

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

2019

**Testierter
Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2019
sowie Lagebericht 2019**

**Traumhaus AG
Wiesbaden**

MUTH & Co. GMBH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rangstraße 5 · 36037 Fulda · Telefon (0661) 97 36 - 0 · Telefax (0661) 97 36 - 750

Traumhaus AG, Wiesbaden
Bilanz zum 31. Dezember 2019

| Aktivseite | 31.12.2019 | | Vorjahr | Passivseite | 31.12.2019 | | Vorjahr |
|---|---------------|---------------|---------------|--|---------------|---------------|---------------|
| | EUR | EUR | EUR | | EUR | EUR | EUR |
| A. Anlagevermögen | | | | A. Eigenkapital | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | I. Gezeichnetes Kapital | 4.428.540,00 | | 1.088.646,00 |
| entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | | 59.731,00 | 0,00 | II. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einzahlungen | 182.573,00 | | 0,00 |
| | | | | Eintragung ins Handelsregister am 7.1.2020 | | | |
| II. Sachanlagen | | | | III. Kapitalrücklage | 5.269.546,88 | | 4.651.730,38 |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 362.551,21 | | 367.026,21 | IV. Gewinnrücklagen | | | |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 98.345,00 | | 71.802,00 | andere Gewinnrücklagen | 26.000,00 | | 26.000,00 |
| 3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 1.964.302,27 | | 0,00 | V. Bilanzgewinn | 7.409.529,32 | | 6.693.138,85 |
| | | 2.425.198,48 | 438.828,21 | | 17.316.189,20 | | 12.459.515,23 |
| III. Finanzanlagen | | | | B. Rückstellungen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 9.219.015,52 | | 9.209.015,52 | 1. Steuerrückstellungen | 14.000,00 | | 1.780.000,00 |
| 2. Beteiligungen | 502.000,00 | | 2.000,00 | 2. sonstige Rückstellungen | 462.000,00 | | 520.000,00 |
| | | 9.721.015,52 | 9.211.015,52 | | | 476.000,00 | 2.300.000,00 |
| | | 12.205.945,00 | 9.649.843,73 | C. Verbindlichkeiten | | | |
| B. Umlaufvermögen | | | | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 17.098.509,28 | | 1.654.267,33 |
| I. Vorräte | | | | davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: | | | |
| 1. fertige Erzeugnisse und Waren | 37.687.621,08 | | 18.035.115,82 | EUR 6.320.635,65 (Vj. EUR 1.642.280,70) | | | |
| 2. geleistete Anzahlungen | 292.621,59 | | 0,00 | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: | | | |
| | | 37.980.242,67 | 18.035.115,82 | EUR 10.777.873,63 (Vj. EUR 11.986,63) | | | |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 25.632.809,11 | | 12.131.597,85 |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 177.530,18 | | 1.140.919,51 | davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: | | | |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 14.798.108,38 | | 3.880.460,87 | EUR 25.632.809,11 (Vj. EUR 12.131.597,85) | | | |
| 3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 914.217,84 | | 750.000,00 | 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 3.243.417,41 | | 308.284,13 |
| 4. sonstige Vermögensgegenstände | 6.120.411,35 | | 451.673,63 | davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: | | | |
| | | 22.010.267,75 | 6.223.054,01 | EUR 3.243.417,41 (Vj. EUR 308.284,13) | | | |
| III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | 1.895.044,15 | | 3.460.604,31 | 4. sonstige Verbindlichkeiten | 10.376.501,69 | | 8.558.186,52 |
| | 61.885.554,57 | | 27.718.774,14 | davon gegenüber Gesellschaftern: EUR 8.114.273,57 (Vj. EUR 8.035.903,49) | | | |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten aktiv | 51.927,12 | | 43.233,19 | davon aus Steuern: EUR 2.192.701,53 (Vj. EUR 373.703,03) | | | |
| | | | | davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 26,59 (Vj. EUR 80,00) | | | |
| | | | | davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: | | | |
| | | | | EUR 8.376.501,69 (Vj. EUR 3.558.186,52) | | | |
| | | | | (Vj. EUR 5.000.000,00) | | | |
| | | | | | | 56.351.237,49 | 22.652.335,83 |
| | | 74.143.426,69 | 37.411.851,06 | | | 74.143.426,69 | 37.411.851,06 |

Traumhaus AG, Wiesbaden
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2019 - 31.12.2019

| | EUR | 2019 EUR | Vorjahr EUR |
|--|--------------|---------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | 8.400.359,56 | 17.255.282,64 |
| 2. sonstige betriebliche Erträge | | 240.056,39 | 327.862,21 |
| 3. Materialaufwand | | | |
| a. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | 2.225.465,05 | | 9.738.727,86 |
| b. Aufwendungen für bezogene Leistungen | 0,00 | | 65.960,00 |
| | | 2.225.465,05 | 9.804.687,86 |
| 4. Personalaufwand | | | |
| a. Löhne und Gehälter | 1.883.854,34 | | 1.099.514,46 |
| b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | 301.250,81 | | 118.595,02 |
| <i>davon für Altersversorgung: EUR 16.021,44 (Vj. EUR 8.028,53)</i> | | | |
| | | 2.185.105,15 | 1.218.109,48 |
| 5. Abschreibungen | | | |
| auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 45.708,82 | 28.173,35 |
| 6. sonstige betriebliche Aufwendungen | | 2.478.294,94 | 2.728.515,43 |
| 7. Erträge aus Beteiligungen | | 0,00 | 400.000,00 |
| 8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 156.117,68 | 220.368,25 |
| <i>davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 136.879,96 (Vj. EUR 220.079,52)</i> | | | |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 758.458,02 | 619.117,13 |
| <i>davon an verbundene Unternehmen: EUR 134.966,41 (Vj. EUR 241.082,30)</i> | | | |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 372.029,02 | 1.089.353,34 |
| 11. Ergebnis nach Steuern | | 731.472,63 | 2.715.556,51 |
| 12. sonstige Steuern | | 15.082,16 | 9.663,77 |
| 13. Jahresüberschuss | | 716.390,47 | 2.705.892,74 |
| 14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | | 6.693.138,85 | 3.987.246,11 |
| 15. Bilanzgewinn | | 7.409.529,32 | 6.693.138,85 |

Traumhaus AG
Borsigstraße 20 a

65205 Wiesbaden

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. 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 diesbetreffende Eintragung im Handelsregister beim Amtsgericht Wiesbaden erfolgte am 22. Februar 2013 unter der Nummer HRB 26876.

Durch Satzung vom 8. Juni 2018 entstand durch formwechselnde Umwandlung die Traumhaus AG. Eingetragen wurde dies im Handelsregister beim Amtsgericht Wiesbaden unter der Nummer HRB 30469.

Gegenstand des Unternehmens ist der Handel mit Grundstücken, der Erwerb, das Halten und die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Beteiligungen sowie die Erbringung von entgeltlichen Dienstleistungen gegenüber Tochtergesellschaften. Erlaubnispflichtige Geschäfte sind nicht Gegenstand des Unternehmens.

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

Vorstandsvorsitzender war im Geschäftsjahr 2019 Herr Otfried Sinner, stellvertretender Vorsitzender Herr Wolfgang Fuchs.

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 2019 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 Gesellschaften 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 |
| Traumhaus Verwaltungsgesellschaft 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). |
| Traumhaus Wohnungsbaugesellschaft für junge Familien und reife Jung- gebliebene mbH | Euro | 23.500,00 (von EUR 25.000,00) |
| Main Kinzig Hotel Immobilien GmbH | Euro | 12.250,00 (von EUR 25.000,00) |
| Traumhaus Service & Logistik GmbH & Co. KG | Euro | 700,00 (von EUR 1.000,00) |
| KIWO GmbH & Co. KG | Euro | 1.000,00 (von EUR 2.000,00) |

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). |

Traumhaus AG
Borsigstraße 20 a

65205 Wiesbaden

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 diesbetreffenden in den Verbindlichkeiten enthaltenen Kaufpreisverpflichtungen betragen Euro 25.388.679,00. 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 eingetragenen Dirk van Hoek Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit einem voll eingezahlten Stammkapital von Euro 26.000,00 um Euro 974.000,00 auf Euro 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.

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 Euro 500.000,00 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sachkapitalerhöhung (Genehmigtes Kapital 2018/I) zu erhöhen.

Traumhaus AG
Borsigstraße 20 a

65205 Wiesbaden

Mit Beschluss des Vorstandes und Zustimmung des Aufsichtsrates vom 01. August 2018 wurde bestimmt das Grundkapital der Gesellschaft von Euro 1.000.000,00 um bis zu Euro 100.000,00 auf bis zu Euro 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 Euro 1,00 je Aktie gegen Bareinlage zu erhöhen. Die neuen Aktien sollen gegen Zahlung eines anteiligen Betrages am Grundkapital von Euro 1,00 je Aktie zuzüglich eines Aufgeldes von mindestens Euro 52,00 je Aktie ausgegeben werden. 71.346 Stück auf den Inhaber lautenden Aktien mit Ausgabebetrag von Euro 53,53 wurden gezeichnet. Hierdurch erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft von Euro 1.000.000,00 um Euro 71.346,00 auf Euro 1.071.346,00. Die Kapitalerhöhung wurde am 30. Oktober 2018 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Mit Beschluss des Vorstandes und Zustimmung des Aufsichtsrates vom 6. November 2018 wurde aus der am 1. August 2018 beschlossenen Kapitalerhöhung eine weitere Kapitalerhöhung in Höhe von Euro 17.300,00 durch Ausgabe von 17.300 neuen auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von Euro 1,00 je Aktie durchgeführt. Die Ausgabe erfolgte zu Euro 53,25 je Aktie. Die Kapitalerhöhung ist damit abgeschlossen.

Hierdurch erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft von Euro 1.071.346,00 um Euro 17.300,00 auf Euro 1.088.646,00. Die Kapitalerhöhung wurde am 21. November 2018 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Die Hauptversammlung vom 31. Juli 2019 hat die Erhöhung des Grundkapital um Euro 3.265.938,00 aus Gesellschaftsmitteln und die entsprechende Änderung der Satzung in § 4 (Höhe und Einteilung des Grundkapitals) beschlossen.

Auf Grund eines weiteren Beschlusses des Aufsichtsrates vom 10. Oktober 2019 ist das Grundkapital um weitere Euro 73.956,00 auf nunmehr Euro 4.428.540,00 erhöht worden. Diese Kapitalerhöhung wurde am 11. November 2019 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Nochmals am 30. November 2019 hat der Aufsichtsrat die Durchführung einer weiteren Erhöhung des Grundkapitals und entsprechende Änderung der Satzung beschlossen. Die Erhöhung um Euro 182.573,00 wurde am 7. Januar 2020 im Handelsregister eingetragen. Das Grundkapital beträgt nunmehr Euro 4.611.113,00.

Das genehmigte Kapital beträgt nach teilweiser Inanspruchnahme noch Euro 154.825,00.

Traumhaus AG
Borsigstraße 20 a

65205 Wiesbaden

| Entwicklung der Kapitalrücklage in Euro | |
|---|--------------|
| Stand 31. Dezember 2018: | 4.651.730,38 |
| Agio aus den am 31. Juli, 10. Oktober und 30. November beschlossenen Barkapitalerhöhungen | 617.816,50 |
| Stand 31. Dezember 2019: | 5.269.546,88 |

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 einem Aktionär betragen Euro 8.114.273,57. Davon entfallen Euro 2.000.000,00 auf eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit folgenden Grundpfandrechten besichert:

- Grundsuld für Sparkasse Rhein-Neckar Nord, Mannheim: Euro 3.424.187,47
- Grundsuld für Sparkasse Hanau, Hanau: Euro 2.100.000,00
- Grundsuld für Bankhaus Lampe, Düsseldorf: Euro 2.900.000,00
- Grundsuld für Austrian Anadi Bank, Klagenfurt: Euro 600.000,00
- Grundsuld für Sparkasse Bremen, Bremen: Euro 2.484.000,00

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.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen über Büro- und Lagerflächen und einem Showroom, Kraftfahrzeug-Leasingverträgen und Büroausstattung in folgender Höhe:

| in TEuro | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|------|------|------|------|------|
| Mieten für Büro-, Lagerflächen und Showroom | 85 | 59 | 16 | 11 | 3 |
| Kfz-Leasing | 36 | 22 | 2 | 0 | 0 |
| Leasing/Miete Büroausstattung | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |

Aus dem Geschäftsergebnis werden folgende Steuerfestsetzungen erwartet:

| | |
|---|-----------------|
| Gewerbesteuer | Euro 200.000,00 |
| Körperschaftsteuer mit Solidaritätszuschlag | Euro 176.610,00 |

Traumhaus AG
Borsigstraße 20 a

65205 Wiesbaden

Durchschnittlich waren 29 Mitarbeiter im Wirtschaftsjahr 2019 beschäftigt.

Zu Vorständen der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr und 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 nach § 181 Alt. 2 BGB erteilt.

Die Mitglieder des Vorstandes der Traumhaus AG haben im Geschäftsjahr Gesamtbezüge in Höhe von Euro 579.000,00 erhalten. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält die Vergütung für alle Mandate der Traumhaus-Konzerngesellschaften.

Die Aufsichtsratsmitglieder sind weiterhin:

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 Euro 35.700,00 erhalten.

Vorgänge von besonderer Bedeutung außer dem Ausbruch der Corona-Pandemie nach dem Abschlussstichtag sind nicht bekannt. Zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Geschäftsjahr 2020 wird im Lagebericht Stellung bezogen.

Der Vorstand der Traumhaus AG schlägt vor, das Ergebnis der Traumhaus AG teilweise auf neue Rechnung vorzutragen, insoweit der Aufsichtsrat nicht eine Ausschüttung beschließt.

Wiesbaden, 31. März 2020

Traumhaus AG
- Vorstand -



Otfried Sinner



Wolfgang Fuchs

Traumhaus AG, Wiesbaden
Anlagenspiegel (Beilage zum Anhang)

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | Abschreibungen | | | | Buchwert | |
|---|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------|----------------------------|-------------------|----------------|
| | Vortrag 01.01.2019 EUR | Zugänge EUR | Abgänge EUR | Stand 31.12.2019 EUR | Vortrag 01.01.2019 EUR | Geschäftsjahr (Zugang) EUR | Abgänge EUR | Stand 31.12.2019 EUR | 31.12.2019 EUR | Vorjahr EUR |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | |
| entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 0,00 | 67.658,64 | 0,00 | 67.658,64 | 0,00 | 7.927,64 | 0,00 | 7.927,64 | 59.731,00 | 0,00 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 381.559,81 | 0,00 | 0,00 | 381.559,81 | 14.533,60 | 4.475,00 | 0,00 | 19.008,60 | 362.551,21 | 367.026,21 |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 240.975,49 | 59.902,18 | 10.929,12 | 289.948,55 | 169.173,49 | 33.306,18 | 10.876,12 | 191.603,55 | 98.345,00 | 71.802,00 |
| 3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 0,00 | 1.964.302,27 | 0,00 | 1.964.302,27 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.964.302,27 | 0,00 |
| | 622.535,30 | 2.024.204,45 | 10.929,12 | 2.635.810,63 | 183.707,09 | 37.781,18 | 10.876,12 | 210.612,15 | 2.425.198,48 | 438.828,21 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 9.209.015,52 | 10.000,00 | 0,00 | 9.219.015,52 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9.219.015,52 | 9.209.015,52 |
| 2. Beteiligungen | 2.000,00 | 500.000,00 | 0,00 | 502.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 502.000,00 | 2.000,00 |
| | 9.211.015,52 | 510.000,00 | 0,00 | 9.721.015,52 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9.721.015,52 | 9.211.015,52 |
| | 9.833.550,82 | 2.601.863,09 | 10.929,12 | 12.424.484,79 | 183.707,09 | 45.708,82 | 10.876,12 | 218.539,79 | 12.205.945,00 | 9.649.843,73 |

LAGEBERICHT

zum

31. Dezember 2019

Traumhaus AG
Projektierung und Abwicklung von Bauvorhaben
Borsigstraße 20 a
65205 Wiesbaden

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|---|
| 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen | 1 |
| 2. Prognose-, Chancen- und Risikobericht | 2 |
| 3. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten | 3 |
| 4. Angaben betreffend den Erwerb eigener Aktien | 3 |
| 5. Sonstige Angaben | 4 |

1. 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, deren Errichtung und die dies betreffende Vermarktung.

a) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das gesamtwirtschaftliche Wachstum betrug in 2019 preisbereinigt 0,6 % nach 1,5 % im Vorjahr. Das Wachstum im Bauhauptgewerbe hat etwas an Schwung verloren und betrug 5,1% nach 8,0% im Vorjahr. Es lag somit – wie in den Vorjahren – wiederum deutlich über dem gesamtwirtschaftlichen Wachstum.

Einhergehend mit dem Nachfrageüberhang im Baugewerbe haben sich die Baupreise für Wohngebäude in 2019 gegenüber dem Vorjahr um 4,3% (im Vorjahr: 4,4%) 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. Insgesamt stiegen die Preise für Wohnimmobilien im 4. Quartal 2019 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal um 5,7 %, womit die Baupreiserhöhungen überkompensiert wurden.

b) Geschäftsverlauf

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

c) Ertragslage

Die Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr TEUR 8.400 nach TEUR 17.255 im Vorjahr. Der Jahresüberschuss hat sich von TEUR 2.706 im Vorjahr auf TEUR 716 verringert.

Die Eigenkapitalrendite beträgt 4,1 %.

d) Finanzlage

Die Bilanzsumme der Traumhaus AG hat sich von TEUR 37.412 auf TEUR 74.143 erhöht.

Die Traumhaus AG ist aufgrund der guten 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 deutliche Erhöhung der Bilanzsumme resultiert aktivisch im Wesentlichen aus der Bestandserhöhung an Grundstücken von TEUR 18.035 auf TEUR 37.688 und durch die Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 3.880 auf TEUR 14.798. Die Refinanzierung erfolgte vor allem durch die Erhöhung des Eigenkapitals um TEUR 4.856 auf TEUR 17.316, den Anstieg der Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute von TEUR 1.654 auf TEUR 17.099 und den Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 13.501 auf TEUR 25.633. Bedingt durch die Erhöhung der Bilanzsumme ist die Eigenkapitalquote von 33,3 % auf 23,4 % gesunken.

Die Eigenkapitalrendite beträgt 4,1 %.

Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag insgesamt TEUR 1.895.

d2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2019 wurde in die Errichtung einer Produktionsanlage für serielles Bauen TEUR 1.964,3 investiert. Die Produktionsanlage wird voraussichtlich zum Jahresende 2020 ihren Betrieb aufnehmen. Weiterhin wurde im Dezember 2019 ein 50% Anteil an der Kiwo GmbH & Co. KG, Jossgrund, für TEUR 500,0 erworben. Am Jahresergebnis 2019 nimmt die Traumhaus AG nicht teil.

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 zu 51,2% aus Vorräten, insbesondere Grundstücken mit einem Betrag von TEUR 37.688.

Das Eigenkapital beträgt TEUR 17.316.

f) Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrendite beträgt 4,1 %, die Gesamtkapitalrentabilität (ROI) 2,0 %.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit erzielte die Traumhaus AG im abgelaufenen Geschäftsjahr einen positiven Cashflow (Jahresüberschuss zuzüglich Abschreibungen) in Höhe von TEUR 762.

2. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Baubranche und die Wohnungswirtschaft sind unmittelbar und mittelbar stark von der weltweiten Coronakrise betroffen. Zum einen sind Betriebsabläufe durch behördliche Engpässe und die Einschränkungen durch Corona bedingte Abstands- und Versammlungsregelungen direkt betroffen. Zum anderen sind die Folgen der zu erwartenden Rezession in 2020 zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Die Dauer und Überwindung der bestehenden Krise ist maßgeblich vom Erfolg der Eindämmung und Zurückdrängung des Virus und der damit möglichen Lockerung der Einschränkungen abhängig. Damit

einhergehend ist die Entwicklung des Marktes für Wohnimmobilien und dessen Reaktion auf die Verwerfungen aktuell kaum prognostizierbar.

a) Risikobericht

Trotz einer Abschwächung der bundesweiten hervorragenden Konjunktur im gesamten Immobilienbereich in 2019 übersteigt diese nach wie vor die Wachstumswerte der Gesamtwirtschaft deutlich. Für die Gesamtwirtschaft gehen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in einer Gemeinschaftsprognose in 2020 von einem Rückgang der Wirtschaftsleistung von 4,2% aus. Einzelne Szenarien kommen aber noch zu erheblich stärkeren Einbrüchen. In den aktuellen Prognoserechnungen wird immer noch von einem schnellen Überwinden der Rezession in 2021 ausgegangen. Die Traumhaus AG sieht insbesondere in der möglichen ausbleibenden Erholung ein Risiko.

Der sich auch durch die Einschränkung der Reisefreiheit weiter verschärfende Mangel an Fachkräften stellt ein weiteres Risiko betreffend der Zielerreichung dar.

Die Wettbewerbsvorteile von Traumhaus durch den Fokus auf das Einsteigerpreissegment sowie die Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette kann die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland im Kalenderjahr 2020 teilweise abfedern.

b) Chancenbericht

Durch die Verbindung von seriellem Bauen mit einer ausgefeilten Standardisierung können Aufwand und Kosten gesenkt und dem zunehmenden Regulierungsdruck erfolgreich begegnet werden. Die in der bundesweiten Einführung befindlichen Typenstatiken verstärken die Vorteile der Traumhaus AG im Verbund mit den Tochtergesellschaften im Markt.

Die sich fortsetzende Konsolidierung der Baubranche in Deutschland ergeben gerade in der wirtschaftlich herausfordernden Situation weitere Chancen für die Traumhaus AG.

Darüber hinaus sieht die Traumhaus AG gute Chancen im Bereich des wachsenden Geschäftsfeldes Geschäftswohnungsbau und „Smart Home“. Weiterhin soll die Partnerschaft mit umweltbewussten Kommunen im Bereich zukunftssicheren Energiekonzepte ausgebaut werden.

3. 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 -einzüge vermittelt. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein entsprechendes Debitorenmanagement und ein effizientes Mahnwesen.

4. Angaben betreffend den Erwerb eigener Aktien

Die AG hat keine eigenen Aktien im Bestand.

5. 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 2020

Traumhaus AG

- Vorstand -



Otfried Sinner



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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 Verant-

wortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, 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 2020



Ralf Kammer
Wirtschaftsprüfer



Kurt Abert
Wirtschaftsprüfer



Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten, ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.