

LAGEBERICHT DER ELBSTEIN AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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 deutsche Wirtschaft ist 2018 preisbereinigt in einem unruhigen außenwirtschaftlichen Umfeld und trotz der Produktions- und Absatzstörungen bei den Pkw-Herstellern um 1,5 % gewachsen, nach +2,2 % im Boomjahr 2017. [Quelle: Statistisches Bundesamt 15.1.2019] Gründe für das geringere Wachstum lagen primär in einer global abgeschwächten Konjunktur, im – die innerdeutsche Logistik belastenden – Niedrigwasser durch die sommerliche Dürreperiode, in den Absatzproblemen der Automobilindustrie aufgrund der WLTP-Problematik (Worldwide harmonized Light vehicles Test Procedure) und in dämpfenden Sondereffekten wie der Ausfall von rund 1 Mio. Arbeitstagen durch Streiks, – viermal mehr als 2017.

Die Aussichten für 2019 sind verhalten positiv. Der Sondereffekt WLTP läuft aber allmählich aus, und ab dem Jahreswechsel ergeben sich zusätzliche Impulse durch die Umsetzung des Koalitionsvertrages, z. B. durch die Senkung von Steuern und Abgaben oder das Baukindergeld. Das Wachstum setzt sich daher im laufenden Jahr fort. Trotz einer leichten Abschwächung der Auftragseingänge ist der Auftragsbestand weiterhin sehr hoch. Das Baugewerbe befindet sich weiterhin in der Hochkonjunktur. Die Einkommen steigen und ebenso die Konsumnachfrage der privaten Haushalte.

Die Erwerbstätigkeit nimmt noch immer zu und der Rückgang der Arbeitslosigkeit setzt sich fort. Die Anzahl der Beschäftigten erreichte Anfang 2019 mit gut 45 Millionen einen neuen Höchststand, die Zahl der Arbeitssuchenden mit 2,2 Millionen den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Verbraucherpreise sind 2018 (ex Mieten) durchschnittlich um moderate 1,8 % gestiegen.

Vom weltwirtschaftlichen Umfeld gehen allerdings gedämpfte Signale aus. Sowohl bei der industriellen Erzeugung als auch beim Welthandel ist eine verlangsamte Entwicklung zu beobachten. Der Stimmungsindikator IHS Markit PMI für die globale Industrie lag im Januar 2019 auf dem niedrigsten Stand seit über zwei Jahren. Auch der ifo Index zum Weltwirtschaftsklima gab für das erste Quartal 2019 eine abgekühlte Stimmung insbesondere für die entwickelten Volkswirtschaften wieder. Angesichts der Indikatoren und der derzeitigen Ballung globaler Risiken gehen die internationalen Organisationen in ihren letzten Prognosen von einer weniger dynamischen, aber weiterhin noch positiven Entwicklung der Weltwirtschaft aus.

2. Das Börsenjahr 2018

Am 23.1.2018 erreichte der DAX mit **13.597 Punkten** einen neuen historischen Höchststand. Gut 11 Monate später waren zum Jahresende davon noch 77,6 Prozent oder exakt **10.559 Indexpunkte** übriggeblieben. Über 12 Monate gerechnet errechnet sich ein Verlust von 18,3 % Für den deutschen Leitindex bedeutete das seinen ersten (herben) Jahresverlust seit 2011, dem Jahr der europäischen Staatsschuldenkrise. Als stark zyklisch geprägter und zudem von exportstarken Unternehmen dominierter Index litt der DAX überproportional unter den von den USA initiierten Handelskonflikten. Zudem sorgten auch branchenspezifische Probleme dafür, dass der DAX das Jahr 2018 als Schlusslicht aller westeuropäischen Börsenplätze beendete.

Im Ergebnis besonders schmerzhaft dürfte auch für viele Nicht-Aktionäre der weitere Abstieg der **Deutsche Bank** sein, die mit einem Kursverlust von (durchschnittlich) einem Prozent pro Woche (!) mehr als 50 % ihrer Marktkapitalisierung verlor. Auch die DAX-Schwergewichte **Bayer** und **Deutsche Post** verloren mit jeweils rund 40 % überdurchschnittlich viel. Auf der Sonnenseite standen dagegen – trotz des WM-Debakels der deutschen Fußball-Nationalmannschaft – ihr Ausrüster **ADIDAS** mit plus 9% und **RWE** mit plus 11,5%, besonders bemerkenswert nach dem Kursanstieg von plus 46% im Jahr 2017. Einsamer Spitzenreiter war die am 24.9.2018 in den DAX aufgestiegene **Wirecard** – als rasant wachsender Spezialist für Zahlungsabwicklung im Internet allerdings „**nothing for the faint hearted**“.

Welch geringen Halbzeitwert der alljährliche Börsenrückblick besitzt, zeigt allerdings wieder einmal der Start in das Jahr 2019. So ist der Dezember 2018 im Dow Jones und S&P 500 als der **schlechteste Börsenmonat seit der „Great Depression“ (1931)** in die Geschichte eingegangen. Nur drei Monate später blickt der Markt auf das **beste Quartal seit 2011** zurück. Der Dax stieg um 9,5 % (und damit um knapp 1.000 Punkte), der Dow Jones stieg um 11% und der S&P 500 im 1. Quartal 2019 um 13,1%.

3. Geschäftsverlauf

Die immobilienhaltenden Tochtergesellschaften der Elbstein AG haben im Geschäftsjahr 2018, entsprechend ihrem Geschäftsgegenstand, die im Wesentlichen im Umlaufvermögen, zum Teil aber auch im Anlagevermögen bilanzierten Immobilien vermarktet bzw. die entsprechenden Aktivitäten zu einer Vermarktung fortgeführt.

Im Jahr 2018 wurden Grundstücksflächen in Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern mit einem Volumen von ca. € 2,1 Mio. veräußert. Alle Veräußerungen konnten zu Preisen über dem Buchwert vorgenommen werden.

Darüber hinaus wurde auch das Pflegeheim, an dem die Elbstein AG seit Ende 2013 mittelbar beteiligt war, im Dezember 2018 verkauft. Der hierbei erzielte anteilige Gewinn für die Elbstein AG beträgt ca. € 8,5 Mio. Hierdurch hat sich eine enorme stille Reserve im Beteiligungsansatz der HCK Gruppe gebildet. Ab dem Jahr 2019 sollen kontinuierliche Ausschüttungen erfolgen, die sich dann unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung der Elbstein AG widerspiegeln.

Der Wertpapierbereich erzielte im Jahr 2018 ein Ergebnis von knapp € 1,2 Mio., was deutlich unter 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 2018 u.a. die Verkäufe **TLG Immobilien AG, GxP German Properties AG und Berentzen Gruppe AG**.

Der Jahresüberschuss von € 0,59 Mio. (Vorjahr: € 1,88 Mio.) entspricht den Erwartungen, da im Vorjahr, wie es auch auf der letztjährigen Hauptversammlung bereits erwähnt wurde, Sondereffekte zum außerordentlich guten Ergebnis geführt haben.

III. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

1. Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft

Die im Anlagevermögen ausgewiesenen Finanzanlagen betragen Ende 2018 € 21,44 Mio. (Vorjahr: € 17,35 Mio.).

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände betragen am 31. Dezember 2018 € 1,93 Mio. (Vorjahr: € 0,06 Mio.).

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Wertpapiere beliefen sich Ende 2018 auf € 2,64 Mio. (Vorjahr: € 5,72 Mio.). Darüber hinaus verfügte die Elbstein AG über liquide Mittel in Höhe von € 1,02 Mio. per Ende 2018 (Vorjahr: € 1,79 Mio.).

Die Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf € 2,97 Mio. (Vorjahr: € 1,09 Mio.).

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt per 31. Dezember 2018 € 24,05 Mio. (Vorjahr: € 23,66 Mio.). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 88,98% (Vorjahr: 94,97%).

2. Ertragslage der Gesellschaft

Das Rohergebnis 2018 betrug € 1,16 Mio. (Vorjahr: € 2,42 Mio.). Hierin enthalten sind Erträge aus der Veräußerung von Wertpapieren des Umlaufvermögens von € 0,82 Mio. (Vorjahr: € 0,63 Mio.) und Erträge aus der Veräußerung von Wertpapieren des Anlagevermögens von € 0,32 Mio. (Vorjahr: € 1,79 Mio.).

Der Personalaufwand 2018 belief sich auf € 0,15 Mio. (Vorjahr: € 0,31 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen € 0,19 Mio. (Vorjahr: € 0,41 Mio.). Als wesentliche Positionen sind hier die Rechts- und Beratungskosten von € 0,06 Mio. (Vorjahr: € 0,06 Mio.), die Mietaufwendungen von € 0,03 Mio. (Vorjahr: € 0,03 Mio.) und die Abschluss- und Prüfungskosten € 0,02 Mio. (Vorjahr: € 0,02 Mio.) zu nennen.

Die Erträge aus dem Wertpapierbeteiligungsgeschäft des Anlagevermögens betragen im Jahr 2018 € 0,07 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) und es wurden Zinserträge in 2018 von € 0,04 Mio. (Vorjahr: € 0,00 Mio.) erzielt.

Die Zinsaufwendungen lagen 2018 unter 0,01 Mio. (Vorjahr: € 0,02 Mio.).

Im Berichtsjahr wurden Abschreibungen auf Wertpapiere in Höhe von € 0,32 Mio. (Vorjahr: € 0,00 Mio.) vorgenommen.

Der Jahresüberschuss 2018 als maßgeblicher finanzieller Leistungsindikator beträgt € 0,59 Mio. (Vorjahr: € 1,88 Mio.) und liegt damit unterhalb der Prognose des Vorjahres, nach der ein moderat unter dem Vorjahresergebnis liegendes Ergebnis prognostiziert wurde. Nach Bildung der gesetzlichen Rücklage von € 0,03 Mio. (Vorjahr: € 0,09 Mio.) und unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags von € 2,18 Mio. (Vorjahr: € 0,60 Mio.) verbleibt ein Bilanzgewinn 2018 in Höhe von € 2,74 Mio. (Vorjahr: € 2,39 Mio.). Aufgrund des Verzichts des Mehrheitsgesellschafters auf eine Dividendenzahlung soll an die anderen Aktionäre eine Dividendenzahlung von € 0,40 je Aktie aus dem Bilanzgewinn 2018 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.

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 „wohl-diversifizierte“ 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 Basisregel besagt, dass man sein (Aktien-) Portfolio umso breiter streuen sollte, je weniger Informationen und Branchenkenntnisse man von den einzelnen Unternehmen hat. Angesichts eines im Regelfall sehr konzentrierten Beteiligungsportfolios bemühen wir uns konsequenterweise intensiv um einen angemessenen Informationsstand und entsprechende Branchenkenntnisse. Dazu gehören neben dem intensiven Research der verfügbaren Unternehmensinformationen auch Unternehmensbesuche mit **Werksbesichtigungen und direkte Gespräche mit dem Management**.

Das Aktienportfolio der Elbstein AG ist daher vergleichsweise fokussiert und im Regelfall auf **8 bis maximal 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 2019 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.

Aktuell planen wir im laufenden Geschäftsjahr keine Realisierung von stillen Reserven aus Beteiligungen im Anlagevermögen. Daher gehen wir für das Geschäftsjahr 2019 davon aus, dass der Jahresüberschuss leicht unter dem Vorjahresergebnis liegen wird.

Hamburg, den 20. Juni 2019

Dr. Olaf Hein
Vorstand

Volker Lemke
Vorstand

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVA	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Finanzanlagen	21.436.334,79	17.349.569,01
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.930.868,05	56.530,37
II. Wertpapiere	2.640.063,68	5.717.268,67
III. Guthaben bei Kreditinstituten	1.015.330,95	1.788.740,74
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.672,11	3.062,22
	27.025.269,58	24.915.171,01

PASSIVA	31.12.2018 EUR	31.12.2017 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	176.300,00	146.900,00
-- davon Einstellung in die gesetzliche Rücklage EUR 29.400,00 (i.Vj. EUR 94.000,00) --		
IV. Bilanzgewinn	2.741.207,98	2.385.751,18
	24.046.263,88	23.661.407,08
B. Rückstellungen	12.300,00	168.500,00
C. Verbindlichkeiten	2.966.705,70	1.085.263,93
-- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.966.705,70 (i.Vj. EUR 1.085.263,93) --		
	27.025.269,58	24.915.171,01

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		2018	2017
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018		EUR	EUR
1.	Rohergebnis	1.155.519,70	2.420.582,35
2.	Personalaufwand		
	Löhne und Gehälter	-144.224,09	-300.173,03
	Soziale Abgaben	-7.292,28	-4.962,54
3.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-193.227,62	-405.632,48
4.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	69.611,71	206.124,87
5.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36.634,23	473,76
6.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-320.445,72	-259,30
7.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.970,01	-20.645,83
	-- davon an verbundene Unternehmen EUR 4.773,24 (i.Vj. EUR 4.773,24)--		
8.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.034,32	-16.264,96
9.	Ergebnis nach Steuern	587.571,60	1.879.242,84
10.	Sonstige Steuern	-7,60	0,00
11.	Jahresüberschuss	587.564,00	1.879.242,84
12.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.183.043,98	600.508,34
13.	Einstellungen in Gewinnrücklagen		
	a) in die gesetzliche Rücklage	29.400,00	94.000,00
14.	Bilanzgewinn	2.741.207,98	2.385.751,18

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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 6.748.390,99 (Vorjahr: Euro 2.661.625,21).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von Euro 19.303,18 (Vorjahr: Euro 11.147,34).

Eigenkapital

Das Grundkapital der Elbstein AG zum 31. Dezember 2018 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 2.183.043,98 einbezogen.

Aus dem Jahresüberschuss 2018 wurden Euro 29.400,00 in die gesetzliche Rücklage eingestellt (Vorjahr: Euro 94.000,00).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 503.733,91 (Vorjahr: Euro 498.960,67).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 2.966.705,70 (Vorjahr: Euro 1.085.263,93).

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).

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Rohergebnis

Im Rohergebnis sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von Euro 171,35 enthalten (Vorjahr: Euro 0,20).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen in Höhe von Euro 3.138,37 auf Aufwendungen aus der Währungsumrechnung (Vorjahr: Euro 69.551,50).

SONSTIGE ANGABEN

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres 2018 wurden im Unternehmen keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Vorstand

- Volker Lemke, Mitglied des Vorstandes
- Dr. Olaf Hein, Mitglied des Vorstandes

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Winfried Gathmann, Kaufmann
- Karl Ehlerding, Geschäftsführer (stellvertretender Vorsitzender)
- Dr. Georg Issels, Mitglied des Vorstandes der Scherzer & Co. AG, Köln (einfaches Mitglied)

Hamburg, den 20. Juni 2019

Dr. Olaf Hein
Vorstand

Volker Lemke
Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Elbstein AG, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Elbstein AG, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Elbstein AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der

Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum 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 Jahresabschlusses und 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 Jahresabschluss und im 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des 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 der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Vorstand 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben vom Vorstand zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 20. Juni 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Behrens
Wirtschaftsprüfer

gez. Schmidt
Wirtschaftsprüfer