnung inkl. Tiefgaragenstellplatz in Hannover von der HELMA Wohnungsbau GmbH zum Listenpreis von 400 T€ erworben.

Die Kanzlei Morzynski, Löbke, Koenemann, Bauer, Braun GbR, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwalt, Notar, Hannover, an der Herr Paul Heinrich Morzynski beteiligt ist, erhielt im Jahr 2019 Vergütungen in Höhe von 60 T€ im Wesentlichen für die Verwahrung von Kundenzahlungen auf Notaranderkonten sowie für erbrachte Leistungen im Zusammenhang mit Beurkundungen und Vollmachterteilungen.

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

8.8 Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch den Vorstand, der sich wie folgt zusammensetzte:

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

Der Aufsichtsrat hat am 05.07.2019 beschlossen, den Vertrag von Herrn Max Bode vorzeitig um weitere drei Jahre bis zum 30.06.2023 zu verlängern.

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

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

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

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

Gesamtbezüge des Vorstands

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019 betragen 1.361 T€ (Vj: 1.235 T€).

Gegenüber dem Vorstand bestehen zum 31.12.2019 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.

elektronische Kopie

Aufsichtsrat

In der Hauptversammlung am 05.07.2019 fanden turnusgemäß Aufsichtsratswahlen statt. Dabei wurden die Mitglieder des Aufsichtsrats für eine weitere Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, welche über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2023 beschließt, wiedergewählt. Der Aufsichtsrat hat Herrn Karl-Heinz Maerzke in seiner anschließenden Sitzung zum Vorsitzenden und Herrn 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.)

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 178 T€ (Vj: 161 T€).

Leistungen an frühere Mitglieder des Aufsichtsrates bestanden im Berichtszeitraum nicht.

8.9 Anzahl der Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden vom HELMA-Konzern durchschnittlich 322 Mitarbeiter (Vj: 328) beschäftigt sowie zusätzlich durchschnittlich 9 geringfügig Beschäftigte (Vj: 9).

elektronische Kopie

8.10 Aufstellung des Anteilsbesitzes

Name	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital zum 31.12.2019	Grundkapital zum 31.12.2019	Jahresergebnis vor Ergebnisabführung 2019
HELMA Wohnungsbau GmbH	Lehrte	93,94*%	1.275.400,00 €	1.275.400,00 €	5.104.002,53 €
HELMA Ferienimmobilien GmbH	Lehrte	95,10%	250.000,00 €	250.000,00 €	1.654.510,54 €
Hausbau Finanz GmbH	Lehrte	100,00%	26.000,00 €	26.000,00 €	400.850,26 €

* 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 2019 Gebrauch.

8.12 Abschlussprüferhonorar

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt einschließlich der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen 126 T€. Es entfällt in Höhe von 77 T€ auf die Abschlussprüfungen, in Höhe von 8 T€ auf andere Bestätigungsleistungen sowie in Höhe von 41 T€ auf Steuerberatungsleistungen.

Lehrte, 27. Februar 2020

Gerrit Janssen, Lehrte
Vorstandsvorsitzender

Max Bode, Lehrte
Vorstand

André Müller, Lehrte
Vorstand

elektronische Kopie

Entwicklung des Konzernanlagevermögens der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,

im Geschäftsjahr 2019

Anschaffungs- und Herstellungskosten

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

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

elektronische Kopie

Anlage 6 / 1

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

elektronische Kopie

Entwicklung des Konzernanlagevermögens der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,

im Geschäftsjahr 2018

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	1.1.2018	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2018
	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
2. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	391	0	0	0	391
3. Geschäfts- oder Firmenwert	4.038	0	0	0	4.038
4. Geleistete Anzahlungen	563	464	0	0	1.027
	<u>7.262</u>	<u>650</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7.912</u>
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.336	806	3.634	139	22.637
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.943	1.292	174	788	7.621
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.545	2.293	-3.808	0	30
	<u>26.824</u>	<u>4.391</u>	<u>0</u>	<u>927</u>	<u>30.288</u>
III. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien					
Gebäude	0	0	690	0	690
	<u>34.086</u>	<u>5.041</u>	<u>690</u>	<u>927</u>	<u>38.890</u>

elektronische Kopie

Anlage 6 / 2

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
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€
1.638	231	0	0	1.869	587	632
391	0	0	0	391	0	0
2.658	0	0	0	2.658	1.380	1.380
0	0	0	0	0	1.027	563
4.687	231	0	0	4.918	2.994	2.575
5.879	672	0	15	6.536	16.101	12.457
4.324	1.068	0	705	4.687	2.934	2.619
0	0	0	0	0	30	1.545
10.203	1.740	0	720	11.223	19.065	16.621
0	21	490	0	511	179	0
14.890	1.992	490	720	16.652	22.238	19.196

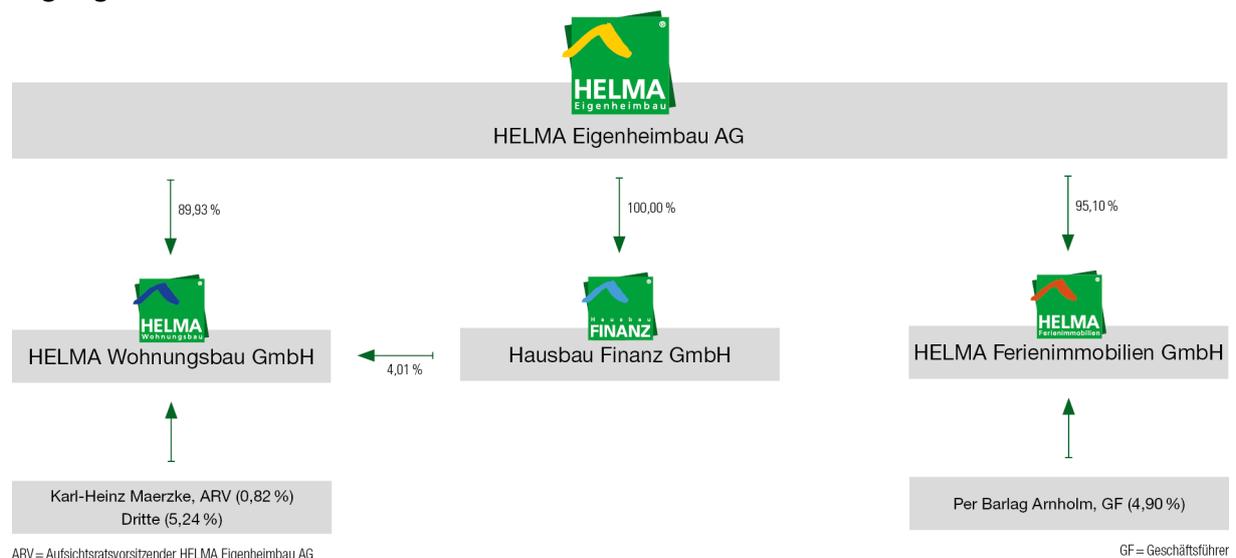
elektronische Kopie

Zusammengefasster Lagebericht für die HELMA Eigenheimbau AG und den Konzern

Organisationsstruktur

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

Organigramm des HELMA-Konzerns



Ertrag- und umsatzsteuerliche Organschaften

Zur steuerlichen Optimierung 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.



Bauträgergeschäft 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 250 Bauplätzen.



Bauträgergeschäft 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.



Bauträgergeschäft Ferienimmobilien (vorgeplant) – seit 2011

Über die **HELMA Ferienimmobilien GmbH** ist der HELMA-Konzern zudem im Bauträgergeschäft für Ferienimmobilien tätig. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung, der Planung sowie dem Vertrieb von Ferienhäusern und -wohnungen, die an infrastrukturell gut entwickelten Standorten, vorwiegend an der Nord- und Ostseeküste sowie attraktiven Seenlagen und in den Mittelgebirgen 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.

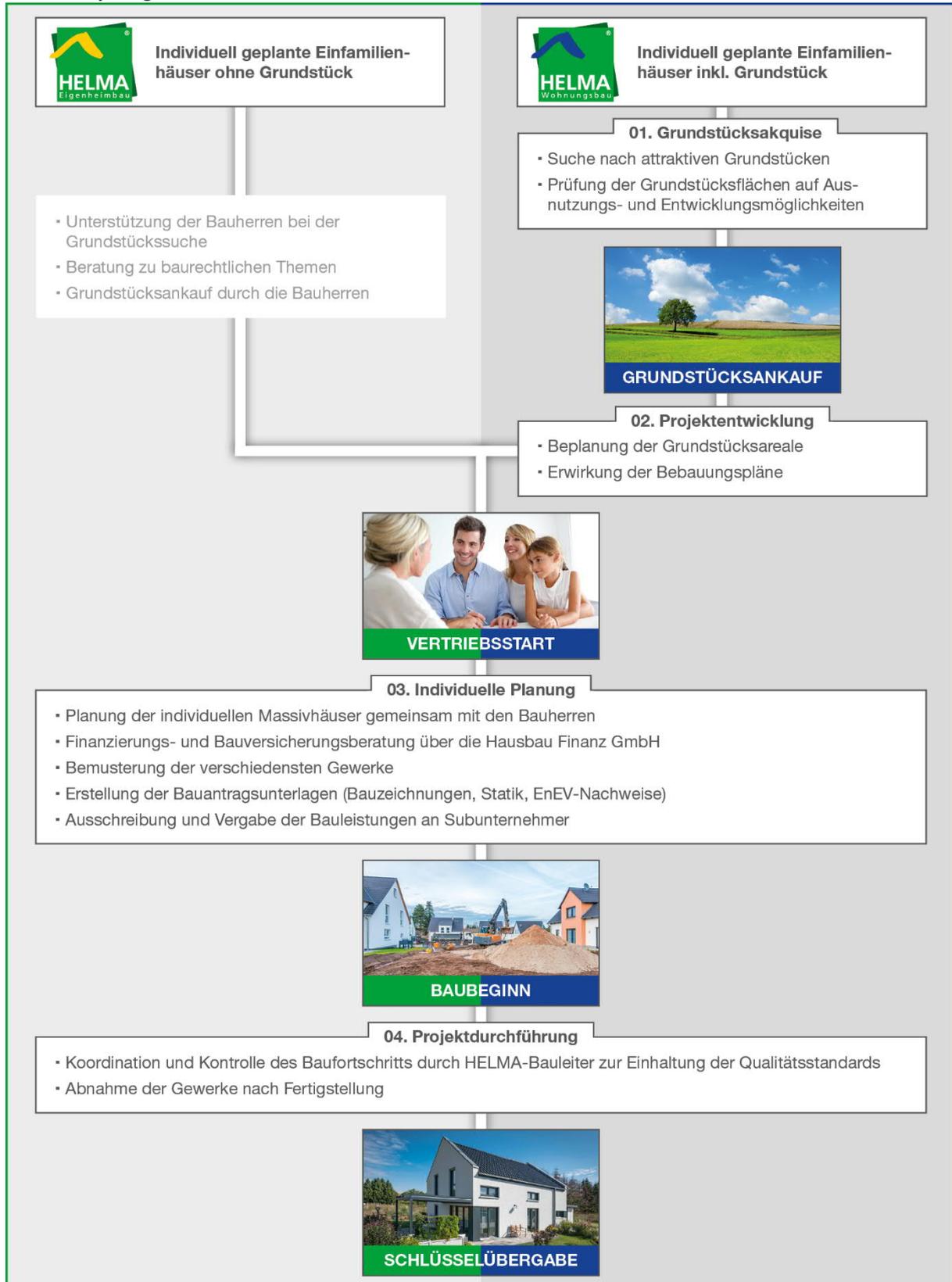


Finanzierungs- und Bauversicherungsvermittlung – seit 2010

Darüber hinaus bieten wir unseren Kunden und Interessenten über die **Hausbau Finanz GmbH** als zusätzlichen Service eine hauseigene Beratung und Vermittlung für Finanzierungen und Bauversicherungen an. Die Möglichkeit, bankenunabhängig optimale Konditionen zu finden, sichert der Hausbau Finanz GmbH einen stetig wachsenden Kundenbestand.

elektronische Kopie

Wertschöpfungsketten



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.

Im Baudienstleistungsgeschäft adressieren wir heute 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 Ballungszentren besonders berücksichtigt. So sind wir vor allem dort vertreten, wo ein hoher Neubaubedarf entsprechende Verkaufspotenziale entfaltet.

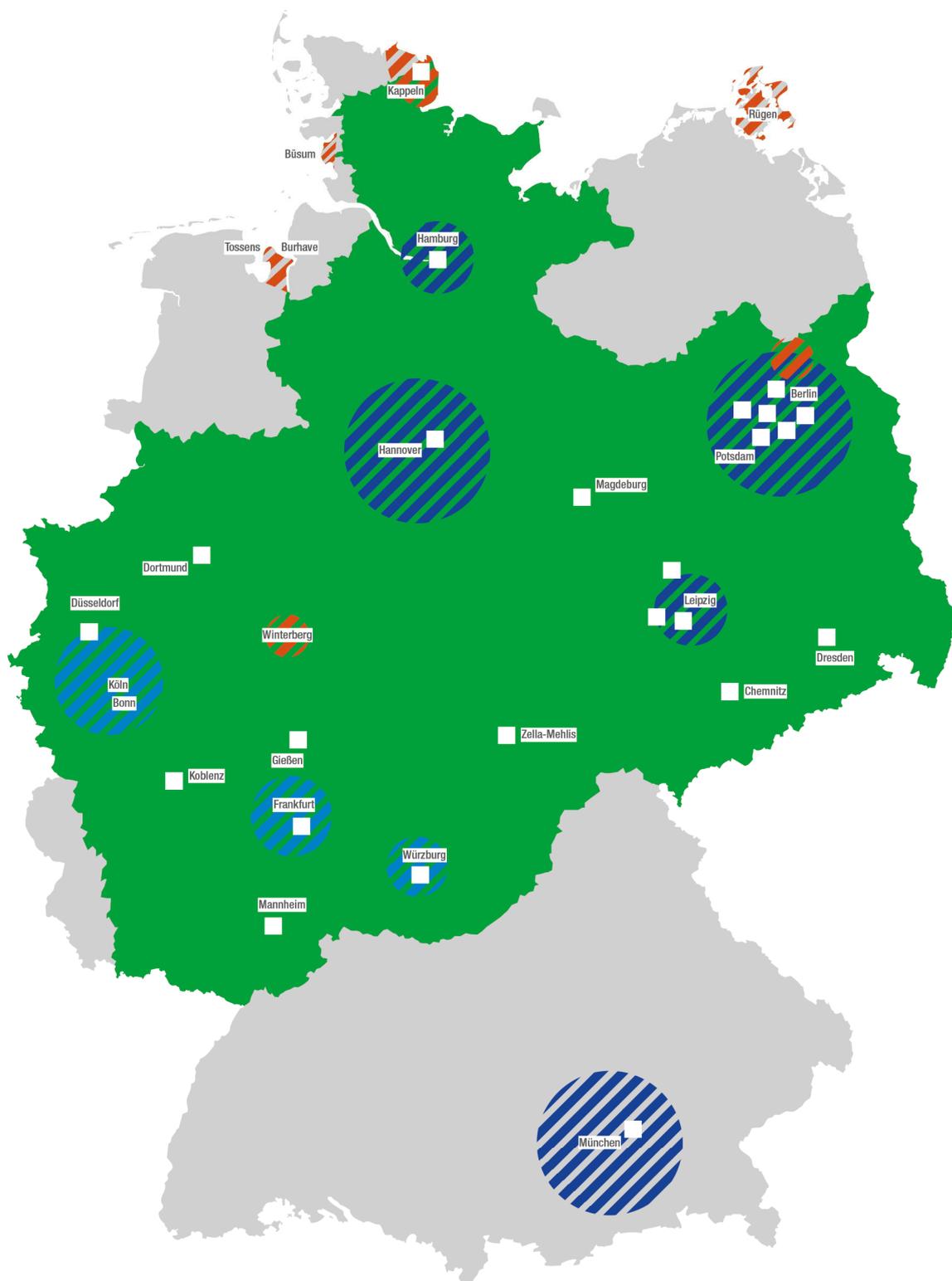
Im Bauträgergeschäft sprechen wir mit unseren individuell geplanten Einfamilienhäusern sowie den vorgeplanten Doppel- und Reihenhäusern eine ähnliche Zielgruppe an. Im Segment der Mehrfamilienhäuser umfasst der Kreis der Zielkunden zusätzlich zu den Selbstnutzern auch Privatanleger und institutionelle 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 zum 31.12.2019



- 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 uns diese als Point of Sale sowie als Büro für unsere regionalen Bauleiter. An den verschiedenen Standorten arbeiten wir zudem auf Provisionsbasis mit selbstständigen Fachberatern zusammen. Diese sind im Baubereich im Wesentlichen ausschließlich für uns tätig und oftmals erster Ansprechpartner für potenzielle Kunden. 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 25 Musterhäuser, welche sich vorwiegend in Musterhausausstellungen und in der Nähe von Ballungszentren an 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 Musterhausparcs 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: Wir erstellen unsere schlüsselfertigen Häuser in wertbeständiger Massivbauweise in traditionsreicher Handwerksarbeit („Stein auf Stein“) und achten darauf, dass diese an dem Prinzip der Nachhaltigkeit ausgerichtet sind. Die massive Bauweise aus Hochlochtonziegeln sorgt für eine effiziente Wärmedämmung und bietet darüber hinaus eine natürliche Klimaregulation und überzeugenden Schallschutz. 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 langjährige Erfahrung im Bereich innovativer Energiesparhäuser und effizienter Heizsysteme. Im Fokus steht dabei unter anderem die intensive Nutzung der Sonnenenergie zur Strom- und Wärmeenergieerzeugung. 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, sodass

elektronische Kopie

mit dem Einsatz von Innovationen immer auch ein Mehrwert bzw. eine Effizienzsteigerung für den Kunden generiert wird.

Kundenzufriedenheit: Zufriedene Kunden empfehlen uns weiter und sind damit für eine kontinuierliche Geschäftsausweitung essentiell. Das Bestreben, deren Erwartungen zu erfüllen, steht somit im Mittelpunkt unseres Handelns. Für unsere sehr hohe Kundenzufriedenheit wurden wir bereits mehrfach ausgezeichnet. So hat die Deutsche Gesellschaft für Verbraucherstudien HELMA zuletzt als den Massivhausanbieter mit der höchsten Kundenzufriedenheit ausgezeichnet. Um die Zufriedenheit unserer Kunden sicherzustellen und Veränderungen zeitnah zu erkennen, führen wir regelmäßig Kundenbefragungen durch. Somit gelingt es uns, die Erwartungen und Bedürfnisse unserer Kunden besser zu verstehen und gezielter darauf einzugehen.

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. Die auf diesen Zielgrundstücken realisierten Ferienhäuser und -wohnungen haben hohe Vermietungspotenziale und bieten unseren Kunden somit die Möglichkeit, eine solide und attraktive Mietrendite zu erzielen. Zudem bieten wir den Erwerbenden 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 haben so die Möglichkeit, die gewünschten Möbelpakete bequem beim Anbieter zu bestellen und damit eine vollständige Inneneinrichtung inklusive Accessoires zu erhalten. 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 2019 von einem abgeschwächten Wachstumskurs sowie unterjährig wechselhaften Entwicklungen gekennzeichnet. Mit einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,6 % gegenüber dem Vorjahr (1,5 %) setzte sich die positive Entwicklung im zehnten Jahr in Folge weiter fort.

Auf der Entstehungsseite des BIP zeigte sich eine zweigeteilte Entwicklung in 2019. Während die Dienstleistungsbereiche einen Zuwachs verzeichneten und sich das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 % entwickelte, ging die Wirtschaftsleistung des produzierenden Gewerbes ohne das Baugewerbe um 3,6 % zurück. Dadurch stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr insgesamt geringfügig um 0,5 %.

elektronische Kopie

Auf der Verwendungsseite des BIP kamen die positiven Wachstumsimpulse in 2019 wie im Vorjahr vorwiegend aus dem Inland. Während die staatlichen Konsumausgaben preisbereinigt um 2,5 % stiegen, fiel der Anstieg der privaten Konsumausgaben mit 1,6 % etwas geringer aus. Die Bruttoanlageinvestitionen legten in 2019 ebenfalls zu. Entsprechend wurde preisbereinigt 3,8 % mehr als im Vorjahr in Bauten investiert, wobei der Großteil auf den Tief- und Wohnungsbau entfiel.

Unter den günstigen Konjunkturbedingungen wurden sowohl die Beschäftigungszahlen als auch die Löhne und Gehälter in 2019 weiter ausgeweitet. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 von rund 45,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit waren in 2019 rund 400 Tsd. Personen mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Entsprechend setzte sich der nun seit 14 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit weiter fort. Die Löhne und Gehälter legten in 2019 ebenfalls zu und stiegen im Vergleich zum Vorjahr brutto um 4,4 %. Wegen einer geringeren Zunahme der Sozialbeiträge waren die Nettozuwächse mit 4,9 % etwas höher.

Für 2020 prognostizieren die Wirtschaftsforschungsinstitute eine Fortsetzung der Expansion. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, das Institut für Weltwirtschaft und das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut gehen davon aus, dass die Beschäftigung weiter steigt und der Welthandel wieder zunimmt. Entsprechend prognostizieren die drei Institute ein Wirtschaftswachstum von 1,0 % bis 1,4 % im Vergleich zum Vorjahr. Zudem erwartet das Institut für Weltwirtschaft, dass die Bauinvestitionen bedingt durch günstige Finanzierungsbedingungen in den nächsten beiden Jahren um jeweils 2,5 % steigen.



Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung berücksichtigend ist die konjunkturelle Lage für uns weiterhin attraktiv. Im Hinblick auf die gute Beschäftigungssituation sowie das prognostizierte Wirtschaftswachstum erwarten wir, dass die Immobiliennachfrage weiterhin hoch bleibt.

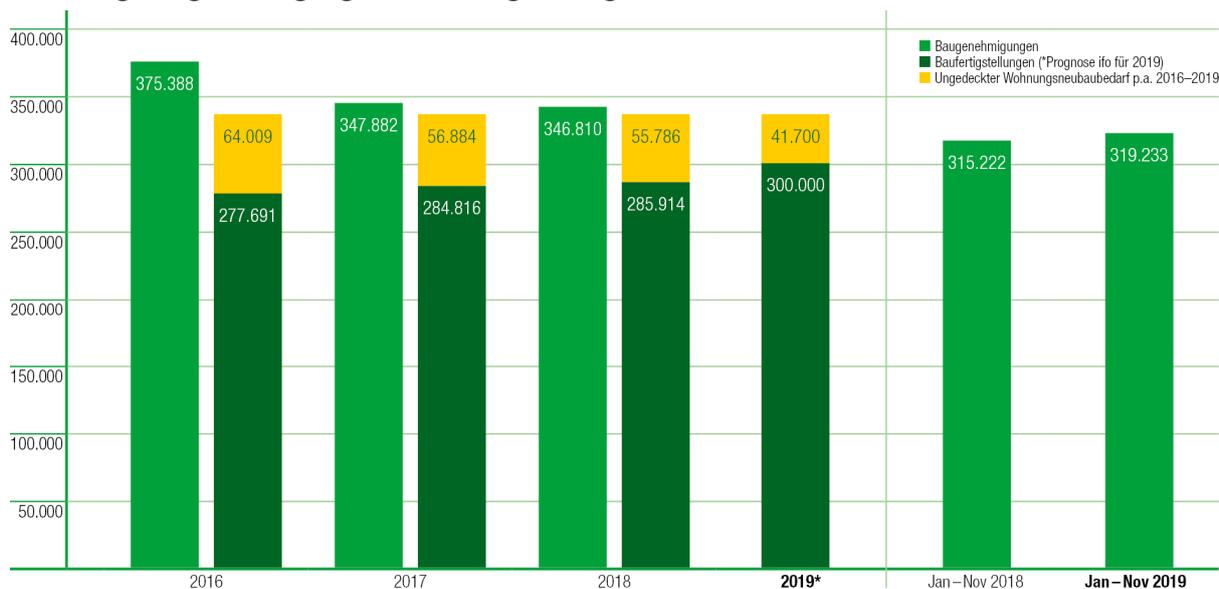
Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen in Deutschland

Nach einer rückläufigen Entwicklung der Wohnungsbaugenehmigungen von 2016 bis 2018 war von Januar bis November 2019 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein leichter Anstieg zu beobachten. So wurden deutschlandweit rund 319 Tsd. Wohnungsbauten genehmigt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Plus von rund 4 Tsd. Bauten bzw. 1,3 %. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser zeigte sich eine Zunahme um 1,4 % im Vergleich zum Vorjahr. Der Anstieg der Baugenehmigungen im Bereich der Mehrfamilienhäuser fiel mit 0,9 % etwas geringer aus. Der Rückgang in der Kategorie der Wohnheime, zu denen auch die Flüchtlingsunterkünfte zählen, setzte sich mit -20,9 % in 2019 weiter fort.

Bei den Baufertigstellungen werden ebenfalls Zuwächse erwartet. Während in 2018 rund 286 Tsd. Bauten fertiggestellt wurden, prognostizieren der Zentralverband Deutsches Baugewerbe und das ifo Institut für das abgelaufene Geschäftsjahr 2019 die Fertigstellung von rund 300 Tsd. Wohneinheiten, was einem Plus von rund 4,9 % entspricht. Damit liegen die Baufertigstellungen jedoch weiterhin signifikant hinter den Baugenehmigungen zurück.

elektronische Kopie

Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt / ifo

Die Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes wird derzeit insbesondere vom Trend zum Leben in den Ballungszentren geprägt. Während schon heute rund 77 % der Bevölkerung Deutschlands in Städten lebt, wird sich diese Zahl bis 2050 voraussichtlich auf rund 84 % ausweiten. Ursächlich für diese Entwicklung sind die hohen Zuzugsraten, welche die Fortzüge deutlich übersteigen. So wird beispielsweise in Berlin die Einwohnerzahl bis 2035 voraussichtlich um fast 11 % wachsen. Für Hamburg und München gehen aktuelle Prognosen von einem Anstieg der Bevölkerung um rund 9 % bzw. 19 % bis 2040 aus. Diesen Trend belegen auch Studien des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung sowie des Instituts der deutschen Wirtschaft. Demnach ziehen überwiegend junge Bevölkerungsgruppen sowie Zuwanderer aus dem Ausland in die Metropolregionen. So haben z. B. Berlin und Hamburg von 2012 bis 2017 jährlich 47.500 bzw. 18.700 Einwohner hinzugewonnen, wobei die Zuzüge oftmals auf die Arbeitsplatzperspektiven und Aussichten auf höhere Löhne und Gehälter zurückzuführen sind.

Deutschlandweit kalkuliert das Institut der deutschen Wirtschaft für den Zeitraum von 2016 bis 2020 mit einem jährlichen Bedarf von rund 342 Tsd. Neubauwohnungen. Einhergehend mit der prognostizierten demographischen Entwicklung und den hohen Zuzugsraten ist insbesondere in den Ballungszentren eine Ausweitung des erforderlichen Wohnungsbestands notwendig.

	Jährliche Baufertigstellungen			Jährlicher Baubedarf*		
	2016	2017	2018	2016–2020	2021–2025	2026–2030
Berlin	13.659	15.669	16.706	20.900	20.500	21.300
Hamburg	7.722	7.920	10.674	10.200	8.500	8.400
München	7.381	8.340	9.351	12.500	8.900	6.900
Deutschland gesamt	277.691	284.816	285.914	341.700	260.200	245.400

*Beim prognostizierten Wohnungsbedarf handelt es sich um eine rechnerische Größe, die auf der Annahme fußt, dass die Wohnungsnachfrage des Vorjahreszeitraums erfüllt wird.
Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft / Statistisches Bundesamt

Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft zufolge wurden deutschlandweit im Zeitraum von 2016 bis 2018 lediglich 83 % der Wohnungen gebaut, die für den Ausgleich des Bedarfs erforderlich gewesen wären. In Berlin liegt die Quote für denselben Zeitraum bei 73 %, in Hamburg bei 86 % und

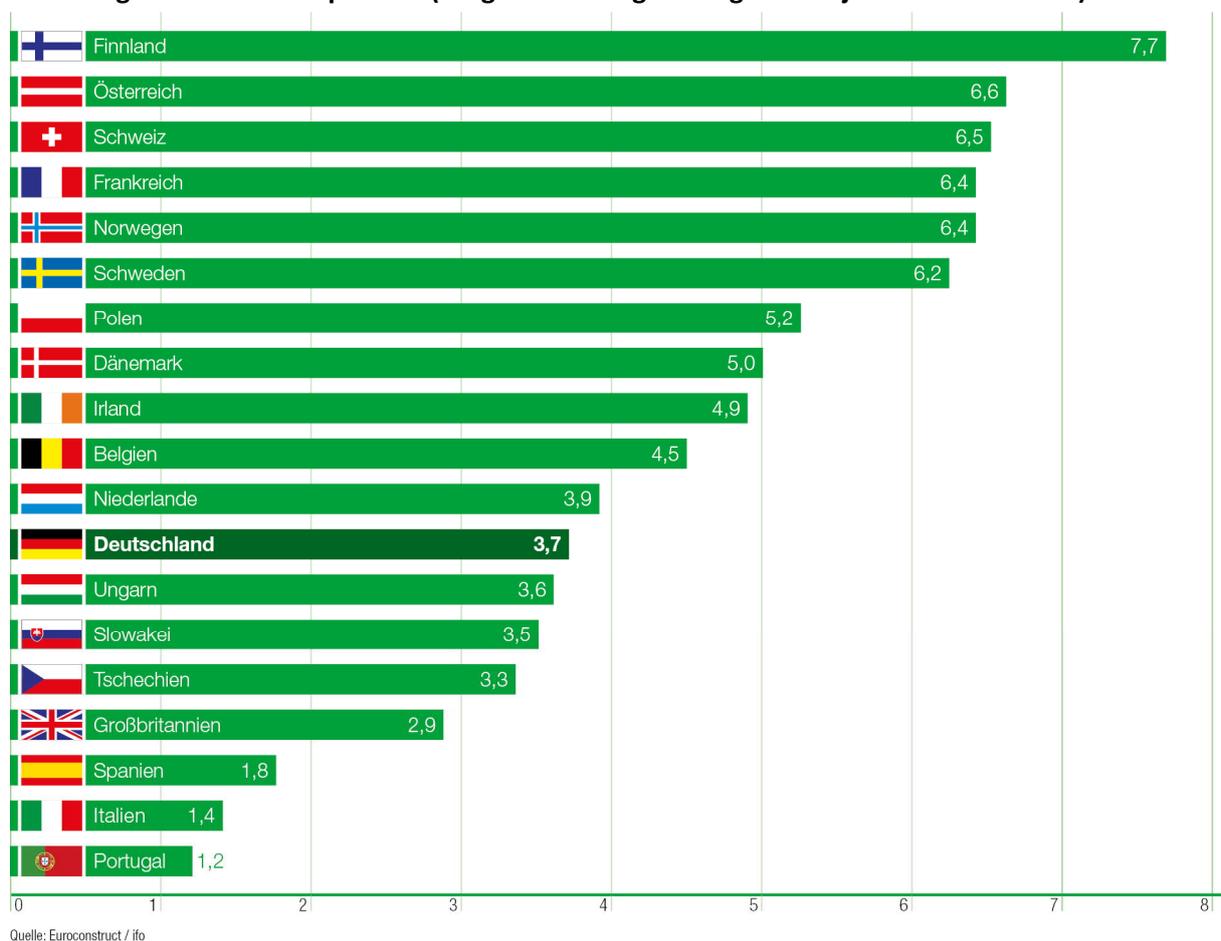
elektronische Kopie

in München bei 67 %. Insgesamt beträgt der ungedeckte Wohnungsneubaubedarf für den Zeitraum von 2016 bis 2018 deutschlandweit rund 177 Tsd. Wohnungen. Die Ausweitung der Bautätigkeit auf rund 300 Tsd. fertiggestellte Wohneinheiten in 2019 genügt dabei bei weitem nicht, um den über die vergangenen Jahre angewachsenen Wohnungsbedarf zu decken.

Wohnungsneubau im europäischen Vergleich

Der Anstieg der Baufertigstellungen zeigte sich auch in der Bauintensität. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich diese von 3,3 auf 3,7 fertiggestellte neue Wohnungen je 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 stärker als in Deutschland. Während in den Niederlanden aktuell etwa 5 % mehr gebaut wird, ist die Wohnungsbauintensität in Österreich fast 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.

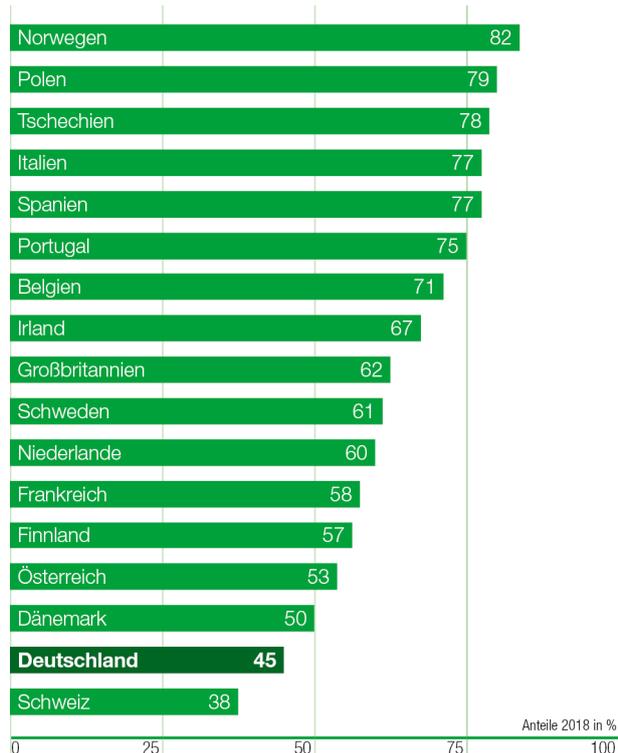
Wohnungsneubau in Europa 2019 (Prognose - Fertigstellungszahlen je 1.000 Einwohner)



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

elektronische Kopie

Wohneigentumsquote in Europa



Wohneigentumsquote nach Bundesländern



Begrenzende Faktoren in der Baubranche

Dem Wachstumspotenzial stehen jedoch verschiedene Engpässe gegenüber, welche das potenziell mögliche Wachstum der Wohnungsneubauten begrenzen. So sorgt die äußerst dynamische Nachfrage nach qualifizierten Sub- und Generalunternehmern für eine hohe Auslastung der Kapazitäten und einen dementsprechend starken Anstieg der Baukosten. Aktuelle Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge erhöhten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Zeitraum von 2015 bis 2019 um 15,7 %. Zudem verschärfen der in der Baubranche besonders ausgeprägte Fachkräftemangel, resultierend aus steigenden Antragszahlen für die Rente ab 63 Jahren sowie sinkenden Bewerberzahlen für Ausbildungsplätze, die Knappheit an bauausführenden Unternehmen. Diesen Engpass bestätigt auch der steigende Bauüberhang. So erhöhte sich in 2018 die Anzahl an Bauten, die bereits genehmigt aber noch nicht fertiggestellt wurden, auf rund 697 Tsd. Wohnungen.

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 insbesondere in den Ballungsräumen um die Großstädte. Ein Angebotsanstieg der Baulandflächen war in den vergangenen Jahren trotz der immens gestiegenen Nachfrage jedoch kaum zu beobachten, sodass die Grundstückspreise in den Metropolregionen, getrieben von der hohen Nachfrage, jährlich einen sehr deutlichen Preisanstieg vollzogen haben. Unter Berücksichtigung des prognostizierten Bevölkerungswachstums in den Städten ist daher durchaus vorstellbar, dass sich diese expansive Entwicklung auch in den nächsten Jahren fortsetzen könnte.

Neben der Nahverdichtung in bestehenden Wohnregionen fordern Experten die Schaffung neuer Stadtviertel zur Deckung des hohen Bedarfs an Neubauwohnungen. Die Lockerung von Restriktionen

elektronische Kopie

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

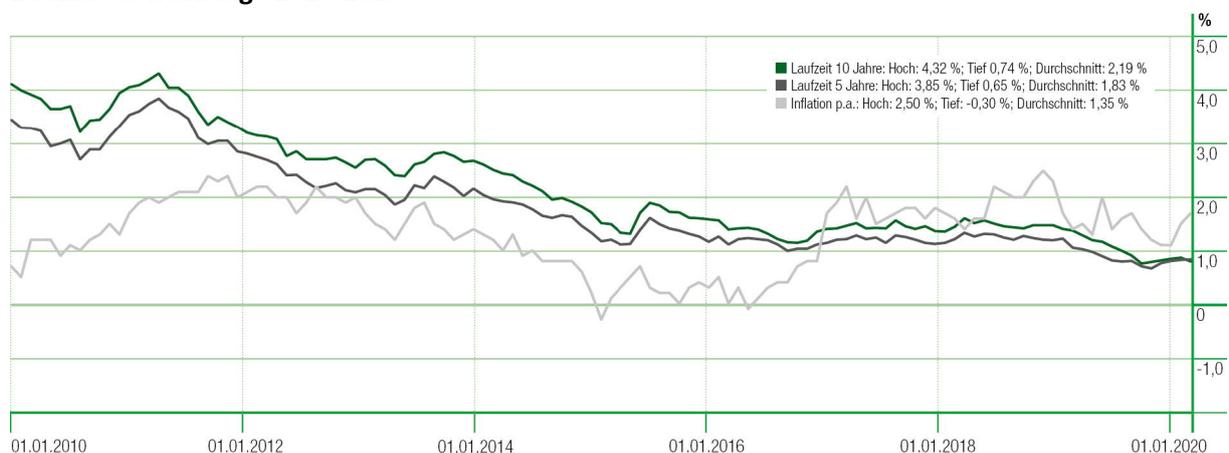
Wir stellen uns den aktuellen Herausforderungen der Immobilienbranche und haben unsere Strukturen und Prozesse den Entwicklungen angepasst. So haben wir uns in den letzten Jahrzehnten über eine langfristige und partnerschaftliche Zusammenarbeit ein großes Netzwerk an Sub- und Generalunternehmern aufgebaut, mithilfe dessen wir bestmöglich auf die Engpasssituation und den Fachkräftemangel in der Baubranche reagieren können. Im Hinblick auf die eingeschränkte Verfügbarkeit von begehrten Baulandflächen haben wir in großem Umfang in Grundstücke in deutschen Großstädten und deren Speckgürteln sowie in attraktiven Urlaubsregionen investiert. Dadurch haben wir uns eine breit diversifizierte Grundstückspipeline mit einem Umsatzpotenzial von ca. 1,5 Mrd. € gesichert.

Günstige Baufinanzierungsbedingungen

Die Zinsen für Baufinanzierungen bewegten sich im letzten Jahr weiterhin auf dem niedrigsten Niveau der letzten dreißig Jahre und erreichten mit 0,65 % bzw. 0,74 % im Bereich der fünf- und zehnjährigen Zinsbindung neue Tiefstwerte. Damit sind die Finanzierungsbedingungen im historischen Vergleich nach wie vor als exzellent zu bezeichnen. Bauherren und Erwerber von Bestandsimmobilien profitierten somit von äußerst niedrigen Bau- und Immobiliendarlehen. Die nachfolgende Grafik über die Bauzinsentwicklung verdeutlicht das historisch niedrige Zinsniveau. Ferner bestätigte die EZB, dass sie auf unbestimmte Zeit monatlich weitere Anleihen kaufen will. Unter Berücksichtigung der Entscheidung der EZB vom 23.01.2020, den Leitzins bei null Prozent zu belassen, gehen Experten aktuell davon aus, dass die Niedrigzinsphase noch einige Zeit anhält.

Das historisch niedrige Zinsniveau ermöglicht unseren Kunden den Abschluss von äußerst niedrig verzinsten Baufinanzierungen. Mittels der vergleichsweise günstigen Finanzierungsbedingungen, welche die deutlichen Anstiege bei Grundstücks-, Bau- und Erwerbsnebenkosten kompensieren, bleibt so auch in Zeiten hoher Immobilienpreise der Traum vom Eigenheim für viele Familien realisierbar. Darüber hinaus ist bereits seit längerer Zeit zu beobachten, dass auch die Anzahl der Erwerber, welche den Kaufpreis der Immobilie vollständig mit Eigenkapital belegen, stetig zunimmt.

Bauzinsentwicklung* 2010-2020



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

elektronische Kopie

Staatliche Fördermaßnahmen

Mit dem in 2018 ins Leben gerufenen Baukindergeld wird das Ziel verfolgt, den Wohnungsbau zu fördern und insbesondere einkommensschwächeren 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 zehn 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. Der Stand per Ende November 2019 zeigt, dass die Förderungsmaßnahme zahlreich genutzt wird. So wurden deutschlandweit zu diesem Zeitpunkt bereits Zuschüsse von 3,5 Mrd. € in Anspruch genommen.

Ferner fördert die Kreditanstalt für Wiederaufbau den Neubau oder Ersterwerb von energieeffizienten Häusern. So ist es seit der Anpassung zu Beginn 2020 möglich, hierfür Förderkredite bis zu 120.000 € aufzunehmen. Zudem profitieren Erwerber eines energieeffizienten Hauses je nach Effizienzhaus-Standard von Tilgungszuschüssen bis zu 30.000 €.

Unsere Produktpalette im Bereich Wohnen adressiert als eine wesentliche Zielgruppe Familien aus dem mittleren Einkommenssegment, welche mit dem Baukindergeld bei der Realisierung ihres Traums von einer eigenen Immobilie unterstützt werden. Darüber hinaus steigern die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau die Attraktivität nachhaltiger Energiekonzepte, auf welche wir bereits seit vielen Jahren ein besonderes Augenmerk legen (siehe Abschnitt Nachhaltige Energiekonzepte).

Auftragslage Konzern

Der HELMA-Konzern verzeichnete im Geschäftsjahr 2019 deutliche Zuwächse bei der Auftragsentwicklung. So belief sich der Netto-Auftragseingang auf 296,5 Mio. € (Vj: 278,6 Mio. €), was im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg von rund 6,4 % entspricht.

Die HELMA Eigenheimbau AG erzielte im Geschäftsjahr 2019 erneut deutliche Zuwächse. So stieg das Auftragsvolumen im Berichtsjahr um rund 15,1 % und erreichte mit 121,7 Mio. € einen neuen Höchstwert. Die im Bauträgergeschäft tätige Tochtergesellschaft HELMA Wohnungsbau GmbH verzeichnete ebenfalls einen hohen Auftragseingang. Mit einem Volumen von 131,3 Mio. € lag dieser leicht unter dem Vorjahreswert. Nach einem zögerlichen Start in das Geschäftsjahr 2019 profitierte die HELMA Ferienimmobilien GmbH erwartungsgemäß von den Vertriebsstarts im zweiten Halbjahr. Entsprechend lag der Auftragseingang im Geschäftsjahr 2019 mit 43,4 Mio. € rund 10,5 % über dem Vorjahreswert.

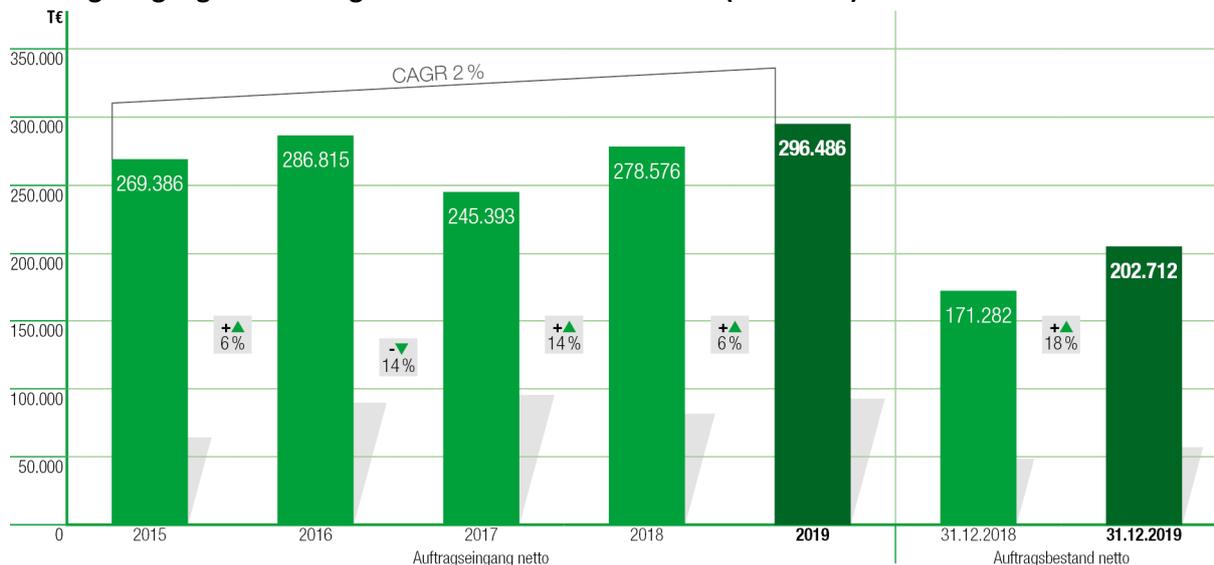
Beiträge der Konzerngesellschaften zum Konzern-Auftragseingang

in T€	2019	Anteil in %	2018	Anteil in %	2017	Anteil in %	2016	Anteil in %	2015	Anteil in %
HELMA Eigenheimbau AG	121.737	41,1	105.771	38,0	93.594	38,2	99.041	34,5	111.155	41,3
HELMA Wohnungsbau GmbH	131.332	44,3	133.509	47,9	99.924	40,7	150.805	52,6	138.620	51,4
HELMA Ferienimmobilien GmbH	43.417	14,6	39.296	14,1	51.874	21,1	36.969	12,9	19.611	7,3
Summe	296.486	100,0	278.576	100,0	245.393	100,0	286.815	100,0	269.386	100,0

elektronische Kopie

Der IFRS-Auftragsbestand des HELMA-Konzerns belief sich zum 31.12.2019 auf 202,7 Mio. € und liegt damit rund 18,3 % über dem Vorjahreswert. Im vorgenannten Wert sind die aus den laufenden Bauvorhaben nach IFRS bereits anteilig realisierten Umsatzerlöse in Höhe von 140,9 Mio. € (31.12.2018: 99,6 Mio. €) nicht mehr enthalten.

Auftragseingang und Auftragsbestand im HELMA-Konzern (nach IFRS)



Ertragslage Konzern

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse des HELMA-Konzerns beliefen sich im Geschäftsjahr 2019 auf 263,2 Mio. € (Vj: 253,3 Mio. €). Dies entspricht einem Anstieg von rund 3,9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 648 Einheiten (Vj: 795 Einheiten) schlussgerechnet. Von den Schlussrechnungen entfielen 366 Häuser auf die HELMA Eigenheimbau AG, 168 Einheiten auf die HELMA Wohnungsbau GmbH sowie 114 Einheiten auf die HELMA Ferienimmobilien GmbH. Bei den beiden letztgenannten Angaben ist die Fertigstellung einer Hauseinheit, die zusammen mit einem Grundstück an den Kunden verkauft wurde, jeweils als nur eine Einheit enthalten.

Die HELMA Eigenheimbau AG erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2019 einen Anteil von 98,3 Mio. € (Vj: 85,6 Mio. €) am Konzern-Umsatz, der sich im Vergleich zum Vorjahr mit einer signifikanten Steigerung von rund 14,9 % dem mittelfristig angestrebten Niveau von mindestens 100,0 Mio. € bereits stark genähert hat. Mit einem Umsatz von 123,9 Mio. € (Vj: 122,6 Mio. €) verzeichnete die HELMA Wohnungsbau GmbH im Geschäftsjahr 2019 einen leichten Zuwachs. Die Umsatzerlöse der HELMA Ferienimmobilien GmbH betrugen 39,8 Mio. € (Vj: 44,0 Mio. €) und lagen, bedingt durch den zurückhaltenden Start in das Vertriebsjahr (siehe Auftragslage), leicht hinter dem Vorjahreswert zurück.

Mit Blick auf die gut gefüllte Projektpipeline und den Auftragsbestand zum Jahresende sind wir zuversichtlich, dass sich die positiven Verläufe unserer Bauträgerprojekte in den kommenden Perioden auch wieder in spürbar steigenden Umsatzerlösen bemerkbar machen werden.

Die Umsätze der Hausbau Finanz GmbH wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr um rund 8,7 % gesteigert und beliefen sich auf 1,2 Mio. € (Vj: 1,1 Mio. €).

elektronische Kopie

Beiträge der Konzerngesellschaften zum Konzern-Umsatz (nach IFRS)

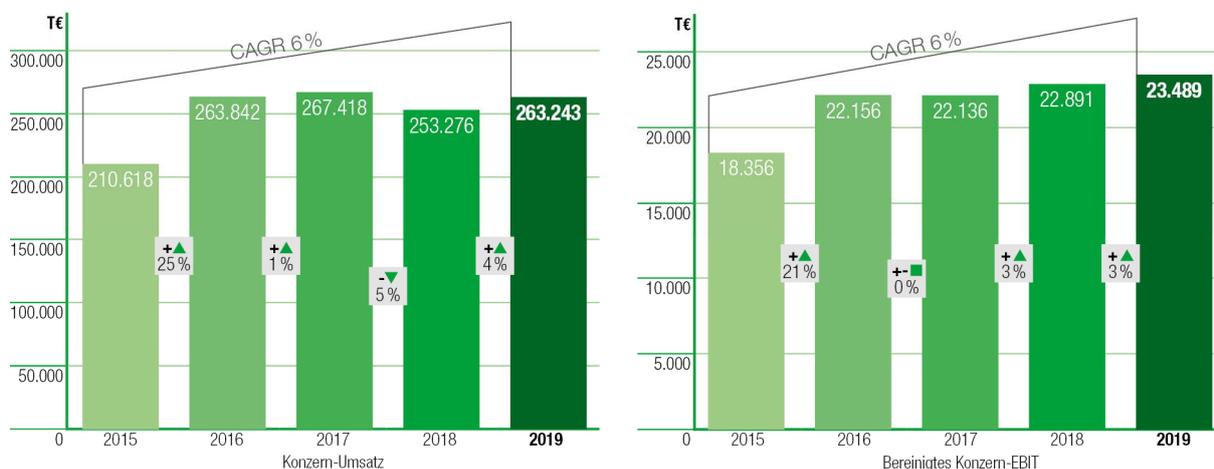
in T€	2019	Anteil in %	2018	Anteil in %	2017	Anteil in %	2016	Anteil in %	2015	Anteil in %
HELMA Eigenheimbau AG	98.336	37,4	85.560	33,8	85.071	31,8	91.864	34,8	78.245	37,1
HELMA Wohnungsbau GmbH	123.942	47,1	122.628	48,4	133.352	49,9	139.428	52,9	110.916	52,7
HELMA Ferienimmobilien GmbH	39.751	15,1	43.971	17,4	48.116	18,0	31.657	12,0	20.679	9,8
Hausbau Finanz GmbH	1.214	0,4	1.117	0,4	879	0,3	893	0,3	778	0,4
Summe	263.243	100,0	253.276	100,0	267.418	100,0	263.842	100,0	210.618	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 263,2 Mio. € (Vj: 253,3 Mio. €) belief sich das (unbereinigte) Konzern-EBIT auf 22,8 Mio. € (Vj: 21,8 Mio. €). Darin berücksichtigt ist der Abgang aktivierter Zinsen, welcher ein Volumen von 0,7 Mio. € (Vj: 1,1 Mio. €) aufwies. Das um den Abgang aktivierter Zinsen bereinigte Konzern-EBIT betrug im Berichtsjahr 23,5 Mio. € (Vj: 22,9 Mio. €).

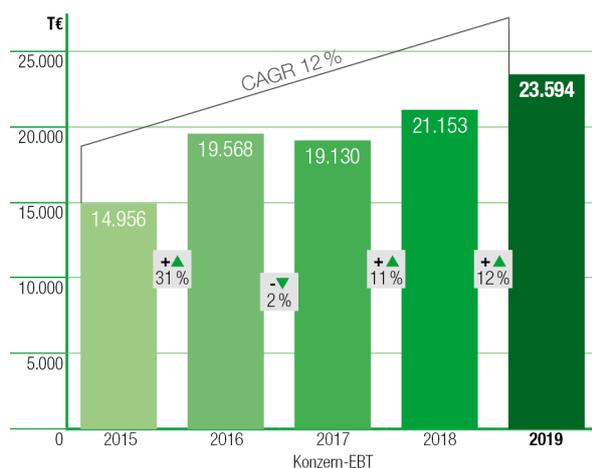
Konzern-Umsatz und bereinigtes Konzern-EBIT (nach IFRS)



Bei einem Finanzergebnis von 0,8 Mio. € (Vj: -0,6 Mio. €), welches wie geplant Kapitaleinkünfte aus Umsatzsteuererstattungsanträgen im niedrigen siebenstelligen Eurobereich beinhaltet, belief sich das Ergebnis vor Steuern (EBT) auf 23,6 Mio. € (Vj: 21,2 Mio. €). Damit liegt das EBT im erwarteten Zielkorridor. Ferner betrug das Konzernergebnis nach Anteilen Fremder 16,1 Mio. € und konnte damit im Vergleich zum Vorjahreswert um rund 1,7 Mio. € gesteigert werden. Insgesamt wurde so ein neuer Rekordgewinn je Aktie von 4,04 € (Vj: 3,62 €) erwirtschaftet, was im Vergleich zum Vorjahr einem Plus von rund 11,6 % entspricht.

elektronische Kopie

Konzern-EBT und Ergebnis je Aktie (nach IFRS)



Geschäftsverlauf des HELMA-Konzerns (nach IFRS)

in T€	2019	2018
Umsatzerlöse	263.243	253.276
- davon Erlöse aus langfristigen Fertigungsaufträgen (PoC-Methode)*	41.238	-5.898
Bereinigte Bestandsveränderungen**	10.496	26.865
Bereinigte Gesamtleistung**	273.739	280.141
sonstige betriebliche Erträge	2.609	1.634
Materialaufwand und Fremdleistungen	-207.776	-217.104
Personalaufwand	-24.956	-23.853
sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.738	-15.935
Bereinigtes EBITDA**	25.878	24.883
Abschreibungen	-2.389	-1.992
Bereinigtes EBIT**	23.489	22.891
Abgang aktivierter Zinsen	-707	-1.107
Finanzergebnis	812	-631
Ergebnis vor Steuern (EBT)	23.594	21.153
Ertragsteuern	-7.419	-6.635
Konzernergebnis vor Anteilen Fremder	16.175	14.518
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	-31	-31
Konzernergebnis nach Anteilen Fremder	16.144	14.487
Ergebnis je Aktie	4,04	3,62

* Die Erlöse aus langfristigen Fertigungsaufträgen (PoC-Methode) resultieren aus der abweichenden Umsatzrealisierung nach HGB und IFRS, welche für das Geschäftsjahr 2018 zu einem negativen Vorzeichen geführt hat (siehe Anhang (7) Forderungen aus Auftragsfertigung).

**Bereinigt um den Abgang aktivierter Zinsen.

elektronische Kopie

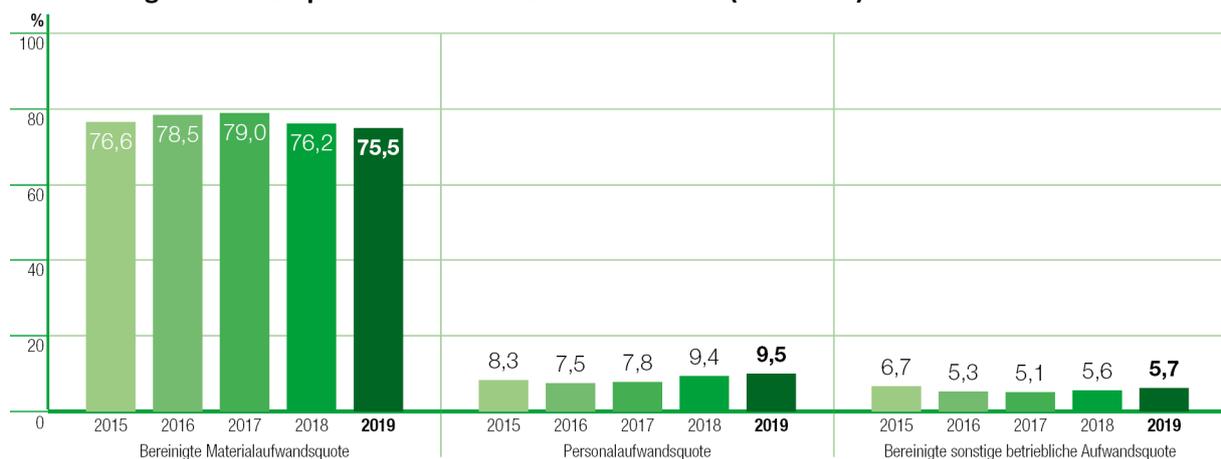
Entwicklung der Kostenquoten und Margen

Die Materialaufwandsquote, welche, um eine optimale Vergleichbarkeit herzustellen, um diejenigen Materialaufwendungen bereinigt wurde, denen keinerlei Umsatzerlöse gegenüberstehen, belief sich im Berichtsjahr auf 75,5 %. Die Verbesserung um 0,7 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 9,5 % und somit leicht oberhalb des Vorjahresniveaus. Ursächlich hierfür waren bei etwas geringerem Personalbestand und moderatem Umsatzwachstum die vorgenommenen marktbedingten Lohnanpassungen. Der derzeitige Personalbestand wird aufgrund der Erwartung steigender Umsatzerlöse in den kommenden Jahren unverändert als angemessen angesehen und dient zur Sicherung der weiterhin qualitativ hochwertigen Herstellung unserer Produkte bei anziehenden Volumina.

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 2019 auf 5,7 %.

Entwicklung der Kostenquoten auf Basis der Umsatzerlöse (nach IFRS)

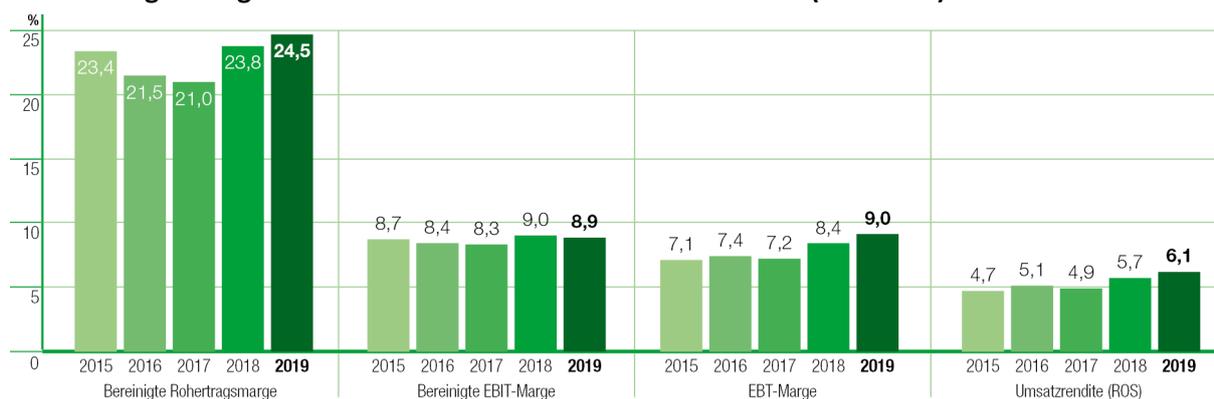


Die Rohertragsmarge betrug im Berichtsjahr 24,5 % (Vj: 23,8 %). Diese erneute Verbesserung ist auf weit überdurchschnittliche Gewinne bei diversen Bauträgerprojekten zurückzuführen.

Die um den Abgang aktivierter Zinsen bereinigte EBIT-Marge belief sich im Berichtsjahr auf 8,9 % und liegt damit in etwa auf dem Vorjahresniveau. Die EBT-Marge und die Umsatzrendite legten im Vergleich zum letzten Jahr erneut zu und erreichten mit 9,0 % bzw. 6,1 % jeweils den höchsten Wert seit die Gesellschaft an der Börse gelistet ist.

elektronische Kopie

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



Vermögens- und Finanzlage Konzern

Aktiva

Die Bilanzsumme des HELMA-Konzerns stieg im Berichtszeitraum um 11,3 % auf 380,2 Mio. € (31.12.2018: 341,4 Mio. €). Die langfristigen Vermögenswerte lagen dabei zum Bilanzstichtag mit 27,9 Mio. € ca. 5,6 Mio. € über dem Niveau des Vorjahres. Dieser Anstieg resultierte im Wesentlichen aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 (Leasingverhältnisse) und der damit einhergehenden Aktivierung der Nutzungsrechte im Sachanlagevermögen sowie der Erhöhung der sonstigen langfristigen Vermögenswerte.

Bei den kurzfristigen Vermögenswerten kam es zu einer deutlichen Zunahme um 33,1 Mio. € auf 352,3 Mio. €, welche im Wesentlichen aus einer Erhöhung der Vorräte und der Forderungen aus Auftragsfertigung 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 192,5 Mio. € (31.12.2018: 185,9 Mio. €) sowie unfertige Baukörper im Volumen von 29,1 Mio. € (31.12.2018: 26,5 Mio. €). Die liquiden Mittel lagen zum Bilanzstichtag mit 16,7 Mio. € in etwa auf Vorjahresniveau.

Konzern-Bilanzstruktur Aktiva (nach IFRS)

in T€	31.12.2019	Anteil in %	31.12.2018	Anteil in %
Vermögenswerte langfristig	27.863	7,3	22.239	6,5
- davon Sachanlagevermögen	19.919	5,2	19.065	5,6
Vermögenswerte kurzfristig	352.301	92,7	319.201	93,5
- davon Vorräte inkl. Grundstücke	232.210	61,1	220.152	64,5
- davon liquide Mittel	16.703	4,4	16.328	4,8
Summe Aktiva	380.164	100,0	341.440	100,0



Passiva

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital zum Bilanzstichtag von 97,7 Mio. € auf 108,6 Mio. €. Der Zuwachs resultierte dabei im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr 2019 erwirtschafteten Konzern-Jahresüberschuss in Höhe von 16,1 Mio. € abzüglich der im Juli 2019 erfolgten Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2018 im Umfang von 5,2 Mio. €. Hieraus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Eigenkapitalquote von 28,6 % (31.12.2018: 28,6 %), welche im Branchenvergleich ein weit überdurchschnittlich hohes Niveau aufweist.

elektronische Kopie

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich im Berichtszeitraum von 152,7 Mio. € auf 167,0 Mio. €, was insbesondere auf die Erhöhung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten von 142,6 Mio. € auf 155,6 Mio. € zurückzuführen ist. Darin enthalten sind Schuldscheindarlehen über insgesamt 11,5 Mio. €, welche in der ersten Jahreshälfte des Berichtsjahres mit einer langfristigen Laufzeit bis zum 09.01.2024 zu einem Zinssatz von 2,5 % p.a. platziert wurden. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme reduzierte sich indes auf 43,9 % (31.12.2018: 44,7 %).

Bei Abschluss der Schuldscheindarlehenverträge wurde analog zu den jeweils in den Geschäftsjahren 2015 bis 2018 begebenen Schuldscheindarlehen sowie den in 2016 und 2017 aufgenommenen KfW-Darlehen die Einhaltung von Covenants vertraglich vereinbart. Zum 31.12.2019 erfüllt der HELMA-Konzern alle geforderten Finanzkennzahlen (Eigenkapital von mindestens 21 Mio. € und eine Eigenkapitalquote von mindestens 15,0 %). Daneben ist der HELMA-Konzern eine Dividendenbeschränkung eingegangen, nach der Dividenden an ihre Aktionäre nur bis maximal 50 % des Jahresüberschusses, wie er sich aus dem handelsrechtlichen Einzelabschluss der HELMA Eigenheimbau AG ergibt, gezahlt werden dürfen.

Der verbleibende Anteil von 27,5 % (31.12.2018: 26,7 %) an der Bilanzsumme entfiel auf das kurzfristige Fremdkapital, welches sich zum Bilanzstichtag um 13,5 Mio. € auf 104,5 Mio. € (31.12.2018: 91,0 Mio. €) erhöhte. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen zum Bilanzstichtag um 3,0 Mio. € auf 36,0 Mio. € und beinhalten als größte Position Grundstücks- und Projektfinanzierungen, welche über Kaufpreiszahlungen der Erwerber getilgt werden. Da hierdurch eine Rückzahlung dieser Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten 12 Monate anzunehmen ist, sind diese unabhängig von der tatsächlichen Finanzierungslaufzeit als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten darzustellen.

Konzern-Bilanzstruktur Passiva (nach IFRS)

in T€	31.12.2019	Anteil in %	31.12.2018	Anteil in %
Eigenkapital	108.594	28,6	97.716	28,6
Fremdkapital langfristig	167.050	43,9	152.708	44,7
- davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	155.617	40,9	142.622	41,8
Fremdkapital kurzfristig	104.520	27,5	91.016	26,7
- davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	35.984	9,5	33.018	9,7
Summe Passiva	380.164	100,0	341.440	100,0

Die Nettofinanzverbindlichkeiten des HELMA-Konzerns erhöhten sich insbesondere durch Aufnahme der Schuldscheindarlehen zum 31.12.2019 von 159,3 Mio. € auf 174,9 Mio. €. Gleichzeitig nahm das Eigenkapital in diesem Zeitraum von 97,7 Mio. € auf 108,6 Mio. € zu. Mit einem Anteil der Nettofinanzverbindlichkeiten an der Bilanzsumme von 46,0 % (31.12.2018: 46,7 %) und bei einer Eigenkapitalquote von 28,6 % (31.12.2018: 28,6 %) verfügt der HELMA-Konzern weiterhin über eine sehr gesunde Kapitalstruktur.

Bedingt durch unsere sehr gute Bonität und Eigenkapitalausstattung betrug die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten des HELMA-Konzerns zum 31.12.2019 ca. 2,26 % p.a. und liegt damit sehr deutlich unter den durchschnittlichen Finanzierungskosten des relevanten Wettbewerbs.

elektronische Kopie

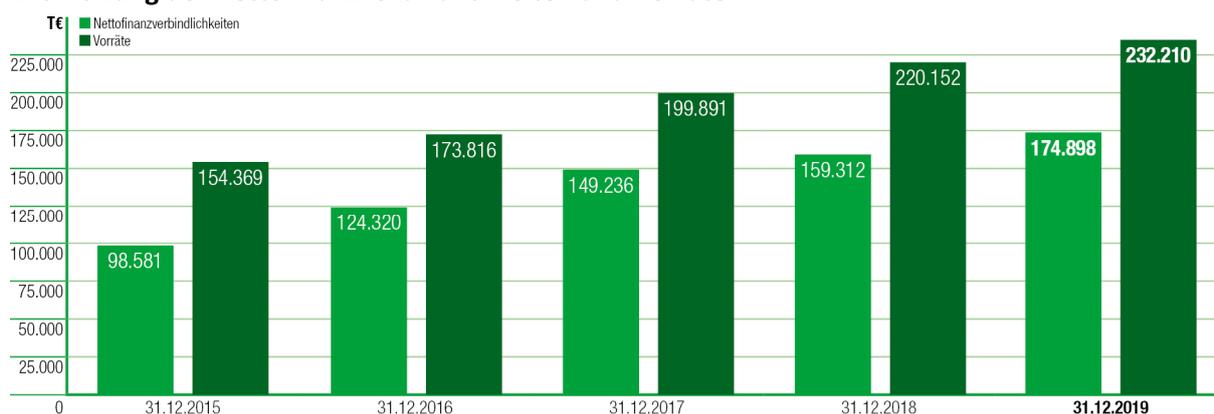
Entwicklung von Nettofinanzverbindlichkeiten und Eigenkapital

in T€	31.12.2019	Anteil in %	31.12.2018	Anteil in %	31.12.2017	Anteil in %	31.12.2016	Anteil in %	31.12.2015	Anteil in %
Finanzverbindlichkeiten*	191.601		175.640		165.892		135.651		111.074	
Zahlungsmittel und -äquivalente	-16.703		-16.328		-16.656		-11.331		-12.493	
Nettofinanzverbindlichkeiten	174.898	46,0	159.312	46,7	149.236	47,0	124.320	44,7	98.581	40,2
Eigenkapital	108.594	28,6	97.716	28,6	88.829	28,0	80.236	28,8	69.898	28,5
Bilanzsumme	380.164	100,0	341.440	100,0	317.653	100,0	278.242	100,0	244.994	100,0

*Die Finanzverbindlichkeiten enthalten keine Leasingverbindlichkeiten aus IFRS 16.

Einhergehend mit dem Anstieg der Nettofinanzverbindlichkeiten von 159,3 Mio. € auf 174,9 Mio. € nahm die Vorratsposition von 220,2 Mio. € auf 232,2 Mio. € zu. Die darin enthaltenen Projektgrundstücke in Höhe von 192,5 Mio. € (31.12.2018: 185,9 Mio. €) bilden zusammen mit den weiteren vertraglich gesicherten Grundstücken mit einem Kaufpreisvolumen von 47,7 Mio. € per 31.12.2019 eine exzellente Voraussetzung zur Ausweitung des margenstarken Bauträgergeschäfts. Zum Bilanzstichtag übersteigen die Vorräte die Nettofinanzverbindlichkeiten um 57,3 Mio. € (31.12.2018: 60,8 Mio. €).

Entwicklung der Nettofinanzverbindlichkeiten und Vorräte



Kapitalflussrechnung

Das im Berichtszeitraum erwirtschaftete, positive operative Ergebnis des HELMA-Konzerns kommt bei der Betrachtung der Kapitalflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit in der Position Cash Earnings mit einem Volumen von 18,1 Mio. € zum Ausdruck. Darüber hinaus wurde das für die Ausweitung des Bauträgergeschäfts notwendige Working Capital u. a. durch zusätzliche Grundstückskäufe um 21,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr ausgebaut. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich somit im Berichtsjahr auf -3,5 Mio. € (Vj: 4,1 Mio. €).

Erwartungsgemäß lagen die Investitionen im Berichtsjahr deutlich unter dem Vorjahresniveau (siehe Abschnitt Investitionen Konzern). Entsprechend reduzierte sich der Cashflow aus der Investitionstätigkeit im Berichtsjahr auf -2,0 Mio. € (Vj: -4,4 Mio. €).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2019 5,9 Mio. € (Vj: 0,1 Mio. €) und resultiert im Wesentlichen aus den vorgenannten Schulscheindarlehenstransaktionen.

elektronische Kopie

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

Konzern-Kapitalflussrechnung (nach IFRS)

in T€	2019	2018	2017	2016	2015
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-3.499	4.061	-13.344	-16.088	-31.872
- davon Cash Earnings	18.089	14.983	17.965	20.953	15.325
- davon Working Capital Veränderungen	-21.628	-10.877	-31.278	-37.039	-47.207
- davon Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen	-29	-16	-31	-2	10
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.005	-4.445	-3.298	-1.839	-1.916
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.879	56	21.967	16.765	39.365
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	16.703	16.328	16.656	11.331	12.493

Investitionen Konzern

Im Geschäftsjahr 2019 haben wir Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von 2,3 Mio. € (Vj: 5,0 Mio. €) getätigt. Damit lagen die Investitionen erwartungsgemäß deutlich unter dem Niveau des Vorjahres. Auf den Bereich Grundstücke und Gebäude entfiel ein Investitionsanteil von 0,8 Mio. € (Vj: 2,9 Mio. €), der zu einem großen Teil für den Neubau unserer Büroräume in Berlin-Karlshorst verwendet wurde. Weitere Teile entfielen auf die Errichtung eines neuen Musterhauses in Ottendorf-Okrilla bei Dresden sowie die Modernisierung unseres Musterhausbestands.

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

Die Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich in 2019 auf 0,9 Mio. € (Vj: 1,5 Mio. €) und wurden schwerpunktmäßig für neue Fahrzeuge, IT-Ausstattung und Büroeinrichtung verwendet.

Investitionen im Bereich Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

in T€	2019	2018
Grundstücke und Gebäude	805	2.925
Immaterielle Vermögenswerte	564	650
Betriebs- und Geschäftsausstattung	909	1.466
Summe	2.278	5.041

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.

elektronische Kopie

Attraktive Arbeitswelt

Hierzu bedarf es in großem Maße des Engagements und Ideenreichtums unserer Mitarbeiter. Es ist daher unser Ziel, uns nachhaltig als attraktiver und verantwortungsvoller Arbeitgeber zu präsentieren, 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.

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 hin zur Unterstützung von regelmäßigen sportlichen Aktivitäten im Mitarbeiterkreis wie 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 es, speziell die Entwicklung von Kindern in verschiedenen Lebensabschnitten und -situationen mit geeigneten Maßnahmen zu unterstützen.

elektronische Kopie

So sehen wir unternehmensspezifische Events nicht nur als freudige Geschäftsereignisse und Verlosungsaktionen in sozialen Medien nicht nur als Marketinginstrument, sondern auch als Möglichkeit, Freude weiterzugeben und zu teilen. Das geschieht sowohl durch finanzielle oder materielle als auch durch personelle Unterstützung auf regionaler Ebene für bewusst ausgewählte Projekte oder Zielgruppen wie Kindergärten oder Kindertagesstätten. Darüber hinaus fördern wir Einrichtungen, die es Eltern schwer kranker Kinder ermöglichen, während des Behandlungszeitraums gemeinsam zu wohnen.

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 Schulgebäuden und deren Außenanlagen. Darüber hinaus unterstützen wir aktiv Programme zur Sprachförderung von Kindern mit Migrationshintergrund, die die Einbindung in den Schulalltag und das deutsche Bildungssystem erleichtern sollen. Ferner unterstützen wir seit vielen Jahren ein Gewaltpräventionsprojekt für Grundschul Kinder zur Förderung der Problemlösungskompetenz.

Nachhaltige Energiekonzepte und solare Innovation

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

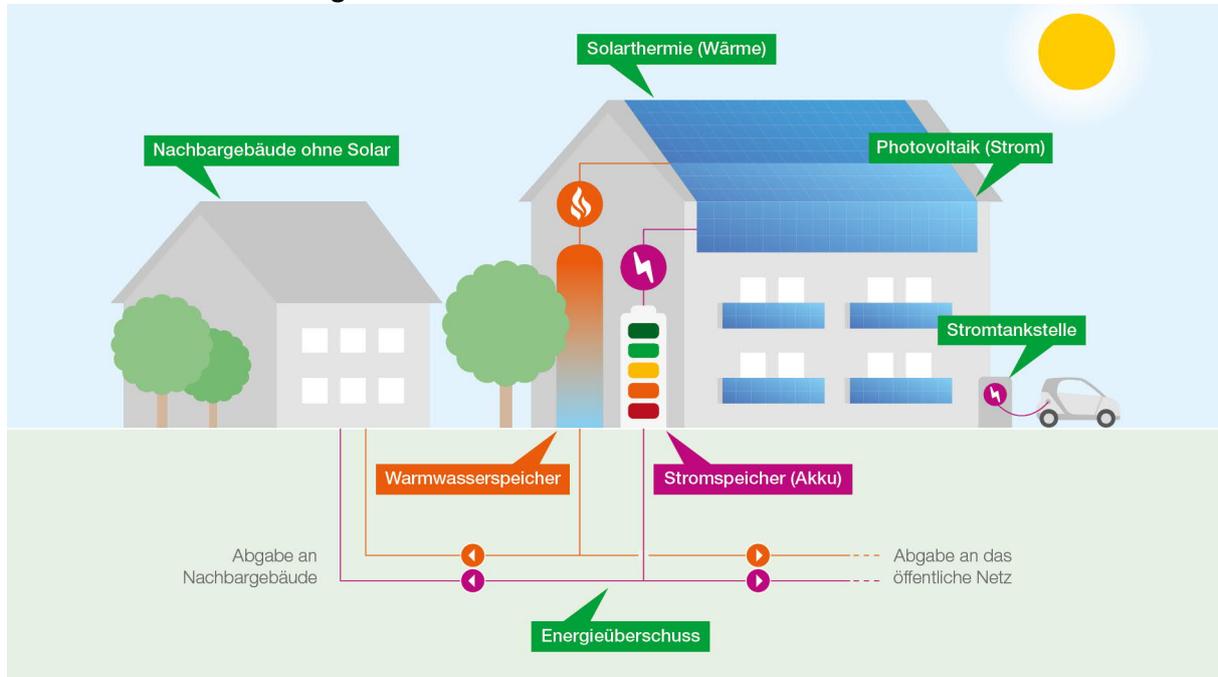
Ferner sind wir einer der Vorreiter bei der Entwicklung nachhaltiger Energiekonzepte im Bereich der Geschosswohnungsbauten. So wurde das energetische Grundkonzept des Sonnenhauses in den vergangenen Jahren optimiert und in 2018 erstmalig bei der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern in Cottbus umgesetzt.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

Mit der Anwendung des energetischen Grundkonzeptes des Sonnenhauses auf den Geschosswohnungsbau und der Errichtung der ersten beiden weitestgehend energieautarken Mehrfamilienhäuser haben wir 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 Pauschalmiete 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.

elektronische Kopie

Nach der erfolgreichen Realisierung dieses Projekts haben wir in 2019 begonnen, zwei weitere Mehrfamilienhäuser zu bauen, die wie ihre Vorbilder in Cottbus weitestgehend energieautark sind. Die jeweils drei- und viergeschossigen Bauten mit insgesamt 14 Wohneinheiten entstehen bei Oranienburg und werden zukünftig ebenfalls dazu beitragen, die Herausforderungen des Klimawandels zu bewältigen.

Funktionsweise eines energieautarken Mehrfamilienhauses



elektronische Kopie

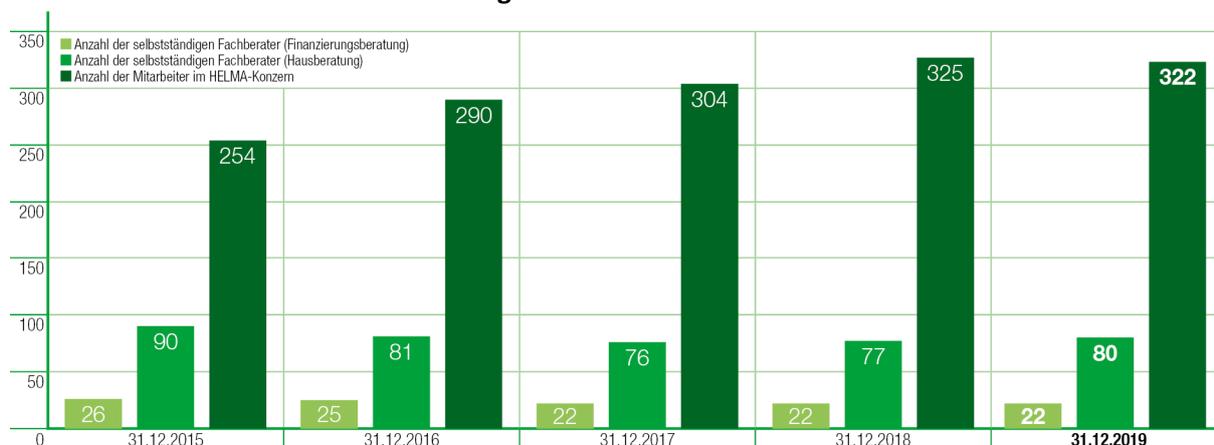
Mitarbeiter, Vertriebspartner und Organe

Personal- und Fachberaterentwicklung im HELMA-Konzern

Die Mitarbeiterzahl belief sich zum 31.12.2019 auf 322 und lag damit in etwa auf dem Niveau zum Geschäftsjahresende 2018 (Vj: 325). Darüber hinaus beschäftigte der HELMA-Konzern zum Bilanzstichtag 10 geringfügig Beschäftigte (Vj: 8).

Die Anzahl der selbstständigen Fachberater, mit denen wir im Vertriebsbereich an den verschiedenen Standorten auf Provisionsbasis zusammenarbeiten, lag im Bereich der Hausberatung mit 80 (Vj: 77) leicht oberhalb des Vorjahresniveaus. Die Anzahl der selbstständigen Finanzierungsberater belief sich zum 31.12.2019 wie im Vorjahr auf 22.

Anzahl der Mitarbeiter und selbstständigen Fachberater im HELMA-Konzern



Ausbildung

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

Organe der Gesellschaft

In der Hauptversammlung am 05.07.2019 fanden turnusgemäß Aufsichtsratswahlen statt. Dabei wurden die Mitglieder des Aufsichtsrats Karl-Heinz Maerzke, Sven Aßmann, Dr. Peter Plathe sowie Paul Heinrich Morzynski für eine weitere Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, welche über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2023 beschließt, wiedergewählt. In seiner anschließenden Sitzung hat der Aufsichtsrat erneut Karl-Heinz Maerzke zum Vorsitzenden und Sven Aßmann zum stellvertretenden Vorsitzenden des Gremiums gewählt.

Ferner hat der Aufsichtsrat am 05.07.2019 beschlossen, den Vertrag von Max Bode als Vorstand der HELMA Eigenheimbau AG vorzeitig um weitere drei Jahre bis zum 30.06.2023 zu verlängern.

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 30.06.2023
- André Müller; bestellt bis 30.06.2023

elektronische Kopie

Aufsichtsrat:

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

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 31.12.2019 auf 145,8 Mio. € (31.12.2018: 126,6 Mio. €). Auf der Aktivseite resultierte diese Erhöhung aus einer Zunahme des Umlaufvermögens von 107,4 Mio. € auf 126,8 Mio. €, welche hauptsächlich im Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 16,5 Mio. € begründet lag. Das Anlagevermögen betrug zum Bilanzstichtag 18,6 Mio. € und lag damit leicht unter dem Vorjahreswert von 18,8 Mio. €.

Bilanzstruktur Aktiva der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Anlagevermögen	18.602	18.803
Umlaufvermögen	126.770	107.405
- davon liquide Mittel	9.126	8.575
Rechnungsabgrenzungsposten	413	361
Summe Aktiva	145.785	126.569

Auf der Passivseite kam es im stichtagsbezogenen Jahresvergleich zu einer Steigerung des Eigenkapitals von 85,1 Mio. € auf 94,7 Mio. €, wofür insbesondere der erzielte Jahresüberschuss in Höhe von 14,8 Mio. € (Vj: 10,7 Mio. €) verantwortlich war. Die Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 64,9 % (Vj: 67,2 %) und weist somit einen im Vergleich zu anderen Unternehmen aus der Baudienstleistungsbranche weit überdurchschnittlichen Wert auf. Die Rückstellungen betrugen zum Ende des Geschäftsjahres 2019 9,6 Mio. € (31.12.2018: 9,1 Mio. €).

Die Verbindlichkeiten beliefen sich zum 31.12.2019 auf insgesamt 41,5 Mio. € und lagen damit 9,1 Mio. € über dem Vorjahreswert von 32,4 Mio. €.

Bei Abschluss der Schuldscheindarlehensverträge im Geschäftsjahr 2015 wurde die Einhaltung von Covenants vertraglich vereinbart. Zum 31.12.2019 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 2019 verfügt die HELMA Eigenheimbau AG über liquide Mittel in Höhe von 9,1 Mio. € sowie freie Kreditlinien in niedriger zweistelliger Millionenhöhe, sodass sich die Finanzlage unverändert als äußerst solide darstellt.

elektronische Kopie

Bilanzstruktur Passiva der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital	94.681	85.066
Rückstellungen	9.640	9.089
Verbindlichkeiten	41.464	32.414
Summe Passiva	145.785	126.569

Ertragslage

Die jeweils im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Umsatzerlöse von 105,1 Mio. € (Vj: 101,3 Mio. €) und Bestandsveränderungen von 7,8 Mio. € (Vj: -1,4 Mio. €) führten zu einem Anstieg der Gesamtleistung auf 112,8 Mio. € (Vj: 99,9 Mio. €). Dies entspricht einem deutlichen Zuwachs von 12,9 %.

Gesamtleistung der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	2019	2018
Umsatzerlöse	105.051	101.337
Bestandsveränderungen	7.773	-1.392
Gesamtleistung	112.824	99.945

Der Rohertrag betrug im Berichtsjahr 37,0 Mio. € (Vj: 33,0 Mio. €) und führte zu einer Rohertragsmarge auf Basis der Gesamtleistung von rund 32,8 % (Vj: 33,0 %). 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 10,3 Mio. € (Vj: 7,3 Mio. €) und einem Finanzergebnis von 11,3 Mio. € (Vj: 8,3 Mio. €) erzielte die HELMA Eigenheimbau AG im Geschäftsjahr 2019 einen im Rahmen der Prognose liegenden Jahresüberschuss von 14,8 Mio. € (Vj: 10,7 Mio. €).

Für das Jahr 2020 rechnen wir im Einzelabschluss der HELMA Eigenheimbau AG nach HGB mit einer weiterhin hohen Profitabilität und einem Ergebnis im niedrigen zweistelligen Millionenbereich.

elektronische Kopie

Geschäftsverlauf der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	2019	Anteil in %	2018	Anteil in %
Gesamtleistung	112.824	100,0	99.945	100,0
Materialaufwand	-75.828	-67,2	-66.975	-67,0
Rohertrag	36.996	32,8	32.970	33,0
sonstige betriebliche Erträge	1.244	1,1	762	0,8
Personalaufwand	-16.513	-14,6	-15.137	-15,1
Abschreibungen	-1.719	-1,5	-1.718	-1,7
sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.669	-8,6	-9.556	-9,6
EBIT	10.339	9,2	7.321	7,3
Finanzergebnis	11.295	10,0	8.280	8,3
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21.634	19,2	15.601	15,6
Jahresüberschuss	14.815	13,1	10.656	10,7

Risikobericht

Risikomanagement

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

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

Relevante Risikofaktoren

Gesamtwirtschaftliches Risiko

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

elektronische Kopie

Entwicklungen bestmöglich vorbereitet zu sein und der jeweiligen Situation bedingte, notwendige Maßnahmen zeitnah umsetzen zu können.

Regulatorische und gesetzliche Risiken

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

Da die gesetzlichen Bestimmungen für alle Marktteilnehmer gleichermaßen gelten, 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.

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.

In der Akquisitionsphase prüfen und bewerten wir sorgfältig die Bebaubarkeit und Ertragsperspektive der zu erwerbenden Grundstücke. Trotzdem können wir nicht ausschließen, 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-, Stadtplanungs-, 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 Folgejahre führen.

elektronische Kopie

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 das wir bei der Vergabe von Bauleistungen regelmäßig zurückgreifen. Darüber hinaus erweitern wir unser Netzwerk fortlaufend um neue Sub- oder Generalunternehmer, die ihre Leistungsfähigkeit anhand eines entsprechenden Track-Records nachweisen. Dennoch kann es in Bezug auf die Verfügbarkeit qualifizierter Sub- und Generalunternehmer insbesondere in Zeiten hoher Immobiliennachfrage zu Engpässen und damit einhergehend zu zeitlichen Verzögerungen sowie zu einem unerwarteten Anstieg der Baukosten kommen, was sich entsprechend negativ auf die Ertragslage des HELMA-Konzerns auswirken würde.

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

Materialkostenrisiko

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

Investitionsrisiken

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

elektronische Kopie

Personalrisiken

Wir verfolgen Personalrisiken mit größter Aufmerksamkeit und begegnen diesen mit zahlreichen Maßnahmen der Personalentwicklung. Im Fokus stehen dabei die Qualifikation unserer Mitarbeiter, der Erhalt einer niedrigen Fluktuationsrate sowie die langfristige Bindung der Führungskräfte an das Unternehmen. Das Knowhow unserer Mitarbeiter ist ein entscheidendes Element für die hohe Qualität unserer 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 2019 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 bestmöglich den Ruf unseres Unternehmens gegenüber allen relevanten Stakeholdern.

Risiken durch neue Technologien

Aus dem technologischen Fortschritt resultierende Innovationen im Bereich des Hausbaus werden von uns fortlaufend analysiert und nach entsprechender Eignungsprüfung in unserem Produktportfolio berücksichtigt. 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.

Rechtliche Risiken

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

elektronische Kopie

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

Da sich der HELMA-Konzern im Rahmen der Schuldscheindarlehen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Covenants) verpflichtet hat, werden diese regelmäßig überprüft. Die Nichteinhaltung der geforderten Werte zum Jahresende stellt einen außerordentlichen Kündigungsgrund dar. Wir erwarten, dass die bis zum 31.12.2019 eingehaltenen Covenants auch innerhalb der Planungsperiode eingehalten werden. Dieses Risiko wird daher als gering eingeschätzt.

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

Das Risiko von Forderungsausfällen oder nicht weiterreichbaren Gewährleistungsansprüchen ist aufgrund 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 2019 weist die HELMA Eigenheimbau AG im Einzelabschluss nach HGB einen Bilanzgewinn von 14.815.019,48 € aus. Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses anlässlich der Aufsichtsratssitzung am 17.03.2020 der Hauptversammlung am 03.07.2020 vorzuschlagen, eine Dividende in Höhe von 1,85 € je dividendenberechtigter Stückaktie, somit 7.400.000,00 €, auszuschütten und den danach verbleibenden Betrag in Höhe von 7.415.019,48 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Die Dividendensumme und der in die anderen Gewinnrücklagen einzustellende Betrag in vorstehendem Beschlussvorschlag zur Gewinnverwendung basieren auf einem dividendenberechtigten Grundkapital in Höhe von 4.000.000,00 €, eingeteilt in 4.000.000 Stückaktien.

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

Mittelfristige Wachstumsstrategie

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

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 zukünftig bei Erzielung solider Margen einen Umsatzbeitrag von mindestens 100,0 Mio. € jährlich zum Konzern-Umsatz liefern.

Gesicherte Grundstücke als Wachstumsmotor für das Bauträgeregeschäft

Dem HELMA-Konzern ist es in den vergangenen Jahren erfolgreich gelungen, eine Vielzahl von attraktiven Grundstücken für das Bauträgeregeschäft anzukaufen (siehe nachfolgende Übersichten). Das hieraus resultierende Umsatzpotenzial beläuft sich zum 31.12.2019 in der HELMA Wohnungsbau GmbH auf insgesamt 1.031,0 Mio. € (31.12.2018: 996,0 Mio. €) und verteilt sich auf die vier Kernregionen Berlin/Potsdam, Hamburg/Hannover, Leipzig und München, wobei aus der

elektronische Kopie

erstgenannten Region in den kommenden Jahren mit einem Potenzial von 500,0 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 Teufelsseekanal. Ein weiteres erfolgreiches Projekt im Geschäftsbereich der individuell geplanten Einfamilienhäuser befindet sich direkt neben dem Erdbeerhof Gleidingen in Hannover-Laatzten, welches insgesamt rund 110 stadtnahe Grundstücke umfasst. Mit den Baugebieten in Friedersdorf und Dallgow-Döberitz, jeweils in Brandenburg gelegen, sowie Leipzig-Naunhof und zahlreichen kleineren Grundstücksarealen verfügt die HELMA Wohnungsbau GmbH insgesamt über rund 820 attraktive Bauplätze zur Bebauung mit individuell geplanten HELMA-Häusern. Folglich entfällt auf diesen Geschäftsbereich ein Umsatzpotenzial von rund 403,0 Mio. € (31.12.2018: 414,5 Mio. €).

Ferner sind in den Regionen Frankfurt, Köln/Düsseldorf/Bonn und Würzburg im Geschäftsjahr 2019 potenzielle Entwicklungsflächen identifiziert worden. Derzeit werden die infrage kommenden Grundstücke hinsichtlich Bebaubarkeit und Ertragsperspektiven überprüft. Die positive Beurteilung vorausgesetzt, werden wir den Ankauf fokussieren, um auch in diesen Regionen vom aktuellen Marktumfeld, welches von hohen Zuzugsraten und einem für Privatpersonen sehr begrenzt verfügbaren Angebot an geeigneten Bauplätzen geprägt ist, zu profitieren und attraktive Margen zu erzielen.

Neben den zur Bebauung mit individuellen Einfamilienhäusern gesicherten Grundstücksarealen verfügt die HELMA Wohnungsbau GmbH über weiteres Umsatzpotenzial von 628,0 Mio. € (31.12.2018: 581,5 Mio. €), welches aus den zum 31.12.2019 gesicherten Grundstücken für vorgeplante Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern resultiert. Aktuelle Bauvorhaben in diesem Geschäftsbereich sind z. B. das Projekt „Bugstraße“ in Hannover-Anderten mit 6 Doppelhaushälften und 25 Reihenhäusern, das Projekt „Königsgraben“ in Dallgow-Döberitz mit 21 Reihenhäusern oder die in der Region München gelegenen Projekte „Waldschulstraße“, „Eigerstraße“ und „Gilching“ mit jeweils 10 bis 16 Eigentumswohnungen. Darüber hinaus realisiert die HELMA Wohnungsbau GmbH auch Geschosswohnungsbauprojekte mit bis zu einhundert Einheiten, verteilt auf mehrere Gebäude. So wird mit dem Projekt „Bosse-See“ in der Region Hannover aktuell die Errichtung von 7 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. Mit dem GebirgsResort Winterberg befindet sich zudem ein vielfältiges Feriendomizil im Sauerland in der Projektierung. Ferner ist es der HELMA Ferienimmobilien GmbH gelungen, weitere Grundstücke an touristisch interessanten Standorten wie in Burhave direkt an der Nordseeküste zu sichern. Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Umsatzpotenzial der gesicherten Grundstücke in der HELMA Ferienimmobilien GmbH auf 456,5 Mio. € (31.12.2018 373,0 Mio. €).

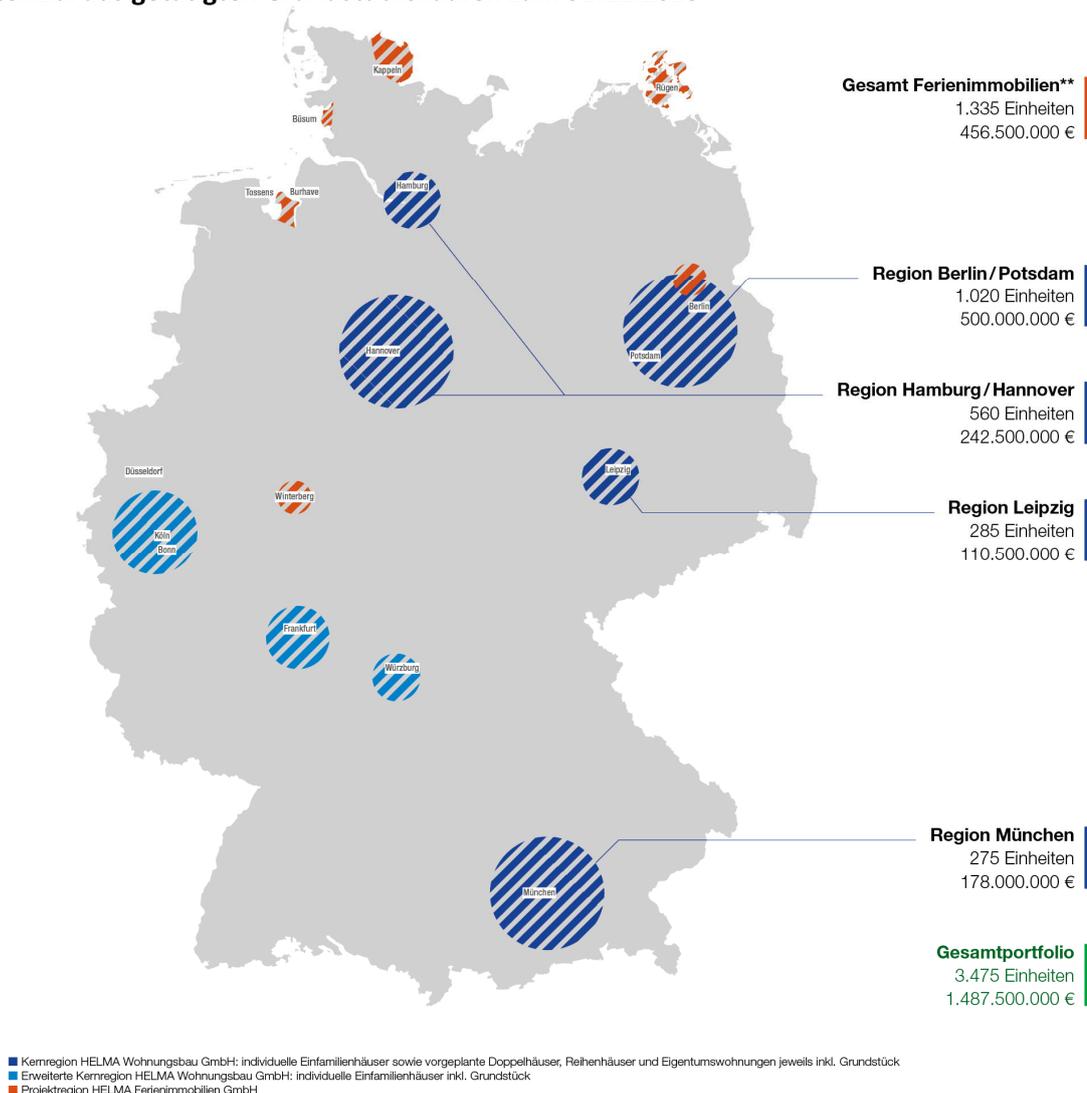
Zusammen weisen beide Bauträgertochtergesellschaften ein Umsatzpotenzial von 1.487,5 Mio. € (31.12.2018: 1.369,0 Mio. €) auf. Es ist davon auszugehen, dass dieses größtenteils innerhalb eines Zeitraums von 5 bis 7 Jahren realisiert werden kann. Darüber hinaus ist auch zukünftig geplant, weitere Grundstücke in beiden Gesellschaften mit dem Ziel der profitablen Geschäftsausweitung zu erwerben.

elektronische Kopie

Für das Bauträgergeschäft wird somit mittelfristig eine kontinuierliche Umsatzsteigerung bei Erzielung überdurchschnittlicher Margen angestrebt. Die Detailinformationen zu den Umsatzpotenzialen der HELMA Wohnungsbau GmbH und HELMA Ferienimmobilien GmbH sind den nachfolgenden Übersichten zu entnehmen.

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

Umsatzpotenzial aus getätigten Grundstückskäufen zum 31.12.2019*



elektronische Kopie

	Gesamt		Individuell geplante Einfamilienhäuser		Vorgeplante Doppel- & Reihenhäuser, Eigentumswohnungen	
	Anzahl der Einheiten	Umsatzvolumen in T€	Anzahl der Einheiten	Umsatzvolumen in T€	Anzahl der Einheiten	Umsatzvolumen in T€
HELMA Wohnungsbau GmbH Region Berlin/Potsdam	1.020	500.000	455	256.500	565	243.500
HELMA Wohnungsbau GmbH Region Hamburg/Hannover	560	242.500	150	66.000	410	176.500
HELMA Wohnungsbau GmbH Region Leipzig	285	110.500	215	80.500	70	30.000
HELMA Wohnungsbau GmbH Region München	275	178.000	0	0	275	178.000
Gesamt HELMA Wohnungsbau GmbH	2.140	1.031.000	820	403.000	1.320	628.000
Gesamt HELMA Ferienimmobilien GmbH**	1.335	456.500	0	0	1.335	456.500
Gesamt HELMA Wohnungsbau GmbH & HELMA Ferienimmobilien GmbH	3.475	1.487.500	820	403.000	2.655	1.084.500

* 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.

** Das in der Corporate News vom 05.02.2020 genannte Projekt SorpeseeResort mit einem Projektvolumen von ca. 95,0 Mio. € ist in der Übersicht noch nicht enthalten, da das Grundstück nach dem 31.12.2019 erworben wurde.

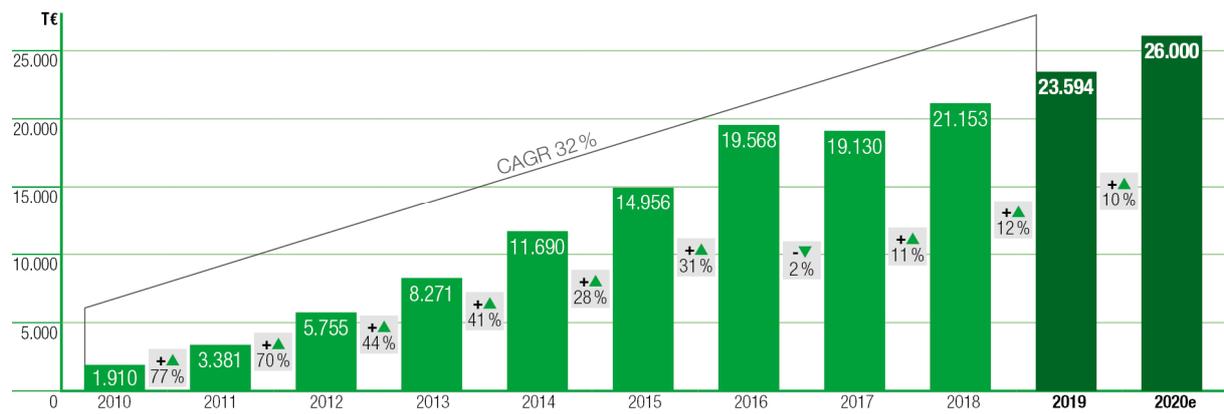
Der HELMA-Konzern strebt mittelfristig jährliche Umsatzhöhen von deutlich über 300,0 Mio. € unter Beibehaltung einer hohen Profitabilität an. So soll das Baudienstleistungsgeschäft mindestens 100,0 Mio. € und das Bauträgergeschäft mindestens 200,0 Mio. € pro Jahr zum Konzern-Umsatz beisteuern. Voraussetzung 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 drei Geschäftsjahren der Fall war. Unter diesen Prämissen bestehen gute Chancen, auch in den kommenden Jahren neue Ergebnisrekorde zu erzielen.

Prognosebericht

Mit einem Ergebnis vor Steuern (EBT) von 23,6 Mio. € im Geschäftsjahr 2019 hat der HELMA-Konzern seinen Wachstumspfad fortgesetzt und erwartungsgemäß einen neuen Höchstwert erreicht. Mit Blick auf die gut gefüllte Projektpipeline sowie den erfreulich hohen Auftragsbestand, welcher rund 18,3 % oberhalb des Vorjahreswertes liegt, streben wir für das Geschäftsjahr 2020 erneut eine Steigerung des EBT von über 10,0 % an und rechnen mit einem Rekord-EBT von mindestens 26,0 Mio. €. Aufgrund des umfangreichen und attraktiven Grundstücksbestands verfügt der HELMA-Konzern zudem über sehr gute Perspektiven, auch mittelfristig weiter spürbar zu wachsen.

elektronische Kopie

Konzern-EBT 2010-2020e (nach IFRS)



Lehrte, 27. Februar 2020

Gez. Gerrit Janssen
Vorstandsvorsitzender

Gez. Max Bode
Vorstand

Gez. André Müller
Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Falls wir beim Lesen der übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks, sowie des Berichts des Aufsichtsrats den Schluss ziehen, dass darin eine wesentliche falsche Darstellung vorliegt, sind wir verpflichtet, den Sachverhalt den für die Überwachung Verantwortlichen mitzuteilen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

elektronische Kopie

Anlage 8 / 6

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, 28. Februar 2020

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Hans-Peter Möller
Wirtschaftsprüfer

Steffen Südmersen
Wirtschaftsprüfer