

LAGEBERICHT DER ELBSTEIN AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1. Unternehmensstruktur und Geschäftsmodell

Die Elbstein AG hat ihren Geschäftssitz in Hamburg und unterhält keine Niederlassungen.

Die Gesellschaft konzentriert sich auf den Erwerb und die Veräußerung sowie Verwaltung von eigenen Beteiligungen an Kapital- und Personengesellschaften und inländischen Immobilien.

Die nicht strategischen, operativen Funktionen sind an externe Dienstleister vergeben, die für ihre Leistungen fixe Vergütungen erhalten. Hierdurch hat die Elbstein AG eine schlanke Organisationsstruktur und die Fixkosten der Gesellschaft werden auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert.

2. Leitung und Kontrolle

Die Elbstein AG wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet. Der Vorstand besteht aus zwei Personen. Schwerpunktaufgaben des Managements sind die strategische Steuerung des Unternehmens, das Risikomanagement und die Finanzberichterstattung.

Der Vorstand arbeitet eng mit dem Aufsichtsrat zusammen, der in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden ist. Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern.

3. Ziele und Strategien

Die Elbstein AG strebt die Entwicklung der vorhandenen Grundstücke sowie die Beteiligung an Immobilienprojekten, die eine überdurchschnittliche Rendite erzielen, an.

Daneben beteiligt sich die Elbstein AG mittel- und langfristige an börsennotierten Unternehmen, die einem bestimmten Anforderungsprofil entsprechen. Dazu gehören:

- Langfristig ausgerichtete Unternehmensziele
- Geschäftsfelder, die nicht von kurzen Innovationszyklen dominiert werden
- Hohe Eintrittsbarrieren für den relevanten Markt und das Geschäftsmodell
- Alternativ gibt es z.B. im Immobiliensektor auch Beteiligungsmöglichkeiten ohne faktische Markteintrittsbarrieren, die aber aufgrund ihrer Portfolio-Struktur dennoch attraktive Akquisitionsziele sein können
- Ein wirtschaftliches Umfeld, das es dem fraglichen Unternehmen ermöglicht, ohne Margenverluste zusätzliche Marktanteile in einem Konsolidierungsprozess zu gewinnen
- Ein hohes Maß an Identifikation des Managements mit „seinem“ Unternehmen
- Offene und nachvollziehbare Kommunikation des Managements mit seinen Aktionären
- Hinreichend solide Bilanzverhältnisse
- Eine im historischen Vergleich angemessene Unternehmensbewertung

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass jede Beteiligung an einem Unternehmen vorab daraufhin überprüft werden muss, inwieweit das Geschäftsmodell dieses Unternehmens auch zukünftig wettbewerbsfähig ist. Diese Prüfung ist extrem herausfordernd und mit großen Unsicherheiten behaftet.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes nahm das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland preis- und kalenderbereinigt um 1,8 Prozent im Jahr 2016 zu. Im Jahresverlauf hatten die Zuwachsraten, ebenfalls jeweils preis- und kalenderbereinigt, im Quartal zwischen 1,7 und 1,9 Prozent gelegen. Der private Konsum entwickelte sich wegen der anhaltend hohen Zahl der Beschäftigten, der niedrigen Inflationsrate und der damit verbundenen steigenden Kaufkraft breiter Bevölkerungskreise sogar noch etwas stärker. Die Zinsen verharrten weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau, auch wenn sie gegen Ende des Jahres für manche Anleiheformen in der Erwartung bevorstehender Zinsschritte der US-amerikanischen Notenbank leicht gestiegen sind. Diese Veränderung wird weitgehend als der Beginn der Zinswende verstanden. Dennoch dürfte die überwiegende Zahl der Kapitalmarktteilnehmer davon ausgehen, dass die Liquiditätsversorgung durch die europäische Zentralbank großzügig bleibt und der zu erwartende Anstieg der für deutsche Marktteilnehmer relevanten Zinsen moderat ausfallen und in kleinen Schritten vonstattengehen wird.

Das vorhandene Zinsumfeld wirkt sich grundsätzlich günstig auf den Immobilienbereich der Gesellschaft aus. Durch die aktuell niedrigen Zinssätze für Immobilienfinanzierungen besteht eine konstante Nachfrage nach Grundstücken zur Wohnbebauung.

Die niedrigen Zinssätze und die Geldmarktpolitik der EZB haben eine positive Entwicklung des deutschen Aktienmarktes auch im Jahr 2016 unterstützt. Nachdem der DAX zunächst seinen Jahrestiefstand im Februar 2016 mit 8.699 Punkte erreichte, erholte er sich im Jahresverlauf unter hohen Schwankungen und beendet das Jahr 2016 mit einem Schlussstand von 11.481 Punkten.

2. Geschäftsverlauf

Die immobilienhaltenden Tochtergesellschaften der Elbstein AG haben im Geschäftsjahr 2016, entsprechend ihres Geschäftsgegenstands, die im Wesentlichen im Umlaufvermögen, zum Teil aber auch im Anlagevermögen bilanzierten Immobilien vermarktet bzw. die entsprechenden Aktivitäten zu einer Vermarktung fortgeführt.

Im Jahr 2016 wurden Grundstücksflächen in Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern mit einem Volumen von ca. € 0,65 Mio. planmäßig veräußert. Alle Veräußerungen konnten zu Preisen über dem Buchwert vorgenommen werden.

Die Elbstein AG ist mittelbar auch weiterhin mit 51,875% an einer ein Pflegeheim in Niedersachsen haltenden Gesellschaft beteiligt.

Das Pachtverhältnis mit dem überregional tätigen Betreiber steht mit dem Auslaufen des langjährigen Pachtvertrages im Jahr 2018 zur Überprüfung an.

Im Wertpapierbereich wurden aus dem Anlagevermögen geringe Bestände veräußert. Die Veräußerungen der Wertpapiere des Umlaufvermögens erfolgten plangemäß. Aus den Veräußerungen der Wertpapiere des Anlage- und Umlaufvermögens wurden Gewinne von € 0,30 Mio. sowie Verluste von € 0,05 Mio erzielt.

Entgegen der Prognose des Vorjahres, nach der ein Ergebnis moderat unter dem Vorjahresniveau erwartet wurde, konnte im Geschäftsjahr 2016 insgesamt ein Jahresüberschuss von € 0,56 (Vorjahr: € 0,50) erzielt werden. Insbesondere aufgrund der erzielten Erträge aus Beteiligungen von € 0,68 Mio. (€ 0,46 Mio.) wurde das erwartete Ergebnis übertroffen. Der Jahresüberschuss ist für die Elbstein AG der bedeutsamste finanzielle Leistungsindikator.

III. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

1. Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft

Die im Anlagevermögen ausgewiesenen Finanzanlagen betragen Ende 2016 € 18,52 Mio. (Vorjahr: € 18,21 Mio.).

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände betragen am 31.12.2016 € 0,04 Mio. (Vorjahr: € 0,6 Mio.).

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Wertpapiere beliefen sich Ende 2016 auf € 3,78 Mio. (Vorjahr: € 2,60 Mio.). Darüber hinaus verfügte die Elbstein AG über liquide Mittel in Höhe von € 1,33 Mio. per Ende 2016 (Vorjahr: € 3,33 Mio.).

Die Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf € 1,62 Mio. (Vorjahr: € 3,06 Mio.).

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt per 31.12.2016 € 21,98 Mio. (Vorjahr: € 21,63 Mio.). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 92,81% (Vorjahr: 87,35%).

2. Ertragslage der Gesellschaft

Das Rohergebnis 2016 betrug € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 0,74 Mio.). Hierin enthalten sind Erträge aus der Veräußerung von Wertpapieren des Umlaufvermögens von € 0,26 Mio. (Vorjahr: € 0,58 Mio.).

Der Personalaufwand 2016 belief sich auf € 0,21 Mio. (Vorjahr: € 0,21 Mio.).

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen € 0,24 Mio. (Vorjahr: € 0,39 Mio.). Als wesentliche Positionen sind hier die Rechts- und Beratungskosten von € 0,09 Mio.

(Vorjahr: € 0,08 Mio.), die Mietaufwendungen von € 0,03 Mio. (Vorjahr: € 0,03 Mio.) und die Abschluss- und Prüfungskosten € 0,01 Mio. (Vorjahr: € 0,01 Mio.) zu nennen.

2016 wurden Erträge aus Beteiligungen in Höhe von € 0,68 Mio. (Vorjahr: € 0,46 Mio.) erzielt.

Die Erträge aus dem Wertpapierbeteiligungsgeschäft des Anlagevermögens betragen im Jahr 2016 € 0,07 Mio. (Vorjahr: € 0,09 Mio.).

Die Zinsaufwendungen 2016 betragen € 0,03 Mio. (Vorjahr: € 0,02 Mio.).

Abschreibungen auf Wertpapiere wurden im Jahr 2016 in Höhe von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) vorgenommen.

Der Jahresüberschuss 2016 als maßgeblicher finanzieller Leistungsindikator beträgt € 0,56 Mio. (Vorjahr: € 0,50 Mio.). Nach Bildung der gesetzlichen Rücklage von € 0,03 Mio. (Vorjahr: € 0,03 Mio.) und unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags von € 0,27 Mio. (Vorjahr: € 0,00 Mio.) verbleibt ein Bilanzgewinn 2016 in Höhe von € 0,80 Mio. (Vorjahr: € 0,48 Mio.). Aufgrund des Verzichts des Mehrheitsgesellschafters auf eine Dividendenzahlung soll an die anderen Aktionäre eine Dividendenzahlung von € 0,40 je Aktie aus dem Bilanzgewinn 2016 vorgenommen werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage den Erwartungen des Managements entspricht.

IV. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Das Risikomanagementsystem der Elbstein AG ist Teil der Führung und Kontrolle der Elbstein AG. Es soll alle für den Geschäftsbetrieb der Elbstein AG relevanten Risiken frühzeitig identifizieren, analysieren, bewerten und steuern. Chancen werden dabei nicht laufend erfasst. Es beinhaltet die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat, um die Handlungsfähigkeit im Umgang mit Risiken sicherzustellen.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem wurde mit dem Ziel implementiert, durch Einrichtung geeigneter Kontrollmechanismen innerhalb des internen und externen Rechnungslegungs- und Berichterstattungsprozesses eine hinreichende Sicherheit zu gewährleisten. So wird sichergestellt, dass die Aufstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften erfolgt.

Der Rechnungslegungsprozess wird bei der Elbstein AG durch ein wirksames internes Kontrollsystem überwacht, das die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sichert. Hierbei ist insbesondere die klare Zuordnung von Verantwortung und Kontrolle unter Beachtung des Vier-Augen-Prinzips zu nennen.

Der **Immobilienbereich** der Elbstein AG besteht hauptsächlich aus Grundstücken und Bauerwartungsland, für die keine Finanzierungen bestehen. Hierfür sehen wir keine immobilientypischen Risiken (z.B. Finanzierungsrisiko, Vermietungsrisiko, Leerstandsrisiko etc.). Chancen sind möglicherweise in geringem Umfang vorhanden, da das Bauerwartungsland eventuell ein kleines Wertsteigerungspotenzial beinhaltet.

Das in einer Tochtergesellschaft gehaltene Pflegeheim besitzt einen noch bis Dezember 2018 laufenden Pachtvertrag mit dem Betreiber des Pflegeheims. Die Finanzierung der Immobilie ist langfristig gesichert. Aufgrund des noch kurzfristig laufenden Mietvertrags besteht grundsätzlich ein Leerstands- und/oder Neuvermietungsrisiko.

Im **Bereich der Beteiligungen** an börsennotierten Aktiengesellschaften sind Chancen und Risiken dagegen ungleich größer und anders verteilt.

Beteiligungen an börsennotierten Unternehmen unterliegen verschiedenen Risiken, dazu gehören in erster Linie allgemeine Marktrisiken sowie Unternehmensrisiken. Zur Kategorie der allgemeinen Marktrisiken zählen – sowohl global wie auf Länderebene – politische und regulatorische Risiken, Währungsrisiken, Zinsrisiken, Liquiditätsrisiken und auch sektorale Risiken.

Hoheitliche Eingriffe und politische Umwälzungen mit Auswirkungen auf den freien Waren- und Kapitalverkehr könnten z.B. erhebliche negative Folgen für die Märkte im Allgemeinen und die in diesen Märkten tätigen Unternehmen im Speziellen – und damit, soweit in diesen Unternehmen investiert, auch auf das Vermögen der Elbstein AG – haben. In Auslandsmärkten bestehen durch in der Regel beschränktere Informationsmöglichkeiten und eine vielfach andere Organisation der Wertpapiermärkte (Handel, Wertpapierclearing, Corporate Governance, Wahrnehmung von Aktionärsrechten etc...) zudem zusätzliche Marktrisiken im Vergleich zu einer Anlage im deutschen Aktienmarkt. Da die Elbstein AG ihr Vermögen am Aktienmarkt aktuell jedoch weit überwiegend in Deutschland und der (deutschsprachigen) Schweiz sowie zu einem kleineren Teil in den europäischen (Nachbar-)Ländern investiert, schätzen wir diese Risiken als „praktisch begrenzt“ und überschaubar ein.

In der Praxis haben Marktrisiken jedoch meist flankierende negative wie positive Auswirkungen auf Unternehmen und es kommt hier zu ex-ante kaum antizipierbaren „Wechselwirkungen“ – und in manchen Fällen auch Nebenwirkungen. Marktrisiken werden so zu Unternehmensrisiken.

Unternehmensrisiken sind generell enger gefasst. Zu dieser Risikokategorie zählen wir – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – unter anderem:

- bilanzielle Risiken, etwa aus einer hohen Verschuldung oder einer im Verhältnis zu den Verbindlichkeiten ungenügenden Ertragskraft
- Wettbewerbsrisiken wie nachteilige technologische Veränderungen mit Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit eines Unternehmens oder eine veränderte Konkurrenzsituation im Markt
- das Risiko eines Ausfalls von Schlüsselpersonen auf Stufe Management / „Know-How-Träger“.

Konkrete Vorhersagen der Auswirkungen auf den Kapitalmarkt durch verschiedene exogene, makro- wie mikroökonomische Faktoren sind in der Praxis bekanntermaßen nur schwer möglich.

In allen Risiken liegen faktisch gleichermaßen aber auch Chancen zur Beteiligung. Die Erkennung und Nutzen dieser Chancen im Interesse der Gesellschaft sowie der Umgang mit Risiken sollten bei jeder Beteiligung dabei in einem angemessenen, vernünftigen Verhältnis zueinander stehen.

Die gezielte Auswahl von Beteiligungsmöglichkeiten sowie eine genaue Recherche im Vorfeld einer Beteiligung sind von immenser Bedeutung. Hierbei müssen Fehlentscheidungen klar vermieden werden, auch wenn die zukünftige Entwicklung eines Investments zum Zeitpunkt des Engagements nicht erkennbar ist.

Das Konzept einer Beteiligungsgesellschaft mit Fokus auf börsennotierte Minderheitsbeteiligungen bedeutet implizit jedoch auch, dass die eingegangenen Beteiligungen Marktschwankungen ausgesetzt sind. Soweit es sich dabei bei den Wertpapieren des Anlagevermögens um dauerhafte Wertminderungen handelt, haben diese Marktschwankungen unmittelbar eine Auswirkung auf die Ertragslage.

Im Umlaufvermögen unterliegen die Anlagen der Gesellschaft dem strengen Niederstwertprinzip, d.h. auch kurzfristige Kursschwankungen werden sofort ergebniswirksam erfasst.

Außer den genannten Risiken sehen wir derzeit keine weiteren für das Unternehmen bedeutsamen Risiken.

Die Chancen und Risiken stehen, wie im Vorjahr, in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander. Hierbei sind keine Risiken erkennbar, die den Bestand der Gesellschaft gefährden würden.

V. AUSBLICK

1. Immobilienbereich

Wir erwarten weiterhin einen kleinen Ertrag aus den Grundstücksverkäufen auf Ebene der Tochtergesellschaften. Die hierbei generierte Liquidität soll für Investments im Kapitalmarkt genutzt werden.

Der Vorstand ist zuversichtlich, dass im laufenden Geschäftsjahr die Grundstücksentwicklungen sowie Veräußerungen auf Ebene der Tochtergesellschaften im planmäßigen Umfang vollzogen werden.

2. Kapitalmarkt-Beteiligungen

Aufgrund unserer Bilanzierung nach dem Handelsgesetzbuch und dem damit verbundenen Realisationsprinzip können Aussagen zu Beteiligungsergebnissen grundsätzlich erst

bei Realisierung des Ergebnisses gemacht werden. Vor diesem Hintergrund wird das in einer Periode ausgewiesene Ergebnis wirtschaftlich nicht zwingend auch in dieser Periode erwirtschaftet. Ebenso können und werden die bereits erwähnten Marktschwankungen Einfluss auf das Ergebnis haben.

Die Gesellschaft verfolgt das Ziel eines langfristigen Kapitalzuwachses unter Nutzung etwaiger kurzfristiger Opportunitäten. Wir sehen bei unseren Investments ein ausgewogenes Chancen-/Risikoverhältnis.

Zum Zeitpunkt der Verfassung des Lageberichts 2016 gehen wir davon aus, dass für das Geschäftsjahr 2017 ein Jahresüberschuss erzielt wird, der in etwa dem des Vorjahres entspricht.

Hamburg, den 29. Mai 2017

Dr. Olaf Hein
Vorstand

Volker Lemke
Vorstand

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVA	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	5.303,00
II. Finanzanlagen	18.529.413,30	18.212.044,43
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände -- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (i.Vj. EUR 117.712,86) --	41.861,33	615.996,96
II. Wertpapiere	3.787.601,52	2.600.366,39
III. Guthaben bei Kreditinstituten	1.326.311,94	3.326.451,87
C. Rechnungsabgrenzungsposten	512,59	413,56
	23.685.700,68	24.760.576,21

PASSIVA	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	20.000.000,00	20.000.000,00
II. Kapitalrücklage	1.128.755,90	1.128.755,90
III. Gewinnrücklagen -- davon Einstellung in die gesetzliche Rücklage EUR 27.850,00 (i.Vj. EUR 25.050,00) --	52.900,00	25.050,00
IV. Bilanzgewinn	802.095,54	475.703,82
	21.983.751,44	21.629.509,72
B. Rückstellungen	76.600,00	61.600,00
C. Verbindlichkeiten -- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.625.349,24 (i.Vj. EUR 3.069.466,49) --	1.625.349,24	3.069.466,49
	23.685.700,68	24.760.576,21

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		2016	2015
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016		EUR	EUR
1.	Rohergebnis	400.384,68	741.746,04
2.	Personalaufwand		
	Löhne und Gehälter	-209.038,63	-201.019,49
	Soziale Abgaben	-5.834,68	-5.238,54
3.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	-5.303,00	-6.366,75
4.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-235.209,22	-390.357,89
5.	Erträge aus Beteiligungen	683.856,00	455.903,58
	-- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 683.856,00 (i. Vj. EUR 455.903,58)--		
6.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	73.921,49	89.090,21
7.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.603,00	40.263,88
	-- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.182,83 (i.Vj. EUR 1.271,30)--		
8.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-112.159,30	-194.473,27
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-36.444,26	-25.060,18
	-- davon an verbundene Unternehmen EUR 35.057,23 (i.Vj. EUR 18.450,00)--		
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	252,84	-3.733,77
11.	Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	556.028,92	500.753,82
12.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	273.916,62	0,00
13.	Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage	27.850,00	25.050,00
16.	Bilanzgewinn	802.095,54	475.703,82

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

ANGABEN ZUR IDENTIFIKATION DER GESELLSCHAFT LAUT REGISTERGERICHT

Firmenname:	Elbstein AG
Firmensitz:	Hamburg
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Hamburg
Register-Nr.:	HRB 129858

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Elbstein AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) und der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die Elbstein AG ist nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen eine kleine Kapitalgesellschaft. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurde in Teilen Gebrauch gemacht.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

ANGABE UND ERLÄUTERUNG VON NICHT VERGLEICHBAREN VORJAHRESZAHLEN

Auf Grund der erstmaligen Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften nach Änderung durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) wurden auch die Vorjahreswerte angepasst, ein Vergleich mit dem Jahresabschluss des Vorjahres ist damit nur eingeschränkt möglich.

Der Jahresabschluss enthält einzelne Posten, deren Werte mit den Vorjahreszahlen nicht vergleichbar sind.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2015 wurde aufgrund des BilRUG wie folgt angepasst:

Die Verluste aus dem Abgang der Wertpapiere des Umlaufvermögens sind im Geschäftsjahr 2016 in Höhe von TEuro 45,7 in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen (Ausweis im Vorjahr im Rohergebnis in Höhe von TEuro 250,6).

Der Posten „Außerordentliches Ergebnis“ ist entfallen. Die außerordentlichen Erträge werden als sonstige betriebliche Erträge und außerordentliche Aufwendungen als sonstige betriebliche Aufwendungen dargestellt.

Die im Vorjahr als außerordentliche Erträge ausgewiesenen TEuro 4,8 sind im Geschäftsjahr 2016 in den sonstigen betrieblichen Erträgen im Rohergebnis abgebildet.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige lineare Abschreibungen über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren vermindert.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten
- Wertpapiere des Anlagevermögens zu durchschnittlichen Anschaffungskosten

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bewertet.

Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten bewertet. Falls der Börsenkurs am Bilanzstichtag niedriger ist als die Anschaffungskosten, werden Abwertungen auf den Schlusskurs am Bilanzstichtag vorgenommen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

Als Rechnungsabgrenzungsposten der Aktivseite wurden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Tag darstellen.

Die Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Sie sind in der Höhe nach mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der Jahresabschluss enthält auf fremde Währung lautende Sachverhalte, die in Euro umgerechnet wurden.

Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten wurden zum Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag umgerechnet.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

ERLÄUTERUNGEN ZU DER BILANZ

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 14.687.943,80 (Vorjahr: Euro 14.687.943,80).

Die in den Finanzanlagen enthaltenen Wertpapiere des Anlagevermögens betragen zum Bilanzstichtag Euro 3.841.469,50 (Vorjahr: Euro 3.524.100,63).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von Euro 9.846,67 (Vorjahr: Euro 3.303,07). Ferner bestehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 541.928,68).

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer als ein Jahr beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 117.712,86).

Eigenkapital

Das Grundkapital der Elbstein AG zum 31. Dezember 2016 beträgt Euro 20.000.000,00 und besteht aus 2.000.000,00 auf den Inhaber lautenden Stückaktien.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 6. Oktober 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu Euro 9.000.000,00 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe von insgesamt bis zu 900.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014).

Bei Aufstellung der Bilanz unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung wurde im Bilanzgewinn ein Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von Euro 273.916,62 einbezogen.

Aus dem Jahresüberschuss 2016 wurden Euro 27.850,00 in die gesetzliche Rücklage eingestellt (Vorjahr: Euro 25.050,00).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 494.187,43 (Vorjahr: Euro 3.018.450,00).

Der Betrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte gesichert sind, beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 2.011.575,00).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 1.625.349,24 (Vorjahr: Euro 3.069.466,49).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

ERLÄUTERUNGEN ZU DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Rohergebnis

Im Rohergebnis sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von Euro 39.663,23 enthalten (Vorjahr: Euro 10.247,52).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen in Höhe von Euro 5.586,25 auf Aufwendungen aus der Währungsumrechnung (Vorjahr: Euro 6.920,45).

Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die im Berichtsjahr vereinnahmte Vorabausschüttung der HCK Beteiligungs GmbH.

SONSTIGE ANGABEN

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres 2016 wurden im Unternehmen keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Vorstand

Volker Lemke, Mitglied des Vorstands
Dr. Olaf Hein, Mitglied des Vorstands

Mitglieder des Aufsichtsrates

Winfried Gathmann, Kaufmann (Vorsitzender seit 17.09.2014)
Karl Ehlerding, Geschäftsführer der KG Erste "Hohe Brücke 1" Verwaltungs GmbH & Co., Hamburg (stellvertretender Vorsitzender seit 17.09.2014)
Markus Wedel, Portfoliomanager (einfaches Mitglied bis 11.07.2016)
Dr. Georg Issels, Mitglied des Vorstandes der Scherzer & Co. AG, Köln (einfaches Mitglied seit 11.07.2016)

Hamburg, den 29. Mai 2017

Dr. Olaf Hein
Vorstand

Volker Lemke
Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Elbstein AG, Hamburg

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Elbstein AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 29. Mai 2017

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Behrens
Wirtschaftsprüfer

Schmidt
Wirtschaftsprüfer