

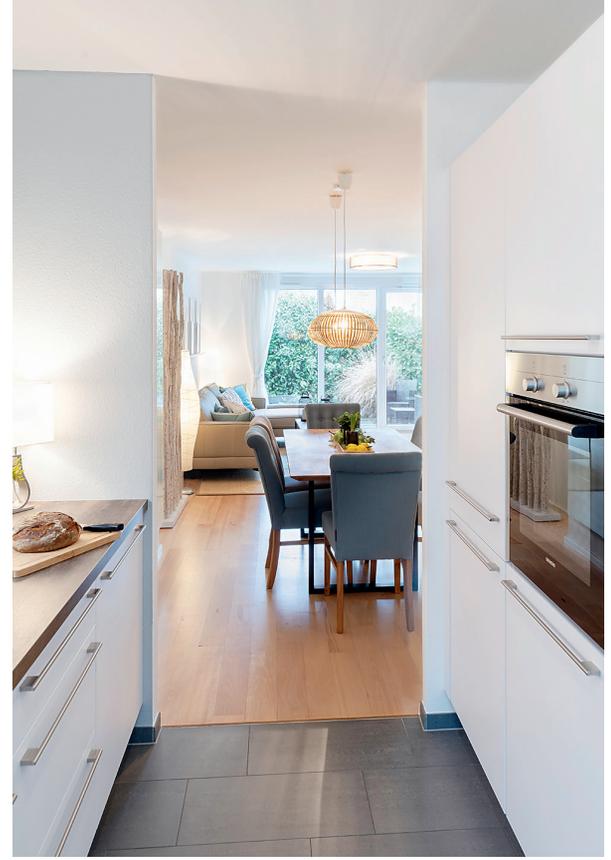


**Traumhaus AG**  
Das Original

GESCHÄFTSBERICHT

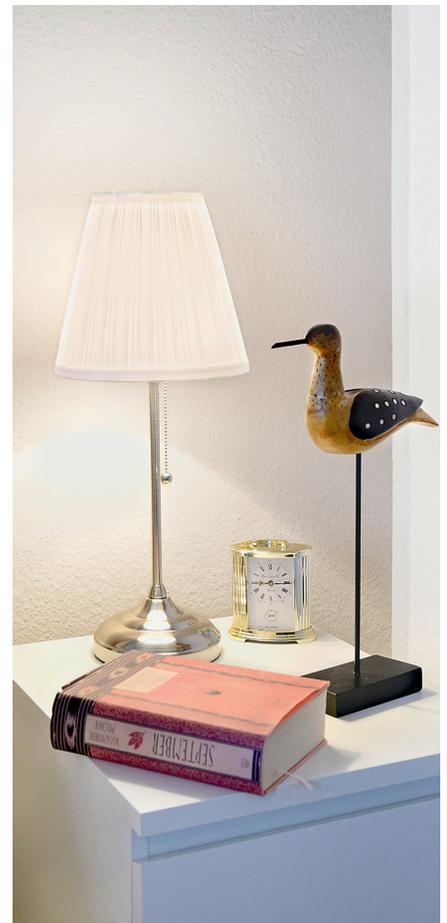
**2021**





“  
NICHT NUR EIN HAUS,  
SONDERN EIN ZUHAUSE!  
”

Traumhaus AG





## DER TRAUMHAUS-KONZERN AUF EINEN BLICK:

	2021	2020	2019
Umsatzerlöse	102.150 TEUR	85.808 TEUR	86.373 TEUR
Gesamtleistung	116.448 TEUR	101.197 TEUR	73.996 TEUR
EBITDA	13.080 TEUR	9.172 TEUR	8.112 TEUR
Ergebnis vor Steuern	9.634 TEUR	5.250 TEUR	4.904 TEUR
Einheiten im Bau	637	529	441
Übergebene Grundstücke	295	317	208
Übergebene Häuser/Wohnungen	208	157	308
Auftragseingang (netto)	144.257 TEUR	91.792 TEUR	103.119 TEUR
Auftragsbestand (netto)	141.837 TEUR	90.979 TEUR	82.590 TEUR
Vorräte inkl. Grundstücke	59.919 TEUR	72.684 TEUR	98.255 TEUR
Bilanzsumme	117.477 TEUR	119.260 TEUR	139.710 TEUR
Eigenkapital	36.939 TEUR	28.444 TEUR	23.255 TEUR
Eigenkapitalquote	31,44 %	23,85 %	16,60 %
Anzahl Mitarbeiter (Durchschn.)	84	74	59

## INHALT

6 – 7 **BRIEF AN DIE AKTIONÄRE**

8 – 9 **BERICHT DES AUFSICHTSRATS**

10 – 11 **DIE TRAUMHAUS-AKTIE**

12 – 13 **DIE ZUKUNFT IM GRIFF**

14 – 19 **KONZERNLAGEBERICHT**

20 – 41 **KONZERNANHANG**

42 – 45 **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

46 **IMPRESSUM**

## BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 liebe Aktionäre, Investoren und Interessenten!

Das Geschäftsjahr 2021 gestaltete sich wie schon 2020 herausfordernd für Traumhaus, wie auch für die meisten Unternehmen. Durch den hohen Einsatz, den unsere Mitarbeiter schon im Vorjahr gezeigt hatten, haben sich die kreativen Lösungen in neue, effiziente Prozesse verwandelt hatten. Die Nachfrage nach unseren Häusern hat sich 2021 gesteigert, verstärkt durch Remote-Arbeit und dem Trend zur eigenen Immobilie. Das eigene Haus mit Garten in den Randlagen von Großstädten hat durch mehrere Lockdowns eine signifikante Aufwertung erfahren.

Am Kapitalmarkt konzentrierte sich Traumhaus AG im Sommer darauf, ein öffentliches Angebot durchzuführen, um Streubesitz und Handelbarkeit der Aktie zu erhöhen und gleichzeitig die die EK-Quote weiter anzuheben. Das ist sehr gut gelungen. Durch die Kapitalerhöhung floss der Traumhaus AG ein Bruttoemissionserlös in Höhe von rund 2,91 Mio. EUR zu. Außerdem beschloss die ordentliche – virtuell durchgeführte – Hauptversammlung am 24. August 2021 im zweiten Jahr in Folge eine Ausschüttung von 0,50 EUR je Aktie. Zudem fokussierte sich das Unternehmen 2021 abermals darauf, die Bekanntheit ihrer Aktien zu erhöhen. Immer noch durch die Pandemie beschränkt, nahmen wir bis zum Jahresende an sechs virtuellen Kapitalmarktkonferenzen teil und führten darüber hinaus zahlreiche virtuellen One-on-Ones mit ausgewählten institutionellen Investoren durch.

Die Nachfrage nach Traumhäusern ist auch im zweiten Pandemiejahr in Folge gestiegen. Während sich 2020 noch 529 Wohneinheiten im Bau befanden, sind es 2021 bereits 637. Nach 2019 mit 441 Wohneinheiten im Bau bleibt Traumhaus auf starkem Wachstumskurs. Die Gesamtleistung der Traumhaus ist im Vergleich zum Vorjahr insgesamt deutlich gestiegen. Nachdem sich der Konzernumsatz 2019 und 2020 bei rund 86 Mio. EUR eingependelte hatte, bauten wir den Umsatz 2021 um 19 Prozent auf 102 Mio. EUR aus. Beim Konzern-EBITDA 2021 übertreffen wir das Vorjahres-EBITDA von 9,2 Mio. EUR deutlich mit 13,1 Mio. EUR, während die EK-Quote auf 31 Prozent (Vorjahr: 23,85 %) gesteigert wurde.

Der Auftragseingang 2021 lässt sich mit 144 Mio. EUR beziffern, der Auftragsbestand betrug 142 Mio. EUR.

Ebenso positiv gestaltete sich 2021 die Grundstückssicherung mit 43 Mio. EUR (Vorjahr: 18 Mio. EUR), ein Anstieg von rund 150 Prozent. Damit verfügt die Traumhaus AG über eine gut gefüllte Umsatz-Pipeline von mehr als 500 Mio. EUR. 2021 haben wir neue Firmenstandorte in Köln und Bremen eröffnet, um näher am Puls der Regionen zu sein. Den 2021 gefassten Entschluss, 2022 ein weiteres Büro in Baden-Württemberg/ Bayern zu etablieren, demonstriert wie konsequent Traumhaus das strategische Ziel, deutschlandweit zu agieren, weiterverfolgt.

Ein weiteres, strategisches Ziel der Traumhaus AG, eine zweite Management-Ebene einzuführen, ist 2021 ebenfalls realisiert worden. Durch die neuen Standorte in Bremen und Köln sowie der fest geplanten Dependence im Süden Deutschlands hat das Unternehmen im Dezember vier Regionalleiter\*innen in den Gebieten Nord, West, Mitte und Süd benannt, um der Expansion Rechnung zu tragen. Im Zusammenhang mit dem Aufbau einer zweiten Management-Ebene sowie der insgesamt erheblich gestiegenen Anzahl von Mitarbeitern (2021: 84; 2020: 74) wurde auf der Hauptversammlung eine Aktienoptionsprogramm für Mitarbeiter beschlossen.

Die Alternativlosigkeit einer digitalen, automatisierten Baubranche zeichnet sich 2021 durch die andauernde Pandemie deutlicher als je zuvor ab. Uns haben die letzten zwei Jahre gezeigt, dass wir gerüstet sind. Unser hoher Automatisierungs-, Standardisierungs- und Digitalisierungsgrad sorgte dafür, 2021 gut durch die Krise zu kommen. Traumhaus AG steht für bezahlbaren Wohnraum, der an weniger finanzkräftige Kunden wie unsere Hauptzielgruppe – die junge Familie – gerichtet ist, die sich maximal in den Randgebieten der Großstädte ein Haus leisten können. Auch die rechtzeitige Anpassung an den Wohnungsbedarf, ließ uns schon Zielgruppen- und Produkterweiterung sichern,



indem wir nach Reihen- und Doppelhäusern seit 2016 den Mehrgeschosswohnbau erfolgreich ins Portfolio aufgenommen hatten. Auch auf diesem Gebiet bleiben wir dem Motto der seriellen Bauweise treu, weil es uns preisgünstige, einfache und fehlerfreie Prozesse beschert, wie beispielsweise in Offenbach Mato oder in Wiesbaden Egerstraße.

Unseren Aktionären möchten wir für ihr in uns gesetztes Vertrauen danken. Auch danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem kontinuierlichen, professionellen Engagement wiederum die Basis schufen, um das Geschäftsjahr 2021 erfolgreich zu Ende zu führen. Ausdrücklich möchten wir uns auch bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit

bedanken. Zu guter Letzt danken wir unseren Kunden und langjährigen Geschäftspartnern für die enge Verbundenheit zur Traumhaus AG.

Wir freuen uns, mit Ihnen gemeinsam die Zukunft aktiv zu gestalten.

Herzlichst

**Otfried Sinner**  
Vorstand (Vorsitzender)

**Wolfgang Fuchs**  
Vorstand

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS DER TRAUMHAUS AG ÜBER SEINE TÄTIGKEIT IM GESCHÄFTSJAHR 2021

## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, DER AUFSICHTSRAT ERSTATTET ÜBER SEINE TÄTIG- KEIT IM GESCHÄFTSJAHR 2021 WIE FOLGT BERICHT:

### 1. Allgemeine Informationen

Der Aufsichtsrat der Traumhaus AG besteht aus drei Mitgliedern; im Geschäftsjahr 2021 gehörten dem Aufsichtsrat folgende Personen an:

- Herr Markus Wenner (Vorsitzender)
- Herr Dr. Holger Jakob (Stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Markus Reichenberger

Es wurden keine Ausschüsse gebildet. Alle Themen wurden im Plenum des Aufsichtsrats beraten und entschieden.

Im Geschäftsjahr 2021 fanden insgesamt vier Aufsichtsrats-sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand der Gesellschaft statt:

1. 31.03.2021
2. 21.06.2021
3. 12.07.2021
4. 21.12.2021

An drei Aufsichtsrats-sitzungen nahmen sämtliche Aufsichtsratsmitglieder, zum Teil fernmündlich oder über elektronische Konferenzsysteme teil, bei der Aufsichtsrats-sitzung am 21.12. war Herr Dr. Jakob nicht zugegen.

Darüber hinaus war der Aufsichtsratsvorsitzende über das ganze Jahr hinweg im regelmäßigen Austausch mit den Vorständen zu allen für das Unternehmen wichtigen Themen.

Die thematischen Schwerpunkte in den Sitzungen des Aufsichtsrats lassen sich wie nachfolgend geschildert zusammenfassen.

### 2. Beratungsschwerpunkte

#### 2.1. Geschäftslage und geschäftspolitische Themen

In den Sitzungen des Aufsichtsrates wurden regelmäßig die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmen der Traumhaus-Gruppe erörtert. Der Aufsichtsrat hat sich auch immer die Ertrags- und Liquiditätssituation ausführlich darstellen lassen und diese überwacht.

Ebenfalls regelmäßig gab der Vorstand den Aufsichtsräten in den einzelnen Sitzungen ein Update zur aktuellen Planungs-, Vertriebs- und Bautenstands-entwicklung der zu realisierenden Projekte in der gesamten Traumhaus-Gruppe. Diese wurden einzeln dargestellt und erläutert.

Über die einzelnen „Leads“ im strategisch wichtigen Bereich der Grundstücksbeschaffung wurde im Rahmen der Aufsichtsrats-sitzungen durch den Vorstand ausführlich berichtet.

Ebenfalls regelmäßig wurde über die Fortschritte bei der Errichtung des geplanten Fertigteilwerks, das Bestandteil eines Traumhaus-Bau-Kompetenzzentrums werden soll, berichtet.

Die ständige Überprüfung des eingesetzten Energiekonzepts der Traumhaus-Siedlungen war ebenfalls fester Bestandteil der Aufsichtsrats-sitzungen.

Fester Berichtsbestandteil der Sitzungen waren die Fortschritte und ein Soll/Ist-Abgleich der Meilensteine im Bereich Investor Relations sowie der geplanten Kapitalmarktmaßnahmen. Hierzu gehörten Maßnahmen im Bereich der wiederkehrenden Öffentlichkeitsarbeit auch die Umsetzung eines Öffentlichen Angebots mit Wertpapierprospekt über das Zeichnungstool der Börse München sowie die Vorbereitung eines Schuldscheindarlehnens.

Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung wurden die Aufsichtsräte über geplante und stattgefundene personelle Entwicklungen in der Gruppe unterrichtet. Dabei legte der Aufsichtsrat besonderen Wert auf eine Verbreiterung der Führungsebenen des Konzerns, um hier die Abhängigkeit von einzelnen Schlüsselpersonen zu reduzieren und den Konzern auch personell zukunftsfähig zu machen.

Die eingeführte ERP-Software wird fortlaufend in weitere Unternehmensteile ausgeweitet. Der Vorstand dokumentierte laufend über den Fortschritt.

Über kontinuierlichen Ausbau des Compliance Management Systems und dessen Anwendung wurde turnusmäßig berichtet.

Regelmäßig wurde der Aufsichtsrat über bestehende operative und rechtliche Risiken informiert.

Der Vorstand der Traumhaus AG erörterte mit dem Aufsichtsrat die Marktanforderungen und Marktgegebenheiten des Immobilienmarktes in den für die Traumhaus-Gruppe relevanten Marktsegmenten.

Regelmäßig gab der Vorstand Einblick in den Umgang mit und die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie. Der Aufsichtsrat ließ sich einerseits die Auswirkungen in den einzelnen Unternehmensbereichen Einkauf, Planung, Vertrieb, Bau und Administration und den vom Vorstand eingeleiteten Gegenmaßnahmen berichten. Insbesondere das Thema steigender Baukosten und gestörter Lieferketten und Gegenmaßnahmen wurde regelmäßig diskutiert.

## 2.2. Personelle Themen

Als Vorstand der Gesellschaft fungierten im Geschäftsjahr 2021 Herr Otfried Sinner und Herr Wolfgang Fuchs. Herr Sinner vertritt die Gesellschaft stets einzeln und ist von den Beschränkungen des § 181 2. Fall BGB befreit.

Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat über den stetigen Aufbau des Personals über alle Unternehmensbereiche hinweg.

Im Rahmen der Hauptversammlung 2021 wurde ein Aktienoptionsprogramm implementiert.

## 3. Überwachung durch den Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand sorgfältig und regelmäßig überwacht. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat über die Unternehmensplanung und strategische Gesamtplanung, die operative Geschäftsentwicklung, das Risikomanagement sowie alle wichtigen Geschäftsvorfälle der Gesellschaft regelmäßig schriftlich und mündlich auch außerhalb von Aufsichtsratssitzungen berichtet. Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft sind mit dem Aufsichtsrat besprochen und ihm zur Zustimmung vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat legte im Geschäftsjahr 2021 wesentliches Augenmerk auf die regelmäßige Einsichtnahme in den wirtschaftlich und rechtlich relevanten Schriftverkehr und insbesondere auf die Überwachung der Liquiditätslage der Gesellschaft sowie den Umgang des Vorstands mit den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie.

Der Aufsichtsrat forderte den Vorstand regelmäßig und in verschiedener Hinsicht auf, über die Führung seiner Geschäfte zu berichten. Dies umfasst insbesondere die Anweisung an den Vorstand, die getätigten Geschäfte explizit zu begründen, fundierte Prognosen über die wahrscheinliche Entwicklung laufender und geplanter Investitionen sowie

Projektkalkulationen mit Abweichungsanalysen und Rentabilitätsberechnungen vorzulegen.

Der Aufsichtsrat ist seiner Pflicht der Kontrolle, Beratung und Förderung der Geschäftsführung gemäß der Satzung nachgekommen.

Der Jahresabschluss, der Konzernabschluss sowie die entsprechenden Lageberichte wurden durch die MUTH & Co. GMBH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft einer Prüfung unterzogenen und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

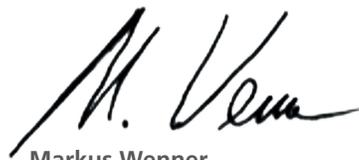
Nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, des Lageberichts und des Konzernlageberichts des Geschäftsjahres 2021 hat der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zugestimmt. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung des Aufsichtsrates sind keine Einwände zu erheben.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2021 und den Konzernabschluss 2021 sowie die entsprechenden Lageberichte in seiner Sitzung am 25.05.2022 einstimmig gebilligt. Damit ist der Jahresabschluss 2021 Traumhaus AG festgestellt.

Der Aufsichtsrat spricht insbesondere vor dem Hintergrund der diversen durch Covid-19 bedingten Erschwernisse allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand der Gesellschaft für ihren fachlichen und persönlichen Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 Dank und Anerkennung aus.

Wiesbaden, 25. Mai 2022

Für den Aufsichtsrat



**Markus Wenner**  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

## DIE TRAUMHAUS-AKTIE NOTIERUNG, PERFORMANCE UND AKTIVITÄTEN

### ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG IM RAHMEN EINES ÖFFENTLICHEN ANGEBOTS STÄRKT DEN STREUBESITZ

Die Traumhaus-Aktie startete im Januar 2021 mitten im zweiten Lockdown der Covid-19-Pandemie mit einem Kurs von 13,36 EUR und einer Marktkapitalisierung von rund 63,51 Mio. EUR. In den Monaten vor der geplanten Kapitalerhöhung im Juli 2021 im Rahmen eines öffentlichen Angebots mit Wertpapierprospekt wurden verstärkt Investor-Relations-Maßnahmen durchgeführt, die den Bekanntheitsgrad der Traumhaus-Aktie positiv beeinflussen konnten. Das hatte zur Folge, dass trotz des bis in den Mai 2021 andauernden Lockdowns, Ende April der Aktien-Jahreshöchstwert von 20,75 EUR und eine Marktkapitalisierung von rund 98,64 Mio. EUR erreicht wurde.

Am 9. Juli 2021 hat die Traumhaus AG die Kapitalerhöhung im öffentlichen Angebot über das Zeichnungstool der Münchner Börse m:access abgeschlossen. Insgesamt wurden 170.312 Stückaktien zu einem Bezugspreis von 17,10 EUR platziert – dies ergab eine Marktkapitalisierung von rund 84,21 Mio. EUR. Es konnten rund 150 neue Aktionäre gewonnen und damit der Streubesitz der Aktie weiter vergrößert werden. Durch die Kapitalmaßnahme erhöhte sich das Grundkapital der Traumhaus AG von 4.753.971 EUR um 170,31 EUR auf 4.924.283 EUR. Die Aktie schloss im Dezember 2021 bei 16,50 EUR und einer Marktkapitalisierung von 81,25 Mio. EUR.

Durch die Kapitalerhöhung im Juli 2021 floss der Traumhaus AG ein Bruttoemissionserlös in Höhe von rund 2,91 Mio. EUR zu, der für organisches Wachstum des Unternehmens verwendet wurde. Somit konnte die Umsatz-Projekt-Pipeline auf über 500 Mio. EUR. gesteigert werden.

Im Zusammenhang mit dem Aufbau einer zweiten Management-Ebene sowie der insgesamt erheblich gestiegenen Anzahl von Mitarbeitern (2021: 84 und 2020: 74) wurde auf der Hauptversammlung eine Aktienoptionsprogramm für Mitarbeiter beschlossen.

Auch das Jahr 2021 war pandemiebedingt von schwierigen und volatilen Aktienmärkten geprägt. Traumhaus kann erneut auf ein erfolgreiches Börsenjahr zurückblicken. Obwohl keine Präsenz-IR-Termine stattfanden, wurde über verschiedene Maßnahmen – neben den virtuellen Kapitalmarktkonferenzen und zahlreichen virtuellen One-on-Ones – erreicht, dass die Traumhaus-Aktie bei den Investoren eine hohe Aufmerksamkeit erreichte. Die Marktkapitalisierung konnte um 17,74 Mio. EUR gesteigert werden. Seit dem Börsengang Ende 2018 hat sich Traumhaus eine valide Kapitalmarkthistorie aufgebaut, die den Wachstumskurs unterstützt.

### PERFORMANCE DER TRAUMHAUS-AKTIE IN 2021



## ANALYSTEN-COVERAGE

Der Traumhaus-Konzern und die Aktie der Traumhaus AG werden von den Analysten Ulf van Lengerich (Solventis Beteiligungen GmbH), Harald Hof (SRH Alster Research AG)

sowie seit dem Geschäftsjahr 2020 von Stephan Bonhage vom Bankhaus Metzler begleitet.

Research Firma	Datum	Kursziel	Votum
 AlsterResearch	29.10.2021	26,00	Kaufen
 SOLVENTIS	02.11.2021	21,80	Kaufen
 METZLER	29.10.2021	22,00	Kaufen

## INVESTOR RELATIONS AKTIVITÄTEN

Für das Jahr 2021 hatten wir erneut geplant, Attraktivität und Bekanntheit der Traumhaus AG für den Kapitalmarkt weiter zu steigern und den Bereich Investor-Relations noch auszubauen, insbesondere durch die Teilnahme an sechs Kapitalmarkt-konferenzen und zahlreichen One-on-One-Gesprächen mit institutionellen und privaten Investoren. Auch Aktivitäten wie TV-Interviews und regelmäßige Berichterstattung für die Börsenkommunikation haben sich als erfolgreich bewiesen. Der Fokus

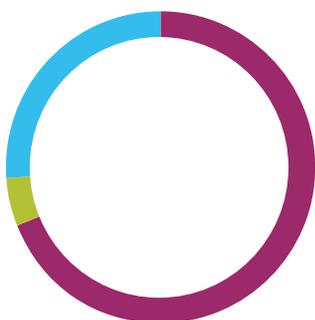
lag 2021 darauf, im Sommer ein öffentliches Angebot über die Börse München (m:access) durchzuführen, um Streubesitz und Handelbarkeit der Aktie zu erhöhen. Der Traumhaus AG floss ein Bruttoemissionserlös in Höhe von rund 2,91 Mio. EUR zu. Den Streubesitz steigerten wir auf über 25 %. Dass die Bekanntheit der Traumhaus-Aktie wächst, konnten wir auch 2021 anhand einer Reihe von Veröffentlichungen und dem zunehmenden Interesse in Online-Foren ablesen.

## STAMMDATEN

Gattung	Nennwertlose Inhaber Stückaktien
ISIN	DE000A2NB7S2
WKN	A2N B7S
Höhe des Grundkapitals	4.924.283
Erstnotiz	20.08.2018
Börsenkürzel	TRU
LEI	894500MY25EO0898CV63
Branche	Baudienstleister und Projektentwickler
Handelsplätze	München (m:access), Frankfurt, XETRA, Gettex, Stuttgart, Düsseldorf, Quotrix, Tradegate

Anzahl Aktien zum Jahresende	4.924.283
Jahresendkurs (XETRA)	16,50 € (30.12.2021, XETRA)
Marktkap.	81,25 Mio. EUR (30.12.2021, XETRA)
52-Wo.-Hoch/Tief	22,6 EUR/ 13 EUR
Designated Sponsor	ODDO SEYDLER BANK AG
Konzernergebnis je Aktie	1,32 EUR

## AKTIONÄRSSTRUKTUR



**69,05 %**  
Otfried Sinner  
(Vorstandsvorsitzender)

**5,10 %**  
Markus Wenner  
(Aufsichtsratsvorsitzender)

**25,85 %**  
Streubesitz

## KAPITALMARKTSTRATEGIE

- Erhöhung Freefloat, Verbesserung Handelbarkeit, Kurspflege
- Aufbau Eigenkapital (Ziel-EK-Quote (2021) um 30 % übertroffen)
- Nutzung Kapitalmarkt für Kapitalerhöhungen, Anleihen, Schuldscheindarlehen
- Beibehaltung eines Mix' aus Value-Strategie und Dividendenpolitik

## DIE ZUKUNFT IM GRIFF

### WACHSTUM, MARGEN- UND ZUKUNFTSSICHERHEIT VERTEILEN SICH AUF VIER STRATEGISCHE ZIELE

**P**roduktivitätssteigerung bei gleichzeitiger Ressourceneffizienz, Nachhaltigkeit und die damit verbundenen, umweltfreundlicheren Produktionsprozesse, sorgten auch 2021 für einen tiefgreifenden Strukturwandel der Bau- und Immobilienbranche. Automatisierung, Digitalisierung und Standardisierung bedeuten Wettbewerbsfähigkeit in der Zukunft. Traumhaus ist hier voll auf Kurs. Zum einen konzentrierte

sich Traumhaus im Grundstückseinkauf auch in diesem Geschäftsjahr auf die Randlagen von Großstädten und Ballungszentren, die durch Homeoffice eine ungebrochen hohe Nachfrage erfahren. Zum anderen investierte sie in ein eigenes Fertigteilewerk, um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken, die Automatisierung voranzutreiben und ökologischer zu produzieren.

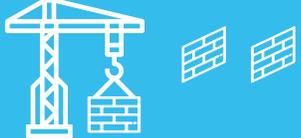
#### DIE VIER STRATEGISCHE SÄULEN IN STICHPUNKTEN:



**PRÄSENZ AUSBAUEN**

**BUNDESWEIT AKTIV**

- Vertiefung in NRW, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Niedersachsen, Bremen und Hamburg
- Expansion in Bayern und Berlin-Brandenburg



**INNOVATIV PRODUZIEREN**

**BAUKOMPETENZZENTRUM ENTWICKELN**

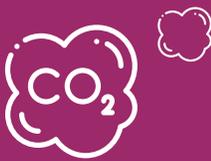
- Investition in eine Fertigteilproduktion (Mauerwerksbau)
- Einsatz innovativer und ökologischer Baumaterialien
- Optimierung und Digitalisierung von Prozessabläufen



**ZIELGRUPPEN DIVERSIFIZIEREN**

**PORTFOLIO ERWEITERN DURCH MEHRFAMILIENHÄUSER**

- Steigerung des Anteils seriell produzierten Geschosswohnungsbaus
- Produktoptimierung
- Akquisitionsoffensive
- Neue Zielgruppen (Investoren; privat und institutionell)



**INNOVATIV BETREIBEN**

**HAUSTECHNIK IM WANDEL**

- Ziel: Energieautonomie
- Günstige CO<sub>2</sub>-Bilanz
- Günstige Betriebskosten
- Contracting-Konzepte

Vor einiger Zeit galt serielles Bauen noch als Trend-Disziplin in der Baubranche; mittlerweile haben sich Ruf und Nachfrage dieses Marktsegments sehr positiv entwickelt. Deshalb liegt Traumhaus mit fast 30 Jahren Erfahrung in dieser Sparte weit vorn im Wettbewerb. Randlagen sind durch Remote-Arbeit attraktiver als zuvor und bleiben vergleichsweise bezahlbar.

Diesen Branchenwandel haben wir als Chance verstanden, um aktiv den Automatisierungs- und Digitalisierungsprozess schneller voranzutreiben. Unsere Unternehmensstrategie fußt zudem darauf, unsere Produkte weiterzuentwickeln und dem Bedarf noch enger anzupassen, unsere Akquisitionsgebiete deutschlandweit auszudehnen und dabei stets Nachhaltigkeit und Innovation zu berücksichtigen.

## **DIE VIER STRATEGISCHEN SÄULEN IM EINZELNEN:**

### **1. STANDORTERWEITERUNG**

Mit steigender Stückzahl unserer gebauten Häuser, sinken die Herstellungskosten im Schnitt. Deshalb expandiert Traumhaus in mehr Regionen in Deutschland, um die Vorteile des seriellen Bauens noch stärker zu nutzen. Mehr Häuser, höherer Gewinn.

Basis dieses Erfolgs ist ein hoher Vorrat an Grundstücken. Per 31.12.2021 bezifferte Traumhaus das Volumen der eingekauften Areale mit 43 Mio. EUR für 490 Wohneinheiten mit einem Umsatzvolumen von 179 Mio. EUR. Das bevorratete Flächenvermögen steigern wir kontinuierlich, um so die Grundstücks- und Bauumsätze der Folgejahre zu sichern und auszubauen.

Neben unseren Stammgebieten wie NRW (mit neuem Büro in Köln) und Rhein-Main, haben wir 2021 verstärkt neue Vertriebsregionen erschlossen. Erfolgreiche Beispiele entstehen im Norden um die Ballungsräume Hannover, Bremen und Hamburg (Niedersachsen, Schleswig-Holstein). In Bremen entstand 2021 ein Büro, um das stark gestiegene Volumen erfolgreich abzuwickeln. Im Süden widmen wir uns verstärkt dem Raum um Ulm, Augsburg, Nürnberg und Ingolstadt (Baden-Württemberg, Bayern). Deshalb beschloss Traumhaus 2021 die Eröffnung eines weiteren Büros in Memmingen für 2022.

### **2. AUTOMATISIERUNG, INNOVATION UND NACHHALTIGKEIT**

Durch den Bau des Fertigteilerwerks in Kruft erreicht Traumhaus eine höhere Stufe der Automatisierung und Nachhaltigkeit. Hier fertigt das Unternehmen ab 2022 Wandmodule für

ihre Häuser, deren umweltfreundlicher Stein unter optimalen klimatischen Bedingungen die einzelnen Fertigungsprozesse durchläuft. Da der Stein aus porösem Vulkangestein mit einem Kern aus mineralischer Steinwolle besteht, ist er sowohl in der Herstellung deutlich ökologischer und energiesparender als WDV5 (Styropor) bei gleicher Wandstärke und Dämmqualität als auch im späteren Recyclingprozess.

Ein weiterer Meilenstein in der Offsite-Konstruktion der Wände liegt in der Effizienz der Prozessstandardisierung, mit deren Hilfe wir die Produktivität erheblich steigern, Materialverluste minimieren und den Ressourceneinsatz optimieren werden (geschlossene Räume und Recycling von Baustoffen). Nicht zuletzt erreichen wir auf diesem Wege einen deutlich effizienteren Einsatz unserer Fachkräfte. Eine Win-Win -Situation also für alle Beteiligten, sowie für Umwelt und Natur.

### **3. PRODUKTERWEITERUNG**

Da Traumhaus sich in den letzten Jahren verstärkt dem Bau größerer Siedlungen gewidmet hat, erforderte dieser Wandel Module für unterschiedliche Nutzungsarten und Zielgruppen. Das führte uns bereits 2016 zum Bau von drei standardisierten Geschosswohnungsbautypen. Die Nachfrage entpuppte sich von Anfang an als hoch. Viele unserer großen Siedlungen werden aktuell auch in einer Mischform errichtet, Reihenhäuser und Geschosswohnungen entstehen in einem Projekt. Momentan sehr gut nachzuvollziehen in Wiesbaden Erbenheim. Mittlerweile sind wir in der Lage, auch Detaillösungen in unsere verschiedenen Projekttypen einfließen zu lassen. Strategisch arbeiten wir an weiteren, neuen Produkttypen für unterschiedliche Nutzungszwecke.

### **4. INNOVATION IM BETRIEB**

Der „zweiten Miete“, den Betriebskosten unserer Käufer, gilt nach wie vor unser Augenmerk. Deshalb achten wir von Anfang an auf günstige Gestehungskosten. Diese senken wir zum einen durch professionell verhandelte Contracting-Verträge für unsere Kunden und zum anderen durch den Einsatz von nachhaltigen Baustoffen – von ihrer Verarbeitung bis hin zum Recycling. Dafür haben wir 2021 beschlossen, im kommenden Jahr in unserem Unternehmen die Stelle eines Nachhaltigkeits- und Innovationsmanager zu schaffen, um richtungsweisende Energiekonzepte schneller zu identifizieren und umzusetzen. In diesem Aufgabengebiet soll auch die Entwicklung des Bereichs Smart-Home weiter vorangetrieben werden.

# KONZERNLAGEBERICHT

## VORBEMERKUNGEN

Die Traumhaus AG (auch „Gesellschaft“) ist an den Börsen München, Frankfurt und Xetra unter der Wertpapiernummer A2N B7S (ISIN: DE000A2NB7S2) im Marktsegment m:access (Börse München) gelistet.

Die Traumhaus AG ist zur Aufstellung des Jahresabschlusses nach deutschem Handelsrecht verpflichtet. Der Konzernabschluss ist nach § 290ff HGB ebenfalls nach deutschem Handelsrecht aufgestellt. Soweit im Lagebericht zahlenmäßige Darstellungen erfolgen, beziehen sich diese auf den aufgestellten Einzelabschluss und Konzernabschluss der Traumhaus AG.

## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS / UNTERNEHMENS

### a) Geschäftsmodell des Konzerns / Unternehmens

Geschäftssitz der Gesellschaft ist Wiesbaden. 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 Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter HRB 30469 eingetragen.

Der Traumhaus-Konzern umfasst 14 nationale Gesellschaften, die unter Führung der selbst operativ tätigen Traumhaus AG stehen. Die Liste aller Gesellschaften ist im Konzernanhang angegeben. Der Konzern ist ausschließlich auf dem deutschen Markt aktiv.

Durch die Tochtergesellschaft Heinrich Hildmann Baugesellschaft für energieeffizientes Bauen mbH, Langenselbold, werden auch die Tätigkeitsbereiche Baugeschäft (Hoch- und Tiefbau) sowie Baustoffhandel abgedeckt.

Insgesamt kann Traumhaus die ganze 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.

### b) Ziele und Strategien

Durch die Verbindung von seriellem Bauen u. a mit vorgefertigten Wandelementen und einer ausgefeilten Standardisierung wird das Ziel verfolgt, Aufwand und Kosten zu senken, das Projektmanagement zu vereinfachen und die Effizienz zu steigern. Das Geschäftsfeld Geschosswohnungsbau ist weiterhin wachsend. Die Energieeffizienzsteigerung steht im Fokus aller Produkte.

### c) Forschung und Entwicklung

Durch das Fertigteilewerk mit seiner seriellen Produktion wird dem überregionalen Fachkräftemangel aktiv entgegengewirkt. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit sind wichtige Bestandteile der weiteren Entwicklung der Traumhaus-Produkte.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### a) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist nach dem Corona bedingten Einbruch von -4,9 % in 2020 in dem Berichtsjahr um 2,9 % gestiegen, womit das Vor-Corona-Niveau noch nicht erreicht ist. Das Bauhauptgewerbe erzielte im neunten Jahr in Folge einen Umsatzzanstieg. Mit einem Anstieg von 1,0 % nach 4,9 % im Vorjahr blieb dieser Trend ungebrochen. Der Anstieg lag allerdings deutlich unter dem gesamtwirtschaftlichen Wachstum. Diese Wachstumsabschwächung hatte sich bereits in 2020 durch einen Rückgang des Auftragseinganges abgezeichnet. Der Auftragseingang in 2021 lag real und kalenderbereinigt um 2,3 % über dem Auftragseingang des Vorjahres.

Einhergehend mit dem Nachfrageüberhang im Baugewerbe haben sich die Baupreise für Wohngebäude in 2021 gegenüber dem Vorjahr um 11,0 % (im Vorjahr: 7,8 %) erhöht.

Die Preise für Wohnimmobilien lagen im 4. Quartal 2021 durchschnittlich um 12,2 % über dem Vorjahresquartal. Besonders stark erhöhten sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser, wobei insbesondere die dünn besiedelten ländlichen Kreise noch stärker stiegen als die Metropolregionen. Wie in den Vorjahren wurden die Baupreiserhöhungen durch die Marktpreiserhöhungen überkompensiert.

### b) Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf im abgelaufenen Geschäftsjahr war bestimmt durch die fortlaufend hohe Nachfrage. Das prognostizierte Umsatzwachstum wurde erreicht.

### c) Ertragslage

In TEUR	2021	2020
Umsatzerlöse	102.149,9	85.807,6
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	12.027,0	15.389,6
sonstige betriebliche Erträge	2.270,8	1.502,6
Gesamtleistung	116.447,7	102.699,8
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-36.335,5	-37.743,0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-51.252,6	-42.296,0
Personalaufwand	-6.131,1	-4.648,0
Abschreibungen	-1.439,2	-1.376,2
Übrige Verwaltungsaufwendungen	-9.670,9	-8.072,4
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern	11.618,4	8.564,2
Abschreibungen auf Beteiligungen	0,0	-94,9
Zinsergebnis	-2.007,1	-2.450,3
Aufwendungen (-)/Erträge (+) aus Ergebnisabführungsverträgen	23,1	-768,9
Finanzergebnis	-1.984,0	-3.314,0
Steuern	-3.133,7	-1.714,3
Jahresüberschuss	6.500,7	3.535,9

Die Gesamtleistung betrug im Geschäftsjahr TEUR 116.447,7 nach 102.699,8 im Vorjahr. Diesen Erträgen standen Aufwendungen in Höhe von 104.829,3 nach TEUR 94.135,6 im Vorjahr gegenüber. Die Relation Aufwendungen zu Erträgen verbesserte sich von 91,7 % auf 90,0 %. Das EBITDA hat sich mit TEUR 13.080,7 nach TEUR 9.076,6 im Vorjahr deutlich erhöht.

#### **d) Finanzlage**

Die Bilanzsumme von Traumhaus hat sich um TEUR 1.782,3 oder 1,5 % auf TEUR 117.477,4 vermindert. Insgesamt war Traumhaus auch im Berichtsjahr durch die hohe Liquidität und die bestehenden Refinanzierungslinien jederzeit in der Lage seine finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

Außerbilanzielle Finanzinstrumente nutzte Traumhaus nicht oder in nicht wesentlichem Umfang.

#### **d1) Kapitalstruktur**

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das Eigenkapital wurde durch die im Geschäftsjahr durchgeführte Kapitalerhöhung und die weitgehende Thesaurierung des Jahresergebnisses 2020 weiter gestärkt. Die Eigenkapitalquote beträgt 31,4 % nach 23,9 % im Vorjahr. Bei einem deutlich verbesserten Ergebnis beträgt die Eigenkapitalrendite 17,6 %. Auf der Aktivseite ist die Verminderung der Bilanzsumme vor allem durch die Verringerung der fertigen Erzeugnisse und Waren (Grundstücksbestand) um TEUR 23.964,2 von TEUR 64.714,2 auf TEUR 40.750,0 bedingt. Gegenläufig ist die Erhöhung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 7.718,0 auf TEUR 35.991,0. Der Nettowert aus unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen abzüglich der erhaltenen Anzahlungen ist mit TEUR 16.186,9 nach TEUR 6.317,7 im Vorjahr ebenfalls deutlich erhöht. Der Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks erhöhte sich um TEUR 1.110,8 auf TEUR 4.196,9.

Die Minderung der Bilanzsumme ist passivisch insbesondere bedingt durch die starke Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 13.908,7 auf TEUR 43.177,5 und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 7.594,5 auf TEUR 13.219,2. Dem steht die starke Erhöhung der Eigenmittel um TEUR 8.494,6 auf TEUR 36.939,0 und die Erhöhung der Rückstellungen um TEUR 7.451,4 auf TEUR 15.623,9 gegenüber. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 36,8 % der Bilanzsumme nach 47,9 % im Vorjahr.

#### **d2) Investitionen**

Die im Geschäftsjahr 2019 begonnene Errichtung eines Fertigteilewerks für serielles Bauen wurde fortgesetzt. Es wurden weitere TEUR 3.660,4 investiert. Die Produktionsanlage wird voraussichtlich im 2. Quartal 2022 den Betrieb aufnehmen. Die anderen Investitionen betreffen im Wesentlichen die Investitionen in das Grundstück für das Fertigteilewerk und in die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

#### **d3) Liquidität**

Die Liquiditätslage des Traumhaus-Konzerns ist gut, es sind derzeit keine Engpässe zu erwarten.

### e) Vermögenslage

	2021		2020	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>				
Anlagevermögen	12.537,0	10,7	8.154,8	6,8
Umlaufvermögen	103.154,8	87,8	110.228,0	92,4
RAP	216,6	0,2	224,9	0,2
Aktive latente Steuern	1.569,0	1,3	652,0	0,6
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital	36.939,0	31,4	28.444,4	23,9
Rückstellungen	15.623,9	13,3	8.172,5	6,8
Verbindlichkeiten	64.914,5	55,3	82.642,8	69,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>117.477,4</b>	<b>100,0</b>	<b>119.259,7</b>	<b>100,0</b>

Die Bilanzsumme des Konzerns hat sich um TEUR 1.782,3 oder 1,5 % auf TEUR 117.477,4 geringfügig vermindert.

Das Vermögen des Traumhaus-Konzerns besteht zum Abschlussstichtag im Wesentlichen mit TEUR 40.750,0 oder 34,7 % aus Vorräten. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Grundstücke. Das Anlagevermögen hat sich um TEUR 4.382,2 auf TEUR 12.537,0 erhöht und stellt 10,7 % der Vermögenswerte dar. Die unfertigen Leistungen umfassen mit einem Betrag von TEUR 36.941,6 nach TEUR 24.914,6 im Vorjahr jetzt 31,5 % der Bilanzsumme.

Das Eigenkapital des Konzerns (TEUR 36.939,0) entspricht einer Quote von 31,4 % nach 23,9 % im Vorjahr.

### f) Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrendite beträgt 17,6 %, die Gesamtkapitalrendite (ROI) 7,3 %.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit erzielte der Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Cash Flow von TEUR 6.934 (im Vorjahr: -332). Durch Investitionstätigkeit wurde ein negativer Cash Flow in Höhe von TEUR -5.786 (im Vorjahr: -1.014) erzielt. Aus Finanzierungstätigkeit flossen aus dem Konzern TEUR -37 (im Vorjahr: -832) ab. Das EBITDA des Geschäftsjahres beträgt TEUR 13.080,7 nach TEUR 9.076,6 im Vorjahr.

### 3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Baubranche und die Wohnungswirtschaft sind auch in 2021 gut durch die Coronakrise gekommen. Die Störungen der Betriebsabläufe durch behördliche Engpässe und die Einschränkungen durch Corona konnten im Wesentlichen überwunden werden.

Die anziehende Konjunktur hat zu einem Anstieg des Auftragseinganges in 2021 in der Baubranche geführt. Die neuesten Zahlen für 2022 vom statistischen Bundesamt weisen jedoch wieder auf einen Rückgang hin. Im globalen Umfeld mit wertbestimmenden Faktoren wie die Entwicklung der Corona-Pandemie, den weltwirtschaftlichen Friktionen aus den Lieferkettenproblemen und nicht zuletzt dem Russland-Ukraine-Krieg lässt eine belastbare Prognose kaum zu.

Der wohnungswirtschaftliche Bereich in Deutschland wird daneben von steigenden Hypothekenzinsen und wirtschaftlicher Unsicherheit belastet.

Unter Berücksichtigung dieser wesentlichen Unsicherheiten geht Traumhaus davon aus, dass das von ihr abgedeckte Marktsegment kurz- und mittelfristig weiterhin nachgefragt wird. Der umfangreiche schon gesicherte Grundstücksbestand ermöglicht ein Umsatzvolumen von 500 Mio. Euro. Hierdurch lässt sich ein jährlicher Zuwachs von durchschnittlich 15 Prozent bei der Gesamtleistung in den nächsten Jahren prognostizieren. Das EBITDA wird, wie in den Vorjahren, in einer Spanne von 10 % bis 13 % der Gesamtleistung erwartet.

#### a) Risikobericht

Vor dem Hintergrund der weltwirtschaftlichen Risiken haben die führenden Wirtschaftsinstitute in jüngster Zeit ihre Konjunkturprognosen laufend gesenkt. Die Bundesregierung geht in ihrer Konjunkturprognose vom April 2022 von einem Wachstum des Bruttosozialproduktes von 2,2 % in diesem Jahr und von 2,5 % in 2023 aus. Traumhaus sieht insbesondere in der sich abschwächenden Konjunktur und im starken Anstieg der Hypothekenzinsen ein Risiko.

Der sich weiter verschärfende Mangel an Fachkräften sowie die Lieferkettenprobleme stellen weitere Risiken betreffend der Zielerreichung dar. Daneben ergeben sich nicht absehbare Folgen aus der weltpolitischen Entwicklung, insbesondere dem Russland-Ukraine-Krieg.

Die Wettbewerbsvorteile von Traumhaus durch die Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette und durch das serielle Bauen können die konjunkturellen Risiken in Deutschland teilweise abfedern.

#### b) Chancenbericht

Durch die Verbindung von seriellem Bauen mit einer ausgefeilten Standardisierung kann dem Inflationsdruck entgegengewirkt werden.

Die Konsolidierung der Baubranche in Deutschland setzt sich fort. Hieraus ergeben sich gerade in der wirtschaftlich herausfordernden Situation weitere Chancen für Traumhaus.

Die Entwicklung von Liegenschaften in Zusammenarbeit mit umweltbewussten Kommunen im Bereich zukunftssichere und nachhaltige Energiekonzepte wird weiter ausgebaut.

#### **4. 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.

#### **5. ANGABEN BETREFFEND DEN ERWERB EIGENER AKTIEN**

Der Konzern hat keine eigenen Aktien im Bestand.

#### **6. SONSTIGE ANGABEN**

##### **a) Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten (= Forschungs- und Entwicklungsbericht)**

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

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

Der Traumhaus-Konzern unterhält keine Zweigniederlassungen.

Wiesbaden, 31. März 2022

Traumhaus AG

Vorstand

Otfried Sinner

Wolfgang Fuchs

# KONZERNANHANG

## 1. GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Die Traumhaus AG ist in Deutschland ansässig und registriert. Der eingetragene Firmensitz ist Wiesbaden.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 wird nach den gesetzlichen Regelungen des Handelsgesetzbuches §§ 290ff HGB erstellt.

Der Konzernabschluss wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt.

Der Vorstand der Traumhaus AG hat den Konzernabschluss am 31. März 2022 aufgestellt.

## 2. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

### Unternehmenszusammenschlüsse

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Dabei werden im Rahmen der erforderlichen Neubewertung sämtliche stillen Reserven und Lasten des übernommenen Unternehmens aufgedeckt. Ein nach Aufdeckung stiller Reserven und Lasten verbleibender positiver Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert. Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

### Tochterunternehmen

Tochterunternehmen werden nach §§ 300ff. HGB vollkonsolidiert. Hierbei handelt es sich um vom Konzern beherrschte Unternehmen (§ 290 HGB). Bei der Vollkonsolidierung werden die Vermögenswerte und Schulden einer Tochtergesellschaft vollständig in den Konzernabschluss übernommen. Die Einbeziehung von Tochterunternehmen in den Konzernabschluss beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung erstmalig besteht; sie endet, wenn diese Möglichkeit nicht mehr gegeben ist.

### Verlust der Beherrschung

Verliert Traumhaus die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, werden die Vermögenswerte und Schulden der Tochtergesellschaft sowie die dazugehörigen nicht beherrschenden Anteile ausgebucht. Das Ergebnis wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der zurückbehaltenen Anteile erfolgt zum Fair Value zum Zeitpunkt des Verlusts der Beherrschung.

### Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen

Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert sind, werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Eigentümer über maßgeblichen Einfluss verfügt. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Bestehen stattdessen Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Schulden einer gemeinsamen Vereinbarung, werden diese entsprechend der Quotenkonsolidierung bilanziert.

### **Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle**

Die Auswirkungen der Geschäftsvorfälle zwischen den in den Traumhaus Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert.

Die Ergebnisse aus Geschäftsvorfällen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden nur entsprechend der Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen eliminiert.

Die Abschlüsse der Traumhaus AG sowie ihrer Tochterunternehmen werden stetig nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

## **3. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE**

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2021 inklusive der Traumhaus AG vierzehn Unternehmen (31.12.2020: vierzehn), in den Konzernabschluss einbezogen.

Eine gemeinschaftliche Tätigkeit (§ 310 HGB) wird mit keinem Unternehmen (31.12.2020: keinem) ausgeübt.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden zwei (31.12.2020: zwei) Unternehmen als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Für alle einbezogenen Tochterunternehmen gilt der 31. Dezember als Stichtag für die Abschlusserstellung.

Die Anteilsbesitzliste von Traumhaus AG ist Bestandteil des Konzernanhangs.

Gesellschaften, welche gemäß § 296 Abs. 2 HGB (Tochterunternehmen von untergeordneter Bedeutung) nicht in den Konzernabschluss einbezogen wurden, sind in der Anteilsbesitzliste entsprechend gekennzeichnet.

Eine Veränderung zum 31. Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der erfolgten Neugründung der G&H Energy GmbH, Magdeburg. Die Heinrich Hildmann Baugesellschaft für energieeffizientes Bauen mbH, Langenselbold, hält 49,0 % der Gesellschaftsanteile an der G&H Energy GmbH, Magdeburg.

## **4. WÄHRUNGSUMRECHNUNG**

Alle im Traumhaus-Konzern zusammengefassten Unternehmen legen ausschließlich in Euro Rechnung. Eine Währungsumrechnung war nicht erforderlich.

## **5. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

### **a) Geschäfts- oder Firmenwerte**

Ein Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich im Rahmen eines Unternehmenszusammenchlusses als Überschuss der Anschaffungskosten für die Anteile an einem Unternehmen über das erworbene anteilige Nettovermögen. Das Nettovermögen stellt den Saldo aus den bewerteten erworbenen identifizierbaren Vermögenswerten und den übernommenen Schulden

und Eventualverbindlichkeiten dar. Geschäfts- oder Firmenwerte werden jährlich auf Wertminderung überprüft. Soweit sich aus dieser Überprüfung kein Hinweis auf eine Wertminderung ergibt werden die Geschäfts- und Firmenwerte linear über 10 Jahre abgeschrieben.

Geschäfts- oder Firmenwerte, die im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurden, werden einzeln bewertet.

#### **b) Sonstige immaterielle Vermögenswerte**

Erworbene sonstige immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

#### **c) Sachanlagen**

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet.

Geschäfts- oder Firmenwerte, die im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurden, werden einzeln bewertet.

#### **d) Umlaufvermögen**

##### **d1) Vorräte**

Unfertige Leistungen werden zu Herstellungskosten bewertet. Diese berücksichtigen angemessene Teile der Verwaltungsgemeinkosten. Fertige Erzeugnisse und Waren (Grundstücksbestand) sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Erworbene Grundstücke werden mit originären und projektentwicklungsbedingten nachträglichen Anschaffungskosten bewertet. Geleistete Anzahlungen werden zu Nominalwerten aktiviert. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen betreffen erhaltene Zahlungen auf Vorräte, die noch nicht durch Abnahme und Übergabe an den Kunden realisiert sind. Sie werden zu Nominalbetrag bewertet und gemäß § 268 Abs. 5 HGB offen von dem Posten abgesetzt.

##### **d2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zu Nominalwerten bewertet. Sind Umstände bekannt, die den Schluss zulassen, dass bestimmte Forderungen mit einem über das allgemeine Kreditrisiko hinausgehenden Risiko behaftet sind, wird diesen Risiken im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen. Darüber hinaus wird auf bestimmte Forderungsgruppen ein pauschaler Prozentsatz als Pauschalwertberichtigung berücksichtigt. Alle Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalwerten bewertet und bilanziert.

#### **e) Rechnungsabgrenzungsposten**

Der Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Vorleistungen für zeitbezogene oder zeitraumbezogene Gegenleistungen nach dem Bilanzstichtag.

#### **f) Latente Steuern**

Aktive und passive latente Steuern werden grundsätzlich mittels des Temporary-Konzepts für sämtliche temporären Unterschiede zwischen steuerlichen und bilanziellen Wertansätzen gebildet. Aktive latente Steuern auf temporäre Unterschiede und Verlustvorträge werden nur

angesetzt, sofern eine Nutzung der betreffenden Steuerentlastungen auf Basis prognostizierbarer Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft nachgewiesen werden kann.

Aktive und passive latente Steuern werden nicht angesetzt, soweit sich die temporäre Differenz aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes als Folge eines Unternehmenszusammenschlusses ergibt.

Aktive Steuerlatenzen werden zu jedem Bilanzstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Gegebenenfalls wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang verringert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird. Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der latenten Steuern wurde wie für 2020 auch für 2021 grundsätzlich der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 30,8 % herangezogen.

## **g) Rückstellungen**

### **g1) Steuerrückstellungen**

Der laufende Ertragssteueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2021 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag wie im Vorjahr 15,8 %. Einschließlich der Gewerbesteuer von 15,0 % ergibt sich ein Gesamtsteuersatz von 30,8 %.

### **g2) sonstige Rückstellungen**

Sonstige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aufgrund eines Ereignisses aus der Vergangenheit besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrages zuverlässig schätzbar ist.

## **h) Finanzielle Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **i) Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien**

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten werden entweder zeitpunkt- oder zeitraumbezogen realisiert, sobald der Kunde die Verfügungsgewalt über den betreffenden Vermögenswert erlangt. Bestehende Gewährleistungsansprüche sind stets entsprechend den Regelungen des § 249 HGB bilanziell berücksichtigt

## 6. ANTEILSBESITZLISTE VON TRAUMHAUS ZUM 31. DEZEMBER 2021 GEMÄß § 313 ABS. 2 HGB

Konzernmuttergesellschaft	Sitz
Traumhaus AG	Wiesbaden

In den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen (vollkonsolidiert)

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Traumhaus Projekt alpha GmbH	Wiesbaden	100
Traumhaus Projekt beta GmbH	Wiesbaden	100
Traumhaus Projekt gamma GmbH	Wiesbaden	100
Traumhaus Projekt delta GmbH	Wiesbaden	100
Traumhaus Das Original Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Wiesbaden	100
Traumhaus Deutschland Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Wiesbaden	100
Traumhaus Hausverwaltungsgesellschaft mbH	Wiesbaden	100
Traumhaus Region Mitte GmbH (vormals Traumhaus Projektentwicklungsgesellschaft Usingen mbH)	Wiesbaden	94
Traumhaus Wohnungsbaugesellschaft für junge Familien und reife Junggebliebene mbH	Wiesbaden	100
Traumhaus Projekt Bergstraße GmbH	Wiesbaden	100
Heinrich Hildmann Baugesellschaft für energieeffizientes Bauen mbH	Langenselbold	100
TH Fertigteilewerk GmbH	Wiesbaden	100
Traumhaus Grundstücks AG & Co. KG	Wiesbaden	100

In den Konzernabschluss nach der Equity-Methode (§ 311 HGB) einbezogene Unternehmen

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Stammkapital/ Kommanditkapital TEUR 31.12.2021	Jahresergebnis TEUR 31.12.2021
Main Kinzig Hotel Immobilien GmbH	Erlensee	49	25,0	40,2*
KIWO GmbH & Co. KG	Jossgrund	50	2,0	3,2*

\* Angaben aus vorläufigen Jahresabschlüssen zum 31.12.2021

Nach § 296 Abs. 2 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Stammkapital/ Kommanditkapital TEUR 31.12.2021	Jahresergebnis TEUR 31.12.2021
Traumhaus Verwaltungsgesellschaft mbH	Wiesbaden	100	25,0	-4,0
Traumhaus cds Wohnbau GmbH**	Frankfurt am Main	50	25,0	-18,0
Traumhaus Service- und Logistik GmbH & Co. KG*	Wiesbaden	Komplementär	0,0	-64,6
Traumhaus Service- und Logistik GmbH & Co. KG	Wiesbaden	Kommanditist	1,0	-64,6
G&H Energy GmbH	Magdeburg	49 %	25	n/a

\* Die Traumhaus Verwaltungsgesellschaft mbH ist einzige Komplementärin der Traumhaus Service und Logistik GmbH & Co. KG ohne Kapitalbeteiligung.

\*\* Die Traumhaus cds Wohnbau GmbH ist eine Projektgesellschaft. Die Gesellschaft steht nicht unter einheitlicher Führung. Auf eine at-equity-Konsolidierung wurde verzichtet. Das Jahresergebnis betrifft das Wirtschaftsjahr 2020.

## 7. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### a) Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem anliegenden Konzernanlagespiegel zu entnehmen.

#### a1) Geschäfts- oder Firmenwerte

Die Geschäfts- oder Firmenwerte betragen am Bilanzstichtag TEUR 2.749,7. Neben der planmäßigen Abschreibung der Werte über 10 Jahre nach der linearen Methode wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 527,8 vorgenommen. Hierbei handelt es sich um notwendige Neubewertungen der Firmenwerte einzelner konsolidierter Unternehmen. Durch (Teil-) Realisation von Projekten der jeweiligen Zweckgesellschaften wurden die als Geschäfts- oder Firmenwerte ausgewiesenen Vorleistungen realisiert.

#### a2) Sachanlagen

Die Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten betreffen den Bestand an Grundstücken, die zur dauerhaften Nutzung bestimmt sind.

Die anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die Abschreibung erfolgt in Übereinstimmung mit den steuerrechtlichen Regelungen.

#### a3) Finanzanlagen

Die Finanzanlagen betreffen zum einen Beteiligungen an Gesellschaften, die wegen mangelndem Einfluss oder wegen Unwesentlichkeit nicht konsolidiert wurden. Sie werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die unter Beteiligungen an assoziierten Unternehmen ausgewiesenen Gesellschaften werden nach der Equity-Methode im Konzernabschluss erfasst. Der Bilanzansatz setzt sich aus der anteiligen Eigenkapitalposition von TEUR 111,7 und dem Firmenwert von TEUR 293,4 zusammen.

### b) Umlaufvermögen

#### b1) Vorräte

Die unfertigen Leistungen sind mit den Herstellungskosten bewertet. Diese berücksichtigen angemessene Teile der Verwaltungsgemeinkosten. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen betreffen Leistungen, die noch nicht durch Abnahme und Übergabe abgeschlossen und realisiert sind. Sie sind zu Nominalbeträgen bewertet und werden offen vom Posten Vorräte abgesetzt.

#### b2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und Lieferungen und Leistungen betreffen abgerechnete Leistungen an Kunden. Sie werden mit dem Nennwert ausgewiesen. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert ausgewiesen.

Zur Berücksichtigung des allgemeinen Kreditrisikos ist eine Pauschalwertberichtigung gebildet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

#### c) Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten umfasst geleistete Zahlungen für noch ausstehende Leistungen.

#### d) Aktive latente Steuern

Im Geschäftsjahr 2021 haben einige konsolidierte Konzerngesellschaften körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Verluste in Höhe von TEUR 1.217,3 erlitten. Andere Konzerngesellschaften erzielten Gewinne auf die teilweise steuerliche Verlustvorträge verwendet werden konnten. Weiterhin durften einige handelsrechtliche Aufwandspositionen steuerrechtlich nicht zum Ansatz gebracht werden. Hierbei handelt es sich um temporäre Differenzen. Im Saldo wurden die aktivierten latenten Steuern um TEUR 917 erfolgswirksam erhöht.

#### e) Eigenkapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Juli 2020 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 3. August 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrates um bis zu 2.305.556,00 Euro gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2020/I).

Auf Grundlage dieser Ermächtigung (Genehmigtes Kapital 2020/I) hat der Vorstand am 9. Juni 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom selben Tag beschlossen, eine Barkapitalerhöhung um bis zu EUR 237.698,00 durchzuführen.

Hieraus wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 170.312,00 durch Ausgabe von 170.312 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 17,10 je Aktie. Hierdurch erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 4.753.971,00 um EUR 170.312,00 auf EUR 4.924.283,00. Die Kapitalerhöhung wurde am 15. Juli 2021 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Das genehmigte Kapital 2020/I beträgt nach teilweiser Inanspruchnahme noch EUR 1.992.386,00.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 24. August 2021 wurde das Grundkapital der Gesellschaft bedingt um bis zu EUR 250.000,00 erhöht (Bedingtes Kapital 2021/I). Das bedingte Kapital dient ausschließlich zur Gewährung von Bezugsrechten an derzeitige und zukünftige Mitglieder des Vorstandes der Traumhaus AG sowie an derzeitige und zukünftige Arbeitnehmer gegenwärtig oder zukünftig verbundener Unternehmen der Traumhaus AG, § 192 Abs. 2 Ziffer 3 AktG.

<b>Entwicklung des gezeichneten Kapitals in Euro</b>	
Stand 01. Januar 2021	4.611.113,00
zzgl. geleistete Einzahlungen zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung (Eintragung 6. Januar 2021)	142.858,00
zzgl. geleistete Einzahlungen aus Kapitalerhöhung 2021	170.312,00
Stand 31. Dezember 2021	4.924.283,00
<b>Entwicklung der Kapitalrücklage in Euro</b>	
Stand 01. Januar 2021	7.126.700,88
Agio aus der Barkapitalerhöhung	2.742.023,20
Stand 31. Dezember 2021	9.868.724,08

<b>Entwicklung der Gewinnrücklage in Euro</b>	
Stand 01. Januar 2021	26.000,00
Stand 31. Dezember 2021	26.000,00

## **f) Rückstellungen**

### **f1) Steuerrückstellungen**

Die Steuerrückstellungen beinhalten Gewerbesteuerrückstellungen (TEUR 2.136,5) und Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag (TEUR 1.728,5).

### **f2) sonstige Rückstellungen**

In den sonstigen Rückstellungen enthalten sind Rückstellungen für noch zu erbringende Restarbeiten (TEUR 6.044,0).

## **g) Verbindlichkeiten**

Bis auf die unter g1) ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind alle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres fällig. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

### **g1) Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten**

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 24.773,0 in einem Zeitraum von 1 bis 5 Jahren fällig. TEUR 1.007,3 sind nach Ablauf von 5 Jahren fällig. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden in Höhe von TEUR 33.646,0 besichert.

## **8. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN-VERLUSTRECHNUNG**

### **a) Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse betreffen in Höhe von TEUR 54.857,4 insbesondere Grundstücksveräußerungen von mehreren Projekten. In Höhe von TEUR 46.780,2 wurden Umsätze aus Bauleistungen nach Abnahme und Übergabe realisiert.

### **b) Bestandsveränderungen**

Die Bestandsveränderungen umfassen sowohl im Geschäftsjahr erbrachte Teilleistungen, die noch nicht abgenommen und übergeben worden sind (Bestandserhöhungen) als auch in den Vorjahren erbrachte Teilleistungen, die im Geschäftsjahr abgenommen und übergeben wurden (Bestandsminderungen).

### **c) sonstige betriebliche Erträge**

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 1.250,5) und Erträge aus der Herabsetzung von gebildeten Pauschalwertberichtigungen (TEUR 101,4) enthalten.

### **d) Materialaufwand**

Der Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie für bezogene Leistungen steht in ausschließlichem Zusammenhang mit den erbrachten Lieferungen und Leistungen.

#### **e) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens und Sachanlagen**

Die Abschreibungen betreffen insbesondere die planmäßige Abschreibung auf den Geschäfts- oder Firmenwert (TEUR 664,2) sowie die außerplanmäßige Abschreibung auf diesen Wert (TEUR 527,8).

Weitere Informationen sind dem anliegenden Konzernanlagenspiegel zu entnehmen.

#### **f) Ergebnis aus Beteiligung an assoziierten Unternehmen**

Die Main Kinzig Hotel Immobilien GmbH wird nach den in 2019 erlittenen Anlaufverlusten unverändert zum Vorjahr mit dem Erinnerungswert bilanziert. Die KIWO GmbH & Co. KG wird mit dem anteiligen Eigenkapital (TEUR 111,7) zuzüglich des fortgeschriebenen Firmenwertes (TEUR 293,4) bilanziert. Das At-Equity-Ergebnis beträgt im Geschäftsjahr TEUR -6,2.

#### **g) Steuern vom Einkommen und vorm Ertrag**

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr beträgt der Gewerbesteueraufwand TEUR 2.039,8 und der Aufwand für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag TEUR 1.947,2. Durch die Erhöhung der aktiven latenten Steuern wurde der Konzernsteueraufwand um TEUR 917 vermindert.

Die effektiven Ertragsteuern betragen somit TEUR 3.069,9. Der effektive Ertragssteuersatz beträgt 31,9 %.

## **9. MITARBEITER**

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 78 Mitarbeiter beschäftigt.

### **BEZÜGE**

#### **Bezüge des Aufsichtsrates**

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 75,0 erhalten.

#### **Gesamtbezüge des Vorstandes**

Die Mitglieder des Vorstandes der Traumhaus AG haben im Geschäftsjahr Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 538,4 erhalten. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält die Vergütung für alle Mandate bei Traumhaus Konzern und den Tochtergesellschaften.

## 10. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Der Traumhaus-Konzern haftet aus Kreditbürgschaften zugunsten eines verbundenen Unternehmens in Höhe von TEUR 1.500 (i. Vj.: TEUR 1.500). Nach den vorliegenden Informationen aus dem Beteiligungscontrolling muss zur Zeit nicht mit einer Inanspruchnahme aus der Bürgschaft gerechnet werden.

## 11. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

	TEUR
2022	385
2023	284
2024	190
2025	143
2026	141

## 12. HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers Muth & Co. GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, wurden folgende Honorare abgerechnet:

Werte in TEUR	2021
Abschlussprüfungen	42,1
Sonstige Leistungen	1,8

Es wurden ausschließlich Leistungen erbracht, die mit der Tätigkeit als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der Traumhaus AG vereinbar sind. Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen der Muth & Co. GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, bezieht sich auf die Prüfung des Jahresabschlusses der Traumhaus AG, der Prüfung des Jahresabschlusses der Heinrich Hildmann Baugesellschaft für energieeffizientes Bauen mbH und der Prüfung des Jahresabschlusses des Traumhaus-Konzerns.

### 13. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Ausbruch der Corona-Pandemie in Deutschland und die durch die Regierung verhängten Maßnahmen zur Einschränkung und Bekämpfung der Pandemie und ihrer Auswirkungen wirken sich auch auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung des Traumhaus-Konzerns aus.

Seit Ende Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Die Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Jahr 2022 können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Wir verweisen auf die Darstellung im Lagebericht.

### 14. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DES VORSTANDES

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Traumhaus AG schlagen vor, das Ergebnis der Traumhaus AG auf neue Rechnung vorzutragen, insoweit die Hauptversammlung nicht eine Ausschüttung beschließt.

Wiesbaden, den 31. März 2022

Traumhaus AG

Vorstand

Otfried Sinner

Wolfgang Fuchs

## KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2021

### AKTIVA

	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	32.683,00		46.291,00
2. Geschäfts- und Firmenwert	2.749.696,35	2.782.379,35	3.941.679,74
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	353.601,21		358.076,21
2. technische Anlagen und Maschinen	25.066,00		0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	762.845,32		620.487,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.141.084,34	9.282.596,87	2.728.477,64
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	405.111,00		405.111,00
2. Beteiligungen	66.940,73	472.051,73	54.690,73
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. unfertige Leistungen	36.941.596,94		24.914.635,36
2. fertige Erzeugnisse und Waren (Grundstücke)	40.750.049,90		64.714.175,44
3. geleistete Anzahlungen	2.982.068,24		1.652.525,34
4. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-20.754.742,06	59.918.973,02	-18.596.934,41
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35.991.008,71		28.272.973,19
2. Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.348.392,24		1.298.912,78
3. sonstige Vermögensgegenstände	1.699.429,67	39.038.830,62	4.885.563,18
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		4.196.886,06	3.086.074,00
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		216.636,39	224.912,14
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		1.569.000,00	652.000,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>117.477.354,04</b>	<b>119.259.650,34</b>

## PASSIVA

	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		4.924.283,00	4.611.113,00
II. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einzahlungen		0,00	142.858,00
III. Kapitalrücklagen		9.868.724,08	7.126.700,88
IV. Gewinnrücklagen		26.000,00	26.000,00
V. Konzernergebnisvortrag		15.619.327,58	13.001.899,71
VI. Konzernjahresergebnis		6.500.654,24	3.535.884,37
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	3.865.001,00		1.506.000,00
2. sonstige Rückstellungen	11.758.856,00	15.623.857,00	6.666.500,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.177.460,71		57.086.240,71
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.219.191,97		20.813.692,43
3. sonstige Verbindlichkeiten	8.517.855,46	64.914.508,14	4.742.761,24
<b>Bilanzsumme</b>		<b>117.477.354,04</b>	<b>119.259.650,34</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

	31.12.2021 in Euro	31.12.2021 in Euro	Vorjahr in Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>		<b>102.149.854,58</b>	<b>85.807.624,17</b>
<b>2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen</b>		<b>12.026.961,58</b>	<b>15.389.578,15</b>
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>2.270.786,24</b>	<b>1.502.635,31</b>
<b>4. Materialaufwand</b>			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-36.335.514,86		-37.742.978,86
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-51.252.574,83	-87.588.089,69	-42.296.035,68
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-5.188.307,67		-3.895.691,25
b) Soziale Abgaben und Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 45.471,16 (Vj. EUR 49.947,20)	-942.792,27	-6.131.099,94	-752.290,49
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens und Sachanlagen davon außerplanmäßige Abschreibungen: EUR 527.832,41 (Vorjahr: EUR 560.498,84)</b>		<b>-1.439.196,37</b>	<b>-1.376.168,66</b>
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-9.670.841,92</b>	<b>-8.072.365,45</b>
<b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>24.394,34</b>	<b>20.935,15</b>
<b>10. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>		<b>0,00</b>	<b>-94.890,00</b>
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>-2.031.496,62</b>	<b>-2.471.203,61</b>
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>-3.069.945,40</b>	<b>-1.658.406,30</b>
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>6.541.326,80</b>	<b>4.360.742,48</b>
<b>14. Gewinnabführung / Verlustübernahme</b>		<b>23.120,55</b>	<b>-768.896,41</b>
<b>15. Sonstige Steuern</b>		<b>-63.793,11</b>	<b>-55.961,70</b>
<b>16. Konzernjahresergebnis</b>		<b>6.500.654,24</b>	<b>3.535.884,37</b>



## KONZERNANLAGESPIEGEL 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Stand 31.12.2021 Euro
	Stand 01.01.2021 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	69.758,64	0,00	84,00	69.674,64
2. Geschäfts- oder Firmenwert	7.401.254,50	0,00	0,00	7.401.254,50
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	381.559,81	0,00	0,00	381.559,81
2. technische Anlagen und Maschinen	0,00	26.156,89	0,00	26.156,89
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.096.781,13	437.447,41	255.202,41	1.279.026,13
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.728.477,64	5.412.606,70	0,00	8.141.084,34
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	513.720,00	0,00	0,00	513.720,00
2. Beteiligungen	54.690,73	12.250,00	0,00	66.940,73
	<b>12.246.242,45</b>	<b>5.888.461,00</b>	<b>255.286,41</b>	<b>17.879.417,04</b>

Stand 01.01.2021 Euro	kumulierte Abschreibungen			Stand 31.12.2021 Euro	Buchwerte 31.12.2021 Euro	Buchwerte 31.12.2020 Euro
	planmäßig Euro	außerplanmäßig Euro	Abgänge Euro			
23.467,64	13.608,00	0,00	84,00	36.991,64	32.683,00	46.291,00
3.459.574,76	664.150,98	527.832,41	0,00	4.651.558,15	2.749.696,35	3.941.679,74
23.483,60	4.475,00	0,00	0,00	27.958,60	353.601,21	358.076,21
0,00	1.090,89	0,00	0,00	1.090,89	25.066,00	0,00
476.294,13	228.039,09	0,00	188.152,41	516.180,81	762.845,32	620.487,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.141.084,34	2.728.477,64
108.609,00	0,00	0,00	0,00	108.609,00	405.111,00	405.111,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.940,73	54.690,73
<b>4.091.429,13</b>	<b>911.363,96</b>	<b>527.832,41</b>	<b>188.236,41</b>	<b>5.342.389,09</b>	<b>12.537.027,95</b>	<b>8.154.813,32</b>

## KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

	Gezeichnetes Kapital in Euro	Kapitalrücklage in Euro	Gewinn- rücklagen in Euro	Konzerngewinn in Euro	Konzern- eigenkapital in Euro
Stand 31. Dezember 2016	26.000	0	3.146.933	0	3.172.933
Jahresüberschuss 2017	0	0	0	4.062.670	4.062.670
Einstellung in die Gewinnrücklage	0	0	4.062.670	-4.062.670	0
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0	0	0	0	0
Erhöhung Eigenkapital	0	0	0	0	0
Stand 31. Dezember 2017 nach Ergebnisverwendung	26.000	0	7.209.603	0	7.235.603

	Gezeichnetes Kapital in Euro	Kapitalrücklage in Euro	Gewinn- rücklagen in Euro	Konzerngewinn in Euro	Konzern- eigenkapital in Euro
Stand 31. Dezember 2017	26.000	0	7.209.603	0	7.235.603
Jahresüberschuss 2018	0	0	0	3.891.110	3.891.110
Einstellung in die Gewinnrücklage	0	0	3.891.110	-3.891.110	0
Entnahmen aus der Gewinnrücklage	0	0	-974.000	0	-974.000
Einstellung in die Kapitalrücklage	0	4.740.376	0	0	4.740.376
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0	-88.646	0	0	-88.646
Erhöhung Eigenkapital	1.062.646	0	0	0	1.062.646
Stand 31. Dezember 2018 nach Ergebnisverwendung	1.088.646	4.651.730	10.126.713	0	15.867.089

	Gezeichnetes Kapital in Euro	Kapitalrücklage in Euro	Gewinn- rücklagen in Euro	Konzerngewinn in Euro	Konzern- eigenkapital in Euro
Stand 31. Dezember 2018	1.088.646	4.651.730	10.126.713	0	15.867.089
Jahresüberschuss 2019	0	0	0	3.235.415	3.235.415
Einstellung in die Gewinnrücklage	0	0	3.235.415	-3.235.415	0
Entnahmen aus der Gewinnrücklage	0	0	0	0	0
Einstellung in die Kapitalrücklage	0	3.883.755	0	0	3.883.755
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0	-3.265.938	0	0	-3.265.938
Erhöhung Eigenkapital	3.522.467	0	0	0	3.522.467
Stand 31. Dezember 2019 nach Ergebnisverwendung	4.611.113	5.269.547	13.362.128	0	23.242.788

	Gezeichnetes Kapital in Euro	Kapitalrücklage in Euro	Gewinn- rücklagen in Euro	Konzerngewinn in Euro	Konzern- eigenkapital in Euro
Stand 31. Dezember 2019	4.611.113	5.269.547	13.362.128	0	23.242.788
Jahresüberschuss 2020	0	0	0	3.535.884	3.535.884
Einstellung in die Gewinnrücklage	0	0	3.535.884	-3.535.884	0
Entnahmen aus der Gewinnrücklage	0	0	-334.229	0	-334.229
Einstellung in die Kapitalrücklage	0	1.857.154	0	0	1.857.154
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0	0	0	0	0
Erhöhung Eigenkapital	142.858	0	0	0	142.858
Stand 31. Dezember 2020 nach Ergebnisverwendung	4.753.971	7.126.701	16.563.783	0	28.444.455

	<b>Gezeichnetes Kapital in Euro</b>	<b>Kapitalrücklage in Euro</b>	<b>Gewinn- rücklagen in Euro</b>	<b>Konzerngewinn in Euro</b>	<b>Konzern- eigenkapital in Euro</b>
Stand 31. Dezember 2020	4.753.971	7.126.701	16.563.783	0	28.444.455
Jahresüberschuss 2021	0	0	0	6.500.654	6.500.654
Einstellung in die Gewinnrücklage	0	0	6.500.654	-6.500.654	0
Entnahmen aus der Gewinnrücklage	0	0	-918.457	0	-918.457
Einstellung in die Kapitalrücklage	0	2.742.023	0	0	2.742.023
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0	0	0	0	0
Erhöhung Eigenkapital	170.312	0	0	0	170.312
Stand 31. Dezember 2021 nach Ergebnisverwendung	4.924.283	9.868.724	22.145.980	0	36.938.988

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

lfd. Nr.	Sachverhalt	2021 in TEUR	Vorjahr in TEUR
1.	Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	6.501	3.536
2.	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.439	1.376
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	5.092	2.682
4.	+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
5.	-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.275	17.914
6.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-17.728	-28.252
7.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-11	-26
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.007	2.450
9.	- Sonstige Beteiligungserträge	0	95
10.	+/- Aufwendungen/Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung		0
11.	+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	3.070	1.658
12.	+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außerordentlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
13.	- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
14.	+/- Ertragsteuerzahlungen	-711	-1.765
<b>15.</b>	<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 14)</b>	<b>6.934</b>	<b>-332</b>
16.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
17.	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
18.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	78	31
19.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.888	-1.066
20.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
21.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
22.	+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	0	0
23.	- Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	0
24.	+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
25.	- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
26.	+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
27.	- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
28.	+ Erhaltene Zinsen	24	21
29.	+ Erhaltene Dividenden	0	0
<b>30.</b>	<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 16 bis 29)</b>	<b>-5.786</b>	<b>-1.014</b>
31.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	2.912	1.973
32.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	0	0
33.	- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0
34.	- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	0	0
35.	+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	0
36.	- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	0	0
37.	+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0
38.	+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
39.	- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
40.	- Gezahlte Zinsen	-2.031	-2.471
41.	- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-918	-334
42.	- Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	0

<b>43.</b>	<b>=</b>	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 31 bis 42)</b>	<b>-37</b>	<b>-832</b>
44.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 15, 30, 43)	1.111	-2.178
45.	-	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
46.	-	Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
47.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.086	5.264
<b>48.</b>	<b>=</b>	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 44 bis 47)</b>	<b>4.197</b>	<b>3.086</b>

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS AN DIE TRAUMHAUS AG, WIESBADEN

## PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Traumhaus AG, Wiesbaden, und ihrer Tochtergesellschaften – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Traumhaus AG, Wiesbaden, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

## GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

## **VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 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 Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, 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 Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

## **VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungs-  
informationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein,  
um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir  
sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzern-  
abschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine  
Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten  
zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender  
geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunfts-  
orientierten 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 zukunfts-  
orientierten 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, einschließ-  
lich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Fulda, den 25. Mai 2022

Muth & Co. GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Ralf Kammer)  
Wirtschaftsprüfer

(Kurt Abert)  
Wirtschaftsprüfer

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Traumhaus AG  
Borsigstr. 20a  
65205 Wiesbaden

### Gesamtkonzept und Redaktion

Traumhaus AG, Wiesbaden

### Gestaltung

feedback werbeagentur GmbH, Darmstadt, [www.manok.de](http://www.manok.de)

### Fotos

Traumhaus AG, Wiesbaden, Gaby Gerster, feedback werbeagentur GmbH, Darmstadt

### Vorbehalt bei zukunftsgerichteten Aussagen

Bei den veröffentlichten Angaben in diesem Bericht, die sich auf die zukünftige Entwicklung der Traumhaus AG beziehen, handelt es sich lediglich um Prognosen und Einschätzungen und damit nicht um feststehende historische Tatsachen. Sie dienen allein informatorischen Zwecken und sind gekennzeichnet durch Begriffe wie „beabsichtigen“, „bestreben“, „erwarten“, „glauben“, „planen“, „prognostizieren“, „rechnen mit“ oder „schätzen“. Diese zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den uns derzeit erkennbaren und verfügbaren Informationen, Fakten und Erwartungen und können daher nur zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Gültigkeit beanspruchen.

Zukunftsgerichtete Aussagen sind naturgemäß mit Ungewissheiten und in ihren Auswirkungen nicht einschätzbaren Risikofaktoren behaftet. Daher besteht die Möglichkeit, dass sich die tatsächlichen Ergebnisse und die Entwicklung des Unternehmens von den Prognosen wesentlich unterscheiden. Die Traumhaus AG ist stets bemüht, die veröffentlichten Daten zu kontrollieren und zu aktualisieren. Dennoch kann seitens des Unternehmens keine Verpflichtung übernommen werden, zukunftsgerichtete Aussagen an später eintretende Ereignisse und Entwicklungen anzupassen. Demnach wird eine Haftung oder Garantie für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten und Informationen weder ausdrücklich noch konkludent übernommen.



UNSERE  
LÖSUNGEN  
BEGEISTERN!



**Traumhaus AG**  
Das Original

Borsigstr. 20a  
65205 Wiesbaden

Telefon: +49 (0) 6122 58653-0  
Telefax: +49 (0) 6122 58653-530  
info@traumhaus-familie.de  
www.traumhaus-familie.de