

LAGEBERICHT DER ELBSTEIN AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

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 Verwertung ihres vorhandenen Grundstücksbestands an. Daneben beteiligt sich die Elbstein AG mittel- und langfristig 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 grundsätzlich daraufhin geprüft werden muss, inwieweit das Geschäftsmodell dieses Unternehmens auch zukünftig wettbewerbsfähig ist. Stichworte hier sind u.a. „**Amazonisierung**“, „**Disruptive Business Models**“ und **Artificial Intelligence** oder **Industrie 4.0**.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland kann als gut bezeichnet werden. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nahm das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland preis- und kalenderbereinigt um 2,2% im Jahr 2017 zu. Die Anzahl der Beschäftigten hat mit 44,3 Millionen einen neuen Höchststand erreicht, die Arbeitslosenquote lag Ende 2017 bei 5,7% und erreichte im Frühjahr 2018 mit rund 2,4 Millionen arbeitssuchenden Personen (bei 880.000 offenen Stellen) den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Die Verbraucherpreise sind gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich um moderate 1,8 % gestiegen. Neben den guten Konjunkturvorgaben haben die niedrigen Zinssätze und die weiterhin expansive Geldmarktpolitik der EZB eine positive Entwicklung des deutschen Aktienmarktes auch im Jahr 2017 unterstützt.

Der Dax stieg 2017 um 12,5% auf 12.917 Punkte. In der Kursentwicklung der Dax-Werte ragten die Aktien der Lufthansa (plus 145%), der Commerzbank (plus 66%), Infineon (plus 41%) und die Versorger RWE (plus 46%) und E.on (plus 39%) positiv heraus.

Es wird damit gerechnet, dass die Zinsen im Euroraum weiterhin auf niedrigem Niveau bleiben, auch wenn leichte Erhöhungen im Laufe des Jahres 2018 erwartet werden. Unabhängig davon antizipiert der Kapitalmarkt aber bereits zukünftige Zinserhöhungen, was insbesondere im 1. Quartal 2018 für Unsicherheit bei den Investoren sorgte.

Für das Jahr 2018 wird mit einem Anhalten der guten Konjunktur gerechnet. Der von der EU-Kommission ermittelte Economic Sentiment Indicator (ESI), der die Stimmung von Unternehmen und privaten Haushalten misst, liegt mit 112 Punkten auch weiterhin deutlich über dem langfristigen Mittel von 100 Punkten.

Die Deutsche Bundesbank erwartet in ihrer Wachstumsprognose für das Jahr 2018 ein Anstieg des Bruttosozialprodukts von 2,4 Prozent. Das vorhandene Zinsumfeld wirkt sich grundsätzlich günstig auf den Immobilienbereich unserer Gesellschaft aus. Durch die aktuell niedrigen Zinssätze für Immobilienfinanzierungen besteht eine konstante Nachfrage nach Grundstücken zur Wohnbebauung.

2. Geschäftsverlauf

Die immobilienhaltenden Tochtergesellschaften der Elbstein AG haben im Geschäftsjahr 2017, entsprechend ihres Geschäftsgegenstands, die im Wesentlichen im Umlaufvermö-

gen, zum Teil aber auch im Anlagevermögen bilanzierten Immobilien vermarktet bzw. die entsprechenden Aktivitäten zu einer Vermarktung fortgeführt.

Im Jahr 2017 wurden Grundstücksflächen in Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern mit einem Volumen von ca. € 2,2 Mio. veräußert, wobei bei einem wesentlichen Grundstücksverkauf in Niedersachsen der notarielle Vertragsabschluss bereits 2017 erfolgte, die Zahlung des Kaufpreises vertragsgemäß aber erst im Januar 2018 vereinnahmt wurde. Alle Veräußerungen konnten zu Preisen über dem Buchwert vorgenommen werden.

Die Elbstein AG ist mittelbar auch weiterhin mit 51,9% an einer Gesellschaft beteiligt, die eine Pflegeheim-Immobilie in Niedersachsen besitzt. Das Pachtverhältnis mit dem überregional tätigen Pflegeheim-Betreiber steht mit dem Auslaufen des langjährigen Pachtvertrages im Jahr 2019 zur Überprüfung an.

Der Wertpapierbereich erzielte im Jahr 2017 ein Ergebnis von knapp € 1,8 Mio., was deutlich über dem Vorjahr lag. Es sei darauf hingewiesen, dass die in einem Geschäftsjahr (realisierten) Erträge im Bereich der Wertpapier-Beteiligungen nur eine geringe Aussagekraft für den tatsächlichen Unternehmenserfolg in diesem Jahr haben. Vielfach werden in einem Geschäftsjahr Gewinne aus Wertpapier-Verkäufen erzielt, deren stille Reserven bereits in den Vorjahren entstanden sind. Dies trifft insbesondere auch für das abgelaufene Geschäftsjahr der Elbstein AG zu. Wesentliche Ertragsbeiträge erzielten 2017 u.a. die Verkäufe **Hochdorf AG**, **WCM AG**, **Dätwyler AG**, **Bossard Holding AG** und **Adler Real Estate AG**.

Entgegen der Prognose des Vorjahres, nach der ein Ergebnis auf dem Niveau des Vorjahres erwartet wurde, konnte infolge des Ergebnisses im Wertpapierbereich im Geschäftsjahr 2017 ein im Vergleich zum Vorjahr deutlich höherer Jahresüberschuss von € 1,88 Mio. (Vorjahr: € 0,56 Mio.) erzielt werden.

III. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

1. Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft

Die im Anlagevermögen ausgewiesenen Finanzanlagen betragen Ende 2017 € 17,35 Mio. (Vorjahr: € 18,53 Mio.).

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände betragen am 31. Dezember 2017 € 0,06 Mio. (Vorjahr: € 0,04 Mio.).

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Wertpapiere beliefen sich Ende 2017 auf € 5,72 Mio. (Vorjahr: € 3,79 Mio.). Darüber hinaus verfügte die Elbstein AG über liquide Mittel in Höhe von € 1,79 Mio. per Ende 2017 (Vorjahr: € 1,33 Mio.).

Die Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf € 1,09 Mio. (Vorjahr: € 1,63 Mio.).

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt per 31. Dezember 2017 € 23,66 Mio. (Vorjahr: € 21,98 Mio.). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 94,97% (Vorjahr: 92,81%).

2. Ertragslage der Gesellschaft

Das Rohergebnis 2017 betrug € 2,42 Mio. (Vorjahr: € 0,4 Mio.). Hierin enthalten sind Erträge aus der Veräußerung von Wertpapieren des Umlaufvermögens von € 0,63 Mio. (Vorjahr: € 0,26 Mio.) und Erträge aus der Veräußerung von Wertpapieren des Anlagevermögens von € 1,79 Mio. (Vorjahr: € 0,00 Mio.).

Der Personalaufwand 2017 belief sich auf € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,21 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen € 0,41 Mio. (Vorjahr: € 0,24 Mio.). Als wesentliche Positionen sind hier die Verluste aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens von € 0,22 Mio. (Vorjahr: € 0,05 Mio.), Rechts- und Beratungskosten von € 0,06 Mio. (Vorjahr: € 0,09 Mio.), die Mietaufwendungen von € 0,03 Mio. (Vorjahr: € 0,03 Mio.) und die Abschluss- und Prüfungskosten € 0,02 Mio. (Vorjahr: € 0,01 Mio.) zu nennen.

Im Jahr 2017 wurden keine Erträge aus Beteiligungen erzielt. Im Vorjahr betragen die Erträge aus Beteiligungen € 0,68 Mio.

Die Erträge aus dem Wertpapierbeteiligungsgeschäft des Anlagevermögens betragen im Jahr 2017 € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,07 Mio.).

Die Zinsaufwendungen 2017 lagen bei € 0,02 Mio. (Vorjahr: € 0,04 Mio.).

Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen Abschreibungen auf Wertpapiere (Vorjahr: € 0,1 Mio.) vorgenommen.

Der Jahresüberschuss 2017 als maßgeblicher finanzieller Leistungsindikator beträgt € 1,88 Mio. (Vorjahr: € 0,56 Mio.). Nach Bildung der gesetzlichen Rücklage von € 0,09 Mio. (Vorjahr: € 0,03 Mio.) und unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags von € 0,60 Mio. (Vorjahr: € 0,27 Mio.) verbleibt ein Bilanzgewinn 2017 in Höhe von € 2,39 Mio. (Vorjahr: € 0,80 Mio.). Aufgrund des Verzichts des Mehrheitsgesellschafters auf eine Dividendenzahlung soll an die anderen Aktionäre eine Dividendenzahlung von € 0,40 je Aktie aus dem Bilanzgewinn 2017 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 lau-

fend 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 Immobilien-typischen 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 2019 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.

Im Aktienmarkt wird etwas unscharf „Risiko“ häufig in Unternehmensrisiko und Marktrisiko unterteilt. Diese Unterteilung ist ein Ausfluss der Portfolio-Theorie bzw. des sogenannten Capital Assets Pricing Models (CAPM). Zum Marktrisiko – auch als systematisches Risiko bezeichnet – gehört grundsätzlich das wirtschaftliche Umfeld wie Konjunkturveränderungen, Inflation, Zinsentwicklungen, Devisenkurse und andere Wirtschaftsdaten. Auch diverse exogene Ereignisse wie Wahlergebnisse, Kriege, Naturkatastrophen und (wirtschafts-) politische Entscheidungen wie der Ausstieg aus der Atomenergie, Zölle, Subventionen, Kartellentscheidungen, Veränderung der Steuersätze etc. wirken sich auf den Aktienmarkt aus. Dem systematischen Risiko unterliegen alle Marktteilnehmer gleichermaßen. Dieses Risiko lässt sich faktisch nicht „wegdiversifizieren“ – auch wenn einzelne Unternehmen diesen Risiken naturgemäß in unterschiedlichem Maße ausgesetzt sind.

Das „unsystematische“ Unternehmensrisiko bezieht sich auf das individuelle (Entwicklungs-) Risiko eines einzelnen Unternehmens, wobei potentielle Fehlentscheidungen bzw. Fehlentwicklungen regelmäßig erst ex post zu Tage treten. Abgesehen von den zahlreichen Möglichkeiten „handwerklicher Fehler“ – wie z.B. eine zu hohe Verschuldung im Verhältnis zur Ertragskraft – dürften gerade heute technologische Veränderungen mit

negativen Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit eines Unternehmens bei der Risikobetrachtung im Vordergrund stehen.

In der Theorie können zumindest die unsystematischen Risiken durch eine „wohldiversifizierte“ Zusammensetzung des Portfolios vermindert werden. Interessanterweise ist es in der Portfolio-Theorie aber weitgehend strittig, bis zu welchem Grad eine Diversifikation tatsächlich Nutzen bringt. Eine Faustregel besagt, dass man sein (Aktien-)Portfolio umso breiter streuen sollte, je weniger Informationen und Branchenkenntnisse man von den einzelnen Unternehmen hat.

Das Aktienportfolio der Elbstein AG ist vergleichsweise fokussiert und im Regelfall auf 10 bis 15 Beteiligungen konzentriert.

In allen Risiken liegen gleichermaßen aber auch Chancen für einen preiswerten Erwerb einer Beteiligung. Das Erkennen und Nutzen dieser Chancen sowie der Umgang mit Risiken sollten bei jeder Anlageentscheidung dabei in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Das Konzept einer Beteiligungsgesellschaft mit Fokus auf börsennotierte Minderheitsbeteiligungen bedeutet implizit jedoch auch, dass diese Beteiligungen Marktschwankungen ausgesetzt sind. Soweit es sich bei den Wertpapieren des Anlagevermögens dabei 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 für das Unternehmen bedeutsamen Risiken.

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 Geschäftsjahr 2018 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 2017 gehen wir für das Geschäftsjahr 2018 von einem positiven Ergebnis aus, das voraussichtlich moderat unter dem Vorjahresergebnis liegen wird.

Hamburg, den 31. Mai 2018

Dr. Olaf Hein
Vorstand

Volker Lemke
Vorstand

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVA	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Finanzanlagen	17.349.569,01	18.529.413,30
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	56.530,37	41.861,33
II. Wertpapiere	5.717.268,67	3.787.601,52
III. Guthaben bei Kreditinstituten	1.788.740,74	1.326.311,94
	7.562.539,78	5.155.774,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.062,22	512,59
	24.915.171,01	23.685.700,68

PASSIVA	31.12.2017 EUR	31.12.2016 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	146.900,00	52.900,00
-- davon Einstellung in die gesetzliche Rücklage EUR 94.000,00 (i.Vj. EUR 27.850,00) --		
IV. Bilanzgewinn	2.385.751,18	802.095,54
	23.661.407,08	21.983.751,44
B. Rückstellungen	168.500,00	76.600,00
C. Verbindlichkeiten	1.085.263,93	1.625.349,24
-- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.085.263,93 (i.Vj. EUR 1.625.349,24) --		
	24.915.171,01	23.685.700,68

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		2017	2016
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017		EUR	EUR
1.	Rohergebnis	2.420.582,35	400.384,68
2.	Personalaufwand		
	Löhne und Gehälter	-300.173,03	-209.038,63
	Soziale Abgaben	-4.962,54	-5.834,68
3.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	0,00	-5.303,00
4.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-405.632,48	-235.209,22
5.	Erträge aus Beteiligungen	0,00	683.856,00
	-- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 683.856,00) --		
6.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	206.124,87	73.921,49
7.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	473,76	1.603,00
	-- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (i.Vj. EUR 1.182,83) --		
8.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-259,30	-112.159,30
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-20.645,83	-36.444,26
	-- davon an verbundene Unternehmen EUR 4.773,24 (i.Vj. EUR 35.057,23) --		
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16.264,96	252,84
11.	Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	1.879.242,84	556.028,92
12.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	600.508,34	273.916,62
13.	Einstellungen in Gewinnrücklagen		
	a) in die gesetzliche Rücklage	94.000,00	27.850,00
16.	Bilanzgewinn	2.385.751,18	802.095,54

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

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.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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 2.661.625,21 (Vorjahr: Euro 3.841.469,50).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von Euro 11.147,34 (Vorjahr: Euro 9.846,67).

Eigenkapital

Das Grundkapital der Elbstein AG zum 31. Dezember 2017 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 600.508,34 einbezogen.

Aus dem Jahresüberschuss 2017 wurden Euro 94.000,00 in die gesetzliche Rücklage eingestellt (Vorjahr: Euro 27.850,00).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 498.960,67 (Vorjahr: Euro 494.187,43).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 1.085.263,93 (Vorjahr: Euro 1.625.349,24).

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

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren 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 0,20 enthalten (Vorjahr: Euro 39.663,23).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen in Höhe von Euro 69.551,50 auf Aufwendungen aus der Währungsumrechnung (Vorjahr: Euro 5.586,25).

SONSTIGE ANGABEN

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres 2017 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)
- Karl Ehlerding, Geschäftsführer (stellvertretender Vorsitzender)
- Dr. Georg Issels, Mitglied des Vorstandes der Scherzer & Co. AG, Köln (einfaches Mitglied)

Hamburg, den 31. Mai 2018

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 2017 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 aufgrund 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 31. Mai 2018

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Behrens
Wirtschaftsprüfer

Schmidt
Wirtschaftsprüfer