

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

**Testierter**

**Jahresabschluss und Lagebericht**

**Traumhaus AG**

**Wiesbaden**

**2018**

**Traumhaus AG, Wiesbaden**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2018**

Aktivseite	31.12.2018			Vorjahr	Passivseite	31.12.2018		
	EUR	EUR	EUR			EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Sachanlagen					I. Gezeichnetes Kapital		1.088.646,00	26.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	367.026,21		371.501,21		II. Kapitalrücklage		4.651.730,38	0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	71.802,00		70.172,00		III. Gewinnrücklagen			
		438.828,21	441.673,21		andere Gewinnrücklagen		26.000,00	1.000.000,00
II. Finanzanlagen					IV. Bilanzgewinn		6.693.138,85	3.987.246,11
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.209.015,52		695.295,52			12.459.515,23	5.013.246,11	
2. Beteiligungen	2.000,00		0,00		<b>B. Rückstellungen</b>			
		9.211.015,52	695.295,52		1. Steuerrückstellungen	1.780.000,00		806.860,00
		9.649.843,73	1.136.968,73		2. sonstige Rückstellungen	520.000,00		162.000,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>						2.300.000,00		968.860,00
I. Vorräte					<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
fertige Erzeugnisse und Waren		18.035.115,82	25.439.831,52		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.654.267,33		5.380.435,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 1.642.280,70 (Vj. EUR 5.364.437,35)</i>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.140.919,51		3.035.562,87		<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 11.986,63 (Vj. EUR 15.998,64)</i>			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.880.460,87		1.758.901,82		2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.131.597,85		15.808.128,25
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	750.000,00		0,00		<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 12.131.597,85 (Vj. EUR 15.808.128,25)</i>			
4. sonstige Vermögensgegenstände	451.673,63		206.523,85		3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	308.284,13		2.378.757,03
		6.223.054,01	5.000.988,54		<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 308.284,13 (Vj. EUR 2.378.757,03)</i>			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		3.460.604,31	826.991,98		4. sonstige Verbindlichkeiten	8.558.186,52		2.914.792,35
		27.718.774,14	31.267.812,04		<i>davon aus Steuern: EUR 373.703,03 (Vj. EUR 117.876,15)</i>			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten aktiv</b>					<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 80,00 (Vj. EUR 2.062,66)</i>			
Sonstige		43.233,19	59.438,96		<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 3.558.186,52 (Vj. EUR 2.914.792,35)</i>			
					<i>davon mit einer Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren: EUR 5.000.000,00 (Vj. EUR 0,00)</i>			
						22.652.335,83	26.482.113,62	
		37.411.851,06	32.464.219,73			37.411.851,06	32.464.219,73	

**Traumhaus AG, Wiesbaden**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 01.01.2018 - 31.12.2018**

	EUR	2018 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		17.255.282,64	20.311.275,77
2. sonstige betriebliche Erträge		327.862,21	39.102,15
3. Materialaufwand			
a. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	9.738.727,86		9.590.800,38
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	65.960,00		373.757,00
		9.804.687,86	9.964.557,38
4. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.099.514,46		732.454,28
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	118.595,02		118.835,68
<i>davon für Altersversorgung: EUR 8.028,53 (Vj. EUR 9.922,53)</i>			
		1.218.109,48	851.289,96
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		28.173,35	26.384,44
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.728.515,43	4.228.919,07
7. Erträge aus Beteiligungen		400.000,00	72.296,17
<i>davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj. EUR 72.296,17)</i>			
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		220.368,25	94.611,54
<i>davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 220.079,52 (Vj. EUR 93.512,68)</i>			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		619.117,13	1.009.887,10
<i>davon an verbundene Unternehmen: EUR 241.082,30 (Vj. EUR 174.103,55)</i>			
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.089.353,34	668.000,00
11. Ergebnis nach Steuern		2.715.556,51	3.768.247,68
12. sonstige Steuern		9.663,77	9.778,80
13. Jahresüberschuss		2.705.892,74	3.758.468,88
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		3.987.246,11	1.228.777,23
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen		0,00	1.000.000,00
16. Bilanzgewinn		6.693.138,85	3.987.246,11

## Anhang

Die mit notariell beurkundetem Gesellschaftsvertrag vom 21. Juli 1993 errichtete Dirk van Hoek GmbH wurde am 17. November 1994 im Handelsregister beim Amtsgericht Königstein im Taunus unter der Nummer HRB 4094 eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag wurde am 11. Dezember 2003 geändert und der Sitz von Kelkheim nach Bad Soden am Taunus verlegt.

Gegenstand des Unternehmens sind Vermittlung sowie Erwerb und Vertrieb von Immobilien und alle damit zusammenhängenden Geschäfte, insbesondere die Abwicklung von Bauvorhaben.

Am 25. November 2008 hat die Gesellschafterversammlung beschlossen, das Stammkapital auf Euro 26.000,00 zu erhöhen. Die Handelsregistereintragung erfolgte am 23. Dezember 2008. In der Gesellschafterversammlung vom 20. November 2012 wurde die Sitzverlegung von Bad Soden am Taunus nach Wiesbaden beschlossen. Die dies betreffende Eintragung im Handelsregister beim Amtsgericht Wiesbaden erfolgte am 22. Februar 2013 unter der Nummer HRB 26876.

Durch Satzung vom 8. Juni 2018 wurde durch formwechselnde Umwandlung gem. §§ 190 UmwG die Dirk van Hoek GmbH in eine Aktiengesellschaft umgewandelt und in Traumhaus AG umfirmiert. Eingetragen wurde dies im Handelsregister beim Amtsgericht Wiesbaden unter der Nummer HRB 30469.

Die Geschäftsleitung befindet sich in der Borsigstraße 20a in Wiesbaden.

Das Geschäftsjahr endet am 31. Dezember.

Die Bilanz ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Beachtung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes, des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Posten, die weder im Geschäftsjahr noch im Vorjahr einen Betrag ausweisen, werden gemäß § 265 (8) HGB nicht aufgeführt.

Alle Vermögensgegenstände und Schulden sind einzeln bewertet.

Bei den Vermögensgegenständen des Anlagevermögens sind die Anschaffungskosten um die planmäßigen Abschreibungen vermindert. Der Abschreibungsplan berücksichtigt sowohl die lineare als auch die degressive Abschreibungsmethode. Der Übergang von der degressiven zur linearen Abschreibung erfolgt, sobald der Jahresbetrag der linearen Absetzung den der degressiven übersteigt. Die voraussichtliche Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände entspricht den Erfahrungswerten des Vorstands der Gesellschaft. Im Geschäftsjahr 2018 angeschaffte bewegliche Gegenstände bis zu einem Wert von Euro 800,00 werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe aufwandswirksam berücksichtigt. Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel.

Traumhaus AG  
Borsigstraße 20 a

65205 Wiesbaden

---

Die Traumhaus AG ist an folgenden Vertriebsgesellschaften unmittelbar mit jeweils 100 v.H. beteiligt:

Traumhaus Projekt alpha GmbH	Euro 25.000,00
Traumhaus Projekt beta GmbH	Euro 25.000,00
Traumhaus Projekt gamma GmbH	Euro 25.000,00
Traumhaus Projekt delta GmbH	Euro 25.000,00
Traumhaus Das Original Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Euro 25.000,00
Traumhaus Deutschland Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Euro 25.000,00
AKROS Beteiligungsgesellschaft mbH	Euro 25.000,00
Traumhaus Hausverwaltungs- gesellschaft mbH	Euro 25.000,00
Heinrich Hildmann Gesellschaft für energieeffizientes Bauen mbH	Euro 25.000,00

sowie beteiligt an der

Traumhaus cds Wohnbau GmbH mit Traumhaus Projektentwicklungs- gesellschaft Usingen mbH	Euro 12.500,00 (von EUR 25.000,00) Euro 23.500,00 (von EUR 25.000,00)
Traumhaus Wohnungsbaugesellschaft für junge Familien und reife Jung- gebliebene mbH	Euro 12.250,00 (von EUR 25.000,00)
Main Kinzig Hotel Immobilien GmbH	Euro 12.250,00 (von EUR 25.000,00)

Mittelbar beteiligt ist die Traumhaus AG an folgenden Gesellschaften:

Traumhaus Wohnungsbaugesellschaft für junge Familien und reife Jung- gebliebene mbH	Euro 12.500,00 (von EUR 25.000,00)
Traumhaus Projekt Bergstraße GmbH	Euro 25.000,00 (von EUR 25.000,00).

Der Grundstücksbestand ist mit den Anschaffungskosten bewertet. Aufgrund des Vollständigkeitsgebots des § 246 HGB sind im Grundstücksbestand enthalten auch die Anschaffungskosten für kaufvertraglich nur bedingt erworbene Grundstücke wegen der am Bilanzstichtag noch fehlenden behördlichen Genehmigungen. Gleiches gilt für die insoweit noch nicht erfüllten Zahlungsverpflichtungen, die in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten sind. Die vertraglichen Vereinbarungen ermöglichen dem Käufer ebenso wie dem Verkäufer vom Vertrag zurückzutreten, sofern innerhalb einer vereinbarten Frist eine Genehmigung zur geplanten Bebauung noch nicht vorliegt. Die dies betreffenden in den Verbindlichkeiten enthaltenen Kaufpreisverpflichtungen betragen Euro 11.534.150,00. Der entsprechende Gegenwert ist im Grundstücksbestand enthalten, weil der Verkäufer kaufvertraglich zur Herausgabe verpflichtet ist und demzufolge eine Auflassungsvormerkung bewilligt und beantragt ist.

Die übrigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert ausgewiesen. Zur Berücksichtigung des allgemeinen Kreditrisikos ist eine Pauschalwertberichtigung gebildet. Alle Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten ist der Vorleistungsaufwand für Zeiten nach dem Bilanzstichtag angesetzt.

Mit Beschluss vom 08. Juni 2018 wurde das Kapital der im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden in der Abteilung B unter HRB 26876 eingetragene Dirk van Hoek Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit einem voll eingezahlten Stammkapital von EUR 26.000,00 um EUR 974.000,00 auf EUR 1.000.000,00 erhöht.

Daran anschließend wurde die Dirk van Hoek Gesellschaft mit beschränkter Haftung im Wege des Formwechsels gemäß § 190ff UmwG von einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Die Firma der entstandenen Aktiengesellschaft lautet Traumhaus AG. Das Grundkapital beträgt EUR 1.000.000,00 und ist eingeteilt in 1.000.000 Stückaktien ohne Nennbetrag. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Der Vorstand ist ermächtigt mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 01. Juli 2023 das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder in mehreren Teilbeträgen mehrmals um bis zu insgesamt EUR 500.000,00 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sachkapitalerhöhung (Genehmigtes Kapital 2018/I) zu erhöhen.

Mit Beschluss des Vorstandes und Zustimmung des Aufsichtsrates vom 01. August 2018 wurde das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1.000.000,00 um bis zu EUR 100.000,00 auf bis zu EUR 1.100.000,00 durch Ausgabe von bis zu 100.000 neuen auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie gegen Bareinlage zu erhöhen. Die neuen Aktien sollen gegen Zahlung eines anteiligen Betrages am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie zuzüglich eines Aufgeldes von mindestens EUR 52,00 je Aktie ausgegeben werden. 71.346 Stück auf den Inhaber lautenden Aktien mit Ausgabebetrag von EUR 53,53 wurden gezeichnet. Hierdurch erhöhte sich das

Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1.000.000,00 um EUR 71.346,00 auf EUR 1.071.346,00. Die Kapitalerhöhung wurde am 30. Oktober 2018 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Das genehmigte Kapital 2018/I beträgt nach teilweiser Inanspruchnahme noch EUR 428.654,00.

Mit Beschluss des Vorstandes und Zustimmung des Aufsichtsrates vom 06. November 2018 wurde aus der am 01. August 2018 beschlossenen Kapitalerhöhung eine weitere Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 17.300,00 durch Ausgabe von 17.300 neuen auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie durchgeführt. Die Ausgabe erfolgte zu EUR 53,25 je Aktie. Die Kapitalerhöhung ist damit abgeschlossen.

Hierdurch erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1.071.346,00 um EUR 17.300,00 auf EUR 1.088.646,00. Die Kapitalerhöhung wurde am 21. November 2018 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Das genehmigte Kapital 2018/I beträgt nach teilweiser Inanspruchnahme noch EUR 411.354,00.

Entwicklung des gezeichneten Kapitals  
(vormals Stammkapital) in Euro

Stand 01. Januar 2018	26.000,00
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln vom 08. Juni 2018	974.000,00
Stand 08. Juni 2018 – nach Formwechsel	1.000.000,00
Barkapitalerhöhung Eintragung 30. Oktober 2018	71.346,00
Barkapitalerhöhung Eintragung 21. November 2018	17.300,00
Stand 31. Dezember 2018	1.088.646,00

Entwicklung der Kapitalrücklage in Euro

Stand 01. Januar 2018	0,00
Agio aus der Barkapitalerhöhung Eintragung 30. Oktober 2018	3.747.805,38
Agio aus der Barkapitalerhöhung Eintragung 21. November 2018	903.925,00
Stand 31. Dezember 2018	4.651.730,38

Entwicklung der Gewinnrücklage in Euro

Stand 01. Januar 2018	1.000.000,00
Entnahme zur Durchführung einer Kapitalerhöhung vom 08. Juni 2018	./ 974.000,00
Stand 31. Dezember 2018	26.000,00

Traumhaus AG  
Borsigstraße 20 a

65205 Wiesbaden

---

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. Der Wert der Rückstellungen ist in Höhe der nach allgemeinen Erfahrungswerten zu erwartenden Aufwendungen berücksichtigt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären betragen Euro 8.035.903,49. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit folgenden Grundpfandrechten besichert:

- Grundschild für Sparkasse Rhein-Neckar Nord, Mannheim: EUR 3.000.000,00
- Grundschild für Sparkasse Hanau, Hanau: EUR 2.100.000,00

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach § 275 (2) HGB entsprechend dem in der Buchhaltung angewendeten Gesamtkostenverfahren gegliedert, wobei die im Gesetz vorgesehenen Posten vernachlässigt sind, für die kein Betrag auszuweisen ist.

Aus dem Geschäftsergebnis werden folgende Steuerfestsetzungen erwartet:

Gewerbesteuer	EUR 545.000,00
Körperschaftsteuer mit Solidaritätszuschlag	EUR 545.000,00

Durchschnittlich waren 13 Mitarbeiter im Wirtschaftsjahr 2018 beschäftigt.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen über Büroflächen und einem Showroom sowie einem Kfz-Leasingvertrag in folgender Höhe:

	TEUR
2019	147
2020	47
2021	34
2022	15

Zu Vorständen der Gesellschaft waren zum Bilanzstichtag folgende Personen bestellt:

Herr Otfried Sinner, Büdingen (Vorsitzender)  
Herr Wolfgang Fuchs, Maintal

Herrn Otfried Sinner wurde Einzelvertretungsbefugnis und die Befreiung von der Mehrfachvertretung in § 181 Alt. 2 BGB erteilt.

Die Mitglieder des Vorstandes der Traumhaus AG haben im Geschäftsjahr Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 432,2 erhalten. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält die Vergütung für alle Mandate bei Traumhaus Konzern und den Tochtergesellschaften.



Traumhaus AG  
Borsigstraße 20 a

65205 Wiesbaden

---

Aufsichtsratsmitglieder

Herr Markus Wenner, Rechtsanwalt, München (Vorsitzender)

Herr Dr. Holger Jakob, Rechtsanwalt, Frankfurt (stellvertretender Vorsitzender)

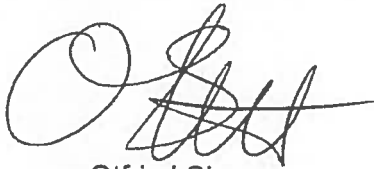
Herr Markus Reichenberger, Ingenieur, Grünwald

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 35,7 erhalten.


Über Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag ist nicht zu berichten.

Der Vorstand der Traumhaus AG schlägt vor, das Ergebnis der Traumhaus AG auf neue Rechnung vorzutragen.

Wiesbaden, 30. April 2019



gez. Otfried Sinner  
(Vorstandsvorsitzender)



Wolfgang Fuchs  
Vorstand

**Traumhaus AG, Wiesbaden**  
**Anlagenspiegel (Beilage zum Anhang)**

**I. Sachanlagen**

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

**II. Finanzanlagen**

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Beteiligungen

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	Vortrag 01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2018 EUR	Vortrag 01.01.2018 EUR	Geschäftsjahr (Zugang) EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2018 EUR	31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	381.559,81	0,00	0,00	381.559,81	10.058,60	4.475,00	0,00	14.533,60	367.026,21	371.501,21
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	230.377,16	25.328,35	14.730,02	240.975,49	160.205,16	23.698,35	14.730,02	169.173,49	71.802,00	70.172,00
	611.936,97	25.328,35	14.730,02	622.535,30	170.263,76	28.173,35	14.730,02	183.707,09	438.828,21	441.673,21
II. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	695.295,52	8.513.720,00	0,00	9.209.015,52	0,00	0,00	0,00	0,00	9.209.015,52	695.295,52
2. Beteiligungen	0,00	2.000,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00
	695.295,52	8.515.720,00	0,00	9.211.015,52	0,00	0,00	0,00	0,00	9.211.015,52	695.295,52
	1.307.232,49	8.541.048,35	14.730,02	9.833.550,82	170.263,76	28.173,35	14.730,02	183.707,09	9.649.843,73	1.136.968,73

# **LAGEBERICHT**

zum

31. Dezember 2018

**Traumhaus AG**  
Projektierung und Abwicklung von Bauvorhaben  
Borsigstraße 20 a

65205 Wiesbaden

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A. Geschäfts- und Rahmenbedingungen</b>	<b>2</b>
<b>B. Prognose-, Chancen- und Risikobericht</b>	<b>4</b>
<b>C. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten</b>	<b>5</b>
<b>D. Angaben betreffend den Erwerb eigener Aktien</b>	<b>5</b>
<b>E. Sonstige Angaben</b>	<b>5</b>

## **A. Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

### **Unternehmensstruktur, Geschäftstätigkeit**

Die Traumhaus AG wurde am 21. Juli 1993 gegründet und hat ihren Sitz in Wiesbaden.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Traumhaus AG ist der Handel mit Grundstücken, insbesondere die damit zusammenhängende Projektierung ganzer Siedlungen bis zur Baurechtserlangung und die dies betreffende Vermarktung.

#### **a) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Das gesamtwirtschaftliche Wachstum betrug in 2018 preisbereinigt 1,4 % nach 2,2 % im Vorjahr. Das Wachstum im Bauhauptgewerbe betrug 8,0% nach 5,4% im Vorjahr und lag somit – wie in den Vorjahren – nicht nur deutlich über dem gesamtwirtschaftlichen Wachstum, sondern hat sich noch beschleunigt.

Einhergehend mit dem Boom im Baugewerbe haben sich die Baupreise für Wohngebäude in 2018 gegenüber dem Vorjahr um 4,4% (im Vorjahr: 3,1% erhöht). Die Nachfrage- und Preisentwicklung ist hierbei innerhalb Deutschlands in erheblichem Maße regional unterschiedlich. Besonders in den Ballungszentren der Republik wie z.B. Rhein-Main übersteigt die Nachfrage das Angebot weiterhin erheblich. Seit einiger Zeit ist eine sich beschleunigende Entwicklung aber auch in wirtschaftlich prosperierenden Unterzentren zu beobachten.

#### **b) Geschäftsverlauf**

Der Geschäftsverlauf im abgelaufenen Geschäftsjahr war bestimmt durch die fortlaufend hohe Nachfrage. Einem Umsatzwachstum standen insbesondere genehmigungsrechtliche Verzögerungen bei projektierten Bauvorhaben entgegen. Diese sind insbesondere bedingt durch baurechtsspezifische Regelungen auf Landesgesetzebene und lokalpolitische Entscheidungskompetenzen, die die Realisation einzelner Projekte erheblich verzögert haben.

Im Geschäftsjahr wurde mit wirtschaftlicher Rückwirkung auf den 1. Januar 2018 die Heinrich Hildmann Baugesellschaft für energieeffizientes Bauen mbH, Wiesbaden, vollständig erworben. Hierdurch kann Traumhaus die gesamte Wertschöpfungskette vom Kauf der Grundstücke und der Projektierung ganzer Siedlungen bis zum Bau, der Vermarktung und der anschließenden Betreuung der Immobilien aus einer Hand anbieten.

#### **c) Ertragslage**

Die Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr TEUR 17.255 nach TEUR 20.311 im Vorjahr.

Der Jahresüberschuss hat sich von TEUR 3.758 im Vorjahr auf TEUR 2.706 verringert.

Diese Veränderungen sind Folge nicht planbarer Baurechtserlangung.

**d) Finanzlage**

Die Bilanzsumme der Traumhaus AG hat sich von TEUR 32.464 auf TEUR 37.411 erhöht. Dies ist bedingt durch den Erwerb der Anteile an der Heinrich Hildmann Baugesellschaft für energieeffizientes Bauen mbH mit Vertrag vom 2. August 2018.

Die Traumhaus AG ist aufgrund der hohen Liquidität jederzeit in der Lage ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

Außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente nutzte die Traumhaus AG nicht oder in nicht wesentlichem Umfang.

**d1) Kapitalstruktur**

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt nach der im Geschäftsjahr vorgenommenen Kapitalerhöhung 33,3 % nach 15,4 % im Vorjahr. Die Bilanzsumme der Traumhaus AG hat sich um TEUR 4.947 auf TEUR 37.411 erhöht.

Auf der Aktivseite ist der Anstieg wesentlich bedingt durch die Erhöhung der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

Neben der starken Erhöhung des Eigenkapitals erfolgte die Refinanzierung des Anstiegs der Finanzanlagen durch die dies betreffende Kreditierung des Kaufpreises für den Anteilserwerb.

Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten konnten vergrößert werden. Zum Bilanzstichtag weist die Bilanz Guthabenbestände von insgesamt TEUR 3.460 aus.

**d2) Investitionen**

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die Heinrich Hildmann Baugesellschaft für energieeffizientes Bauen mbH vollständig erworben. Die Anschaffungskosten haben TEUR 8.000 betragen.

**d3) Liquidität**

Die Liquiditätslage der Traumhaus AG ist gut, so dass derzeit keine Engpässe zu erwarten sind.

**e) Vermögenslage**

Das Vermögen der Traumhaus AG besteht zum Abschlussstichtag im Wesentlichen aus Vorräten, insbesondere Grundstücken mit einem Betrag von TEUR 18.035.

Das Eigenkapital beträgt TEUR 12.459.

**f) Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die Eigenkapitalrendite beträgt 21,7 %, die Gesamtkapitalrentabilität (ROI) 8,9%.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit erzielte die Traumhaus AG im abgelaufenen Geschäftsjahr einen positiven Cashflow (Jahresüberschuss zuzüglich Abschreibungen) in Höhe von TEUR 2.734.

## **B. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

In Abwägung der wirtschaftlichen Entwicklung und den Risikofaktoren geht der Vorstand der AG von einer deutlichen Erhöhung des Jahresumsatzes und des EBITDA aus. Für das Jahr 2020 erwartet der Vorstand eine Umsatzsteigerung zur geplanten 2019er Basis um 20 % bei einer gleichbleibenden EBITDA-Marge.

Bei der Bestimmung von Parametern für die Forecast-Erstellung wurde von einer anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnraum im Umfeld eines moderaten gesamtwirtschaftlichen Wachstums und einem weiterhin auf historisch niedrigem Niveau liegenden Basiszinssatz ausgegangen. Der ermittelte Wert sollte damit die realistische bis positive Mitte eines Wahrscheinlichkeitsspektrums treffen. Der Grad der Unbestimmtheit für diese Prognose ist zum jetzigen Zeitpunkt aber noch hoch.

### **a) Risikobericht**

Die bundesweite hervorragende Konjunktur im gesamten Immobilienbereich übersteigt seit längerem die Wachstumswerte der Gesamtwirtschaft. Für die Gesamtwirtschaft zeichnet sich in 2019 ein deutlicher Rückgang des Wachstums ab. Die Wachstumsprognose der führenden Wirtschaftsinstitute wurde zuletzt von 1,9 % auf 0,8 % gesenkt. Die Gefahr einer Rezession wird jedoch als gering erachtet. Die Sonderkonjunktur im Bereich Bauwirtschaft wird weiterhin durch die niedrigen Zinsen und die Bedarfsentwicklung am Wohnungsmarkt gestützt. Aktuell sieht die Traumhaus AG kein größeres Risiko.

Der sich verschärfende Mangel an Fachkräften stellt ein Risiko betreffend der Zielerreichung dar. Die Traumhaus AG wird diesem Risiko durch die geplante Akademie zur Schulung der Mitarbeiter proaktiv begegnen. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Produktionsstandortes für die automatisierte Vorfertigung von Baumodulen der Traumhaus-Gebäude in Vorbereitung. Hieraus wird eine bessere Ausnutzung vorhandener Baukapazitäten erwartet.

Insgesamt ist die Nachfrage weiterhin hoch. Insbesondere durch die Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette hat die konjunkturelle Lage des Inlandes im Kalenderjahr 2019 auf die Ergebnisse der Gesellschaft sowohl im Bereich der Umsatzentwicklung als auch der Ertragsentwicklung keinen negativen Einfluss.

### **b) Chancenbericht**

Durch die Verbindung von seriellem Bauen mit einer ausgefeilten Standardisierung können Kosten gesenkt und dem zunehmenden Regulierungsdruck erfolgreich begegnet werden. Die AG erwartet hierdurch deutliche Vorteile gegenüber den Mitbewerbern im Markt. Aus der sich abzeichnenden Konsolidierung der Baubranche in Deutschland ergeben sich neben der guten konjunkturellen Lage weitere Chancen.

Darüber hinaus sieht der Konzern gute Chancen im Bereich des wachsenden Geschäftsfeldes „Smart Home“. Weiterhin soll die Partnerschaft mit umweltbewussten Kommunen im Bereich zukunftssicherer Energiekonzepte ausgebaut werden.

### **C. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen insbesondere Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Die Unternehmensleitung verfolgt eine konservative Risikopolitik. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko wird auf Projektbasis ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -einkünfte vermittelt. Soweit bei Forderungen Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein entsprechendes Debitorenmanagement und ein effizientes Mahnwesen.

### **D. Angaben betreffend den Erwerb eigener Aktien**

Die AG hat keine eigenen Aktien im Bestand.

### **E. Sonstige Angaben**

#### **a) Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten**

Die Gesellschaft unternimmt im betriebsüblichen Umfang Entwicklungen zur technischen Weiterentwicklung vorhandener Produkte sowie Neueinführungen.

#### **b) Bestehende Zweigniederlassungen**

Die Traumhaus AG unterhält keine Zweigniederlassungen.

Wiesbaden, den 15. Mai 2019



Otfried Sinner

Traumhaus AG

- Vorstand -



Wolfgang Fuchs



## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Traumhaus AG, Wiesbaden

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Traumhaus AG, Wiesbaden – 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 Traumhaus AG, Wiesbaden 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 der 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 der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates als Aufsichtsorgan für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

keit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, 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 als Aufsichtsorgan 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 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 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 von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Fulda, den 15. Mai 2019

  
Stefan Hartung  
Wirtschaftsprüfer

  
Kurt Abert  
Wirtschaftsprüfer

