

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**

**Konzern - Traumhaus AG**

**Wiesbaden**

**2020**

**Testierter  
Konzernabschluss  
zum 31. Dezember 2020  
sowie Lagebericht 2020**

**Traumhaus AG  
Wiesbaden**

**MUTH & Co. GMBH**

**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

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

**Traumhaus Aktiengesellschaft  
Wiesbaden**

**Konzernbilanz zum 31.12.2020**

Aktiva	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	Passiva	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	4.611.113,00		4.428.540,00
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	46.291,00		60.319,00	<b>II. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einzahlungen</b>	142.858,00		182.573,00
2. Geschäfts- und Firmenwert	<u>3.941.679,74</u>	3.987.970,74	5.107.339,56	Eintragung ins Handelsregister am 6.1.2021 (Vj. 7.1.2020)			
<b>II. Sachanlagen</b>				<b>III. Kapitalrücklagen</b>	7.126.700,88		5.269.546,88
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	358.076,21		362.551,21	<b>IV. Gewinnrücklagen</b>	26.000,00		26.000,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	620.487,00		515.765,00	<b>V. Konzernergebnisvortrag</b>	13.001.899,71		10.100.712,90
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>2.728.477,64</u>	3.707.040,85	1.964.302,27	<b>VI. Konzernjahresergebnis</b>	<u>3.535.884,37</u>		<u>3.235.415,31</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>					28.444.455,96		23.242.788,09
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	405.111,00		500.001,00	<b>B. Rückstellungen</b>			
2. Beteiligungen	<u>54.690,73</u>	<u>459.801,73</u>	54.690,73	1. Steuerrückstellungen	1.506.000,00		1.613.000,00
		8.154.813,32		2. sonstige Rückstellungen	<u>6.666.500,00</u>	8.172.500,00	3.985.000,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
<b>I. Vorräte</b>				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.086.240,71		51.503.493,32
1. unfertige Leistungen	24.914.635,36		9.531.987,46	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.813.692,43		48.283.574,35
2. fertige Erzeugnisse und Waren (Grundstücke)	64.714.175,44		91.736.391,33	3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>4.742.761,24</u>	82.642.694,38	11.081.882,14
3. geleistete Anzahlungen	1.652.525,34		316.727,59				
4. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	<u>-18.596.934,41</u>	72.684.401,73	-3.329.982,17				
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.272.973,19		17.830.626,51				
2. Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.298.912,78		929.332,58				
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>4.885.563,18</u>	34.457.449,15	7.315.577,11				
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>							
		<u>3.086.074,00</u>	5.263.761,80				
		110.227.924,88					
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		224.912,14	634.346,92				
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		652.000,00	916.000,00				
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>119.259.650,34</u></u>	<u><u>139.709.737,90</u></u>	<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>119.259.650,34</u></u>	<u><u>139.709.737,90</u></u>

**Traumhaus Aktiengesellschaft  
Wiesbaden**

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
für den Zeitraum 01.01.-31.12.2020**

	31.12.2020 Euro	31.12.2020 Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		85.807.624,17	86.372.827,77
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen		15.389.578,15	-12.992.365,50
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.502.635,31	615.175,00
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-37.742.978,86		-14.246.448,14
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-42.296.035,68</u>	-80.039.014,54	-42.238.852,09
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.895.691,25		-3.477.894,70
b) Soziale Abgaben und Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung: EUR 49.947,20</i> <i>(Vj. EUR 16.565,44)</i>	<u>-752.290,49</u>	-4.647.981,74	-632.992,79
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens und Sachanlagen <i>davon außerplanmäßige Abschreibungen: EUR 560.498,84</i> <i>(Vorjahr: EUR 260.318,74 )</i>		-1.376.168,66	-1.168.085,99
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-8.072.365,45	-5.967.517,46
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.935,15	168.435,35
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-94.890,00	-12.739,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.471.203,61	-2.195.678,07
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-1.658.406,30</u>	<u>-1.623.536,72</u>
13. Ergebnis nach Steuern		4.360.742,48	2.600.327,66
14. Gewinnabführung/Verlustübernahme		-768.896,41	679.745,76
15. Sonstige Steuern		<u>-55.961,70</u>	<u>-44.658,11</u>
16. Konzernjahresergebnis		<u><u>3.535.884,37</u></u>	<u><u>3.235.415,31</u></u>

# Konzernanhang

## **1. Grundsätze der Rechnungslegung**

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

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 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 15. Mai 2021 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 2020 inklusive der Traumhaus AG vierzehn Unternehmen (31.12.2019: zwölf), in den Konzernabschluss einbezogen.

Eine gemeinschaftliche Tätigkeit (§ 310 HGB) wird mit keinem Unternehmen (31.12.2019: keinem) ausgeübt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden zwei (31.12.2019: 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.

Die Veränderungen zum 31. Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahr resultieren aus der am 7. Juli 2020 erfolgten Neugründung der TH Fertigteilewerk GmbH, Wiesbaden, und der am selben Tag erfolgten Neugründung der Traumhaus Grundstücks AG & Co. KG, Wiesbaden. Beide Gesellschaften sind 100%ige Tochtergesellschaften der Heinrich Hildmann Baugesellschaft für energieeffizientes Bauen mbH, Langenselbold.

### **4. Währungsumrechnung**

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

### **5. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### *a) Aufwands- und Ertragsrealisierung*

Unfertige und fertige Leistungen werden zu Herstellungskosten (§ 255 HGB) aktiviert. Erworbene Grundstücke werden zu Anschaffungskosten aktiviert

#### *b) 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.

#### *c) Geschäfts- oder Firmenwerte*

Ein Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses 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.

*d) Sonstige immaterielle Vermögenswerte*

Erworbene sonstige immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

*e) Sachanlagen*

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

*f) Umlaufvermögen*

*f1) Vorräte*

Unfertige Leistungen werden zu Herstellungskosten bewertet. Diese berücksichtigen angemessene Teile der Verwaltungsgemeinkosten. Fertige Erzeugnisse und Waren (Grundstücksbestand) sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Aufgrund des Vollständigkeitsgebotes der §§ 298 i.V.m. 246 HGB sind im Grundstücksbestand auch die Anschaffungskosten für kaufvertraglich nur bedingt erworbene Grundstücke wegen der am Bilanzstichtag noch fehlenden behördlichen Genehmigung enthalten. 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 zurück zu treten, sofern innerhalb einer vereinbarten Frist eine Genehmigung zur geplanten Bebauung noch nicht vorliegt. Geleistete Anzahlungen werden zu Nominalwerten aktiviert. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen betreffen erhalten 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.

*f2) 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.

*g) Rechnungsabgrenzungsposten*

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

*h) 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 2019 auch für 2020 grundsätzlich der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 30,8% herangezogen.

*i) Rückstellungen*

*i1) Steuerrückstellungen*

Der laufende Ertragssteueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2020 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%.

*i2) 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.

*j) Finanzielle Verbindlichkeiten*

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

**6. Anteilsbesitzliste von Traumhaus zum 31. Dezember 2020 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 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%

(\*) Heinrich Hildmann Baugesellschaft für energieeffizientes Bauen mbH hat am 18. Dezember 2020 ihren Sitz von Wiesbaden nach Langenselbold verlegt.

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Stammkapital/ Kommanditkapital TEUR 31.12.2020	Jahresergebnis TEUR 31.12.2020
Main Kinzig Hotel Immobilien GmbH	Erlensee	49%	25,0	40,5
KIWO GmbH & Co. KG	Jossgrund	50%	2,0	-192,5

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %	Stammkapital TEUR 31.12.2020	Jahresergebnis TEUR 31.12.2020
Traumhaus Verwaltungsgesellschaft mbH	Wiesbaden	100%	25,0	-1,3
Traumhaus cds Wohnbau GmbH**	Frankfurt am Main	50%	25,0	-18,0
Traumhaus Service- und Logistik GmbH & Co. KG (vormals: Traumhaus Projekt Erlensee GmbH & Co. KG)*	Wiesbaden	Komplementär	0,0	-1,8
Traumhaus Service- und Logistik GmbH & Co. KG (vormals: Traumhaus Projekt Erlensee GmbH & Co. KG)	Wiesbaden	Kommanditist	1,0	-1,8

\* 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.

## 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 3.941,7. Neben der planmäßigen Abschreibung der Werte über 10 Jahre nach der linearen Methode wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 501,5 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 82,0 und dem Firmenwert von TEUR 323,0 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 2020 haben einige konsolidierte Konzerngesellschaften körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Verluste in Höhe von TEUR 752,3 erlitten. Andere Konzerngesellschaften erzielten Gewinne auf die teilweise steuerliche Verlustvorträge verwendet werden konnten. Im Saldo wurden TEUR 324 aktivierte latente Steuern des Vorjahres erfolgswirksam vermindert. Weiterhin wurde aus der Zwischenergebniseliminierung eine aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 60 gebildet.

*e) Eigenkapital*

Mit Beschluss des Vorstandes und Zustimmung des Aufsichtsrates vom 30. November 2019 wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von bis zu EUR 237.398,00 durch Ausgabe von 237.398,00 neuen auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie beschlossen. Hieraus wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 182.573,00 durch Ausgabe von 182.573 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 16,50 je Aktie. Hierdurch erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 4.428.540,00 um EUR 182.573,00 auf EUR 4.611.113,00. Die Kapitalerhöhung wurde am 07. Januar 2020 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Das genehmigte Kapital 2018/I beträgt nach teilweiser Inanspruchnahme noch EUR 154.825,00.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 21. 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). Mit Beschluss der Hauptversammlung vom gleichen Tage wurde das genehmigte Kapital 2018/I aufgehoben.

Mit Beschluss des Vorstandes und Zustimmung des Aufsichtsrates vom 15. Dezember 2020 wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von bis zu EUR 142.858,00 durch Ausgabe von 142.858 neuen auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie beschlossen. Hieraus wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 142.858,00 durch Ausgabe von 142.858,00 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 14,00 je Aktie. Hierdurch erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 4.611.113,00 um EUR 142.858,00 auf EUR 4.753.971,00. Die

Kapitalerhöhung wurde am 06. Januar 2021 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Das genehmigte Kapital 2020/I beträgt nach teilweiser Inanspruchnahme noch EUR 2.162.698,00.

Entwicklung des gezeichneten Kapitals in Euro	
Stand 01. Januar 2020	4.428.540,00
zzgl. geleistete Einzahlung zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung (Eintragung 7. Januar 2020)	182.573,00
Stand 31. Dezember 2020	4.611.113,00
zzgl. geleistete Einzahlung zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung (Eintragung 6. Januar 2021)	142.858,00
	4.753.971,00
Entwicklung der Kapitalrücklage in Euro	
Stand 01. Januar 2020	5.269.546,88
Agio aus der Barkapitalerhöhung Eintragung 06. Januar 2021	1.857.154,00
Stand 31. Dezember 2020	7.126.700,88
Entwicklung der Gewinnrücklage in Euro	
Stand 01. Januar 2020	26.000,00
Stand 31. Dezember 2020	26.000,00

#### *f) Rückstellungen*

##### *f1) Steuerrückstellungen*

Die Steuerrückstellungen beinhalten Gewerbesteuerrückstellungen (TEUR 823,0) und Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag (TEUR 683,0).

##### *f2) sonstige Rückstellungen*

In den sonstigen Rückstellungen enthalten sind Rückstellungen für noch zu erbringende Restarbeiten (TEUR 4.583,0).

#### *g) Verbindlichkeiten*

Bis auf die unter g1) ausgewiesenen Verbindlichkeiten im Laufzeitband 1 bis 5 Jahre sind alle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres fällig. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

##### *g1) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 26.422,1 in einem Zeitraum von 1 bis 5 Jahren fällig. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 52.428 durch Grundschulden besichert.

## **8. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- Verlustrechnung**

### *a) Umsatzerlöse*

Die Umsatzerlöse betreffen in Höhe von TEUR 51.010,7 insbesondere Grundstücksveräußerungen von mehreren Projekten. In Höhe von TEUR 34.402,2 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 46,4) und Erträge aus der Herabsetzung von gebildeten Pauschalwertberichtigungen (TEUR 59,0) 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 501,5). 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 82,0) zuzüglich dem fortgeschriebenen Firmenwert (TEUR 323,1) bilanziert. Das At-Equity-Ergebnis beträgt im Geschäftsjahr TEUR -94,9.

### *h) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag*

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr beträgt der Gewerbesteueraufwand TEUR 804,6 und der Aufwand für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag TEUR 589,8. Durch die Auflösung latenter Steuern wurde der Konzernsteueraufwand um TEUR 264 erhöht.

Die effektiven Ertragsteuern betragen somit TEUR 1.658,4. Der effektive Ertragssteuersatz beträgt 31,6%

**9. Mitarbeiter**

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 68 Mitarbeiter beschäftigt

**Bezüge****Bezüge des Aufsichtsrates**

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 60,0 erhalten.

**Gesamtbezüge des Vorstandes**

Die Mitglieder des Vorstandes der Traumhaus AG haben im Geschäftsjahr Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 579 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
2021	341
2022	226
2023	216
2024	144
2025	137

**12. Honorar des Abschlussprüfers**

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

Werte in TEUR	2020
Abschlussprüfungen	37,0
Sonstige Leistungen	2,5

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 und der Prüfung des Jahresabschlusses der Heinrich Hildmannn Baugesellschaft für energieeffizientes Bauen mbH.

**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. Wir verweisen auf die Darstellung im Lagebericht.

**14. Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes**

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

Wiesbaden, den 15. Mai 2021

Traumhaus AG

- Vorstand -



gez. Otfried Sinner



gez. Wolfgang Fuchs

**Traumhaus Aktiengesellschaft  
Wiesbaden**

**Konzernanlagespiegel 2020**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand			
	01.01.2020			31.12.2020	01.01.2020	planmäßig	außerplanmäßig	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	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	0,00	69.758,64	9.439,64	14.028,00	0,00	0,00	23.467,64	46.291,00	60.319,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	7.401.254,50	0,00	0,00	7.401.254,50	2.293.914,94	664.150,98	501.508,84	0,00	3.459.574,76	3.941.679,74	5.107.339,56
<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	19.008,60	4.475,00	0,00	0,00	23.483,60	358.076,21	362.551,21
2. technische Anlagen und Maschinen											
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	926.245,14	302.054,84	131.518,85	1.096.781,13	410.480,14	192.005,84	0,00	126.191,85	476.294,13	620.487,00	515.765,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.964.302,27	764.175,37	0,00	2.728.477,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.728.477,64	1.964.302,27
<b>III. Finanzanlagen</b>											
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	513.720,00	0,00	0,00	513.720,00	13.719,00	35.900,00	58.990,00	0,00	108.609,00	405.111,00	500.001,00
2. Beteiligungen	54.690,73	0,00	0,00	54.690,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.690,73	54.690,73
	<b>11.311.531,09</b>	<b>1.066.230,21</b>	<b>131.518,85</b>	<b>12.246.242,45</b>	<b>2.746.562,32</b>	<b>910.559,82</b>	<b>560.498,84</b>	<b>126.191,85</b>	<b>4.091.429,13</b>	<b>8.154.813,32</b>	<b>8.564.968,77</b>

**Traumhaus Aktiengesellschaft  
Wiesbaden**

**Konzern-Kapitalflussrechnung 2020**

lfd. Nr.	Sachverhalt	2020 TEUR	Vorjahr TEUR
1.	Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	3.536	3.235
2.	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.376	1.181
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	2.682	-617
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	17.914	-40.363
6.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-28.252	30.251
7.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-26	0
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.450	2.027
9.	- Abschreibungen auf Beteiligungen	95	0
10.	+/- Aufwendungen/Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung		
11.	+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.658	1.624
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	-1.765	-3.304
15.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 14)	-332	-5.966
16.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
17.	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-67
18.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	31	5
19.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.066	-2.107
20.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
21.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-510
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	21	168
29.	+	Erhaltene Dividenden	0	0
30.	=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 16 bis 29)	-1.014	-2.511
31.	+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	1.973	4.140
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	-2.471	-2.195
41.	-	Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-334	0
42.	-	Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	0
43.	=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 31 bis 42)	-832	1.945
44.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 15, 30, 43)	-2.178	-6.532
45.	-	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
46.	-	Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
47.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.264	11.796
48.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 44 bis 47)	3.086	5.264

**Traumhaus Aktiengesellschaft  
Wiesbaden**

**Konzerneigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr 2020**

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzerngewinn	Konzern- eigenkapital
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Stand 31. Dezember 2016	26.000	0	3.146.933		3.172.933
Jahresüberschuss 2017				4.062.670	4.062.670
Einstellung in die Gewinnrücklage			4.062.670	-4.062.670	0
Entnahmen aus der Kapitalrücklage					
Erhöhung Eigenkapital					<u>0</u>
<b>Stand 31. Dezember 2017 nach Ergebnisverwendung</b>	<b>26.000</b>	<b>0</b>	<b>7.209.603</b>	<b>0</b>	<b>7.235.603</b>
Stand 31. Dezember 2017	26.000	0	7.209.603	0	7.235.603
Jahresüberschuss 2018				3.891.110	3.891.110
Einstellung in die Gewinnrücklage			3.891.110	-3.891.110	0
Entnahmen aus der Gewinnrücklage			-974.000		-974.000
Einstellung in die Kapitalrücklage		4.740.376			4.740.376
Entnahmen aus der Kapitalrücklage		-88.646			-88.646
Erhöhung Eigenkapital	<u>1.062.646</u>				<u>1.062.646</u>
<b>Stand 31. Dezember 2018 nach Ergebnisverwendung</b>	<b>1.088.646</b>	<b>4.651.730</b>	<b>10.126.713</b>	<b>0</b>	<b>15.867.089</b>
Stand 31. Dezember 2018	1.088.646	4.651.730	10.126.713	0	15.867.089
Jahresüberschuss 2019				3.235.415	3.235.415
Einstellung in die Gewinnrücklage			3.235.415	-3.235.415	0
Entnahmen aus der Gewinnrücklage					0
Einstellung in die Kapitalrücklage		3.883.755			3.883.755
Entnahmen aus der Kapitalrücklage		-3.265.938			-3.265.938
Erhöhung Eigenkapital	<u>3.522.467</u>				<u>3.522.467</u>
<b>Stand 31. Dezember 2019 nach Ergebnisverwendung</b>	<b>4.611.113</b>	<b>5.269.547</b>	<b>13.362.128</b>	<b>0</b>	<b>23.242.788</b>
Stand 31. Dezember 2019	4.611.113	5.269.547	13.362.128	0	23.242.788
Jahresüberschuss 2020				3.535.884	3.535.884
Einstellung in die Gewinnrücklage			3.535.884	-3.535.884	0
Entnahmen aus der Gewinnrücklage			-334.229		-334.229
Einstellung in die Kapitalrücklage		1.857.154			1.857.154
Entnahmen aus der Kapitalrücklage					0
Erhöhung Eigenkapital	<u>142.858</u>				<u>142.858</u>
<b>Stand 31. Dezember 2020 nach Ergebnisverwendung</b>	<b>4.753.971</b>	<b>7.126.701</b>	<b>16.563.783</b>	<b>0</b>	<b>28.444.455</b>

**Traumhaus Aktiengesellschaft, Wiesbaden**  
**Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020**

**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 § 290 ff. 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. Daneben wird das wachsende Geschäftsfeld Geschosswohnungsbau weiter ausgebaut und die Energieeffizienz gesteigert.

**c) Forschung und Entwicklung**

In 2017 startete Traumhaus eine Strategie gegen den Fachkräftemangel. In Ergänzung zum Fertigteilewerk, wird die Traumhaus AG unter der Überschrift „Traumhaus-Akademie“ insbesondere neue Arbeitskräfte für ausgewählte Gewerke fokussiert auf das serielle Bauen schulen.

Geplant ist eine Akademie in der die Mitarbeiter strukturiert auf das serielle Bauen vorbereitet werden.

## 2. Wirtschaftsbericht

### a) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist insbesondere als Folge der Corona-Pandemie in 2020 um 5,0% gesunken, nachdem im Vorjahr noch ein geringes Wachstum von 0,6% erreicht wurde. Das Bauhauptgewerbe erzielte trotz der Corona-Krise im achten Jahr in Folge einen Umsatzanstieg. Mit einem Anstieg von 4,9% nach 5,1% im Vorjahr blieb dieser Trend ungebrochen. Der Anstieg lag somit – noch mehr als in den Vorjahren – wiederum deutlich über dem gesamtwirtschaftlichen Wachstum. Allerdings zeichnet sich eine Abschwächung der Konjunktur im Bauhauptgewerbe ab. Der Auftragseingang in 2020 lag um 2,6% unter dem Auftragseingang des Vorjahres.

Einhergehend mit dem Nachfrageüberhang im Baugewerbe haben sich die Baupreise für Wohngebäude in 2020 gegenüber dem Vorjahr um 1,6% (im Vorjahr: 4,3%) erhöht.

Die Preise für Wohnimmobilien lagen im 4. Quartal 2020 durchschnittlich um 8,1% über dem Vorjahresquartal. Insbesondere die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen hierbei durchweg um 10% und mehr in fast der gesamten Republik an. Lediglich in städtischen Kreisen erhöhten sich die Preise mit 7,0% etwas weniger rasant. Etwas geringer war der Preisanstieg bei Eigentumswohnungen. Die durchschnittlichen Steigerungsraten lagen, je nach Region bei 5,7% bis 8,9%. In jedem Fall wurden die Baupreiserhöhungen durch die Marktpreiserhöhungen überkompensiert.

### b) Geschäftsverlauf

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

### c) Ertragslage

In TEUR	2020	2019
Umsatzerlöse	85.807,6	86.372,8
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	15.389,6	-12.992,4
sonstige betriebliche Erträge	1.502,6	615,2
Gesamtleistung	102.699,8	73.995,6
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-37.743,0	-14.246,4
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-42.296,0	-42.238,9
Personalaufwand	-4.648,0	-4.110,9
Abschreibungen	-1.376,2	-1.168,1
Übrige Verwaltungsaufwendungen	-8.072,4	-5.967,5
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern	8.564,2	6.263,8
Abschreibungen auf Beteiligungen	-94,9	-12,7
Zinsergebnis	-2.450,3	-2.027,2
Aufwendungen (-) / Erträge (+) aus Ergebnisabführungsverträgen	-768,9	679,7
Finanzergebnis	-3.314,0	-1.360,3
Steuern	-1.714,3	-1.668,2
Jahresüberschuss	3.535,9	3.235,4

Die Gesamtleistung betrug im Geschäftsjahr TEUR 102.699,8 nach 73.995,6 im Vorjahr. Diesen Erträgen standen Aufwendungen in Höhe von 94.135,6 nach TEUR 67.731,8 im Vorjahr gegenüber.

Die Relation Aufwendungen zu Erträgen veränderte sich geringfügig von 92,3% auf 93,0%. Das EBITDA hat sich mit TEUR 9.171,6 nach TEUR 8.111,7 im Vorjahr erhöht.

#### d) Finanzlage

Die Bilanzsumme von Traumhaus hat sich um TEUR 20.450,0 oder 14,6% auf TEUR 119.259,6 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 wesentlichen Umfang.

#### d1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das Eigenkapital wurde durch die im Geschäftsjahr durchgeführte Kapitalerhöhung und die weitgehende Thesaurierung des Jahresergebnisses 2019 weiter gestärkt. Die Eigenkapitalquote beträgt 23,9% nach 16,6% im Vorjahr. Bei einem leicht verbesserten Ergebnis beträgt die Eigenkapitalrendite 12,4%. Auf der Aktivseite ist die Verminderung der Bilanzsumme vor allem durch die Verringerung der fertigen Erzeugnisse und Waren (Grundstücksbestand) um TEUR 27.022,2 von TEUR 91.736,4 auf TEUR 64.714,2 bedingt. Gegenläufig ist die Erhöhung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 10.442,3 auf TEUR 28.273,0. Der Nettowert aus unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen abzüglich der erhaltenen Anzahlungen ist mit TEUR 6.317,7 nach TEUR 6.202,0 im Vorjahr fast unverändert. Der Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks verminderte sich um TEUR 2.177,7 auf TEUR 3.086,1.

Die Minderung der Bilanzsumme ist passivisch insbesondere bedingt durch die starke Reduzierung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 27.469,9 auf TEUR 20.813,7. Dem steht die starke Erhöhung der Eigenmittel um TEUR 5.201,7 auf TEUR 28.444,4 und die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 5.582,7 auf TEUR 57.086,2 gegenüber. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen somit 47,9% der Bilanzsumme nach 36,9% im Vorjahr.

#### d2) Investitionen

Die im Geschäftsjahr 2019 begonnene Errichtung eines Fertigteilewerks für serielles Bauen wurde fortgesetzt. Es wurden weitere TEUR 764,2 investiert. Die Produktionsanlage wird voraussichtlich im 3. Quartal 2021 den Betrieb aufnehmen. Die anderen Investitionen betreffen im Wesentlichen solche in Betriebs- und Geschäftsausstattung.

#### d3) Liquidität

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

#### e) Vermögenslage

In TEUR	2020		2019	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>				
Anlagevermögen	8.154,8	6,8	8.565,0	6,1
Umlaufvermögen	110.228,0	92,4	129.594,4	92,8
RAP	224,9	0,2	634,3	0,5
Aktive latente Steuern	652,0	0,6	916,0	0,7

Passiva				
Eigenkapital	28.444,5	23,9	23.242,8	16,6
Rückstellungen	8.172,5	6,8	5.598,0	4,0
Verbindlichkeiten	82.642,7	69,3	110.868,9	79,4
Bilanzsumme	119.259,6	100,0	139.709,7	100,0

Die Bilanzsumme des Konzerns hat sich um TEUR 20.450,0 oder 14,6% auf TEUR 119.259,7 vermindert. Die Reduzierung beruht im Wesentlichen auf der Verringerung des Grundstücksbestandes um TEUR 27.022,2 auf TEUR 64.714,2 der Erhöhung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 10.442,3 von TEUR 17.830,6 auf TEUR 28.273,0 gegenübersteht.

Das Vermögen der Traumhaus-Konzerns besteht zum Abschlussstichtag im Wesentlichen aus Vorräten. Die unfertigen Leistungen umfassen mit einem Betrag von TEUR 24.914,6 nach 9.532,0 im Vorjahr jetzt 20,9% der Bilanzsumme. Die fertigen Erzeugnisse und Waren belaufen sich auf TEUR 64.714,2. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Grundstücke.

Das Eigenkapital des Konzerns (TEUR 28.444,5) entspricht einer Quote von 23,9% nach 16,6% im Vorjahr.

#### f) Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrendite beträgt 12,4%, die Gesamtkapitalrendite (ROI) 5,0%.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit erzielte der Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr einen negativen Cash Flow von TEUR -332 (im Vorjahr: -5.966). Durch Investitionstätigkeit wurde ein negativer Cash Flow in Höhe von TEUR -1.014 (im Vorjahr: -2.511) erzielt. Aus Finanzierungstätigkeit flossen aus dem Konzern TEUR -832 (im Vorjahr: +1.945) ab. Das EBITDA des Geschäftsjahres beträgt TEUR 9.171,6 nach TEUR 8.111,7 im Vorjahr.

### 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Baubranche und die Wohnungswirtschaft sind in 2020 überraschend gut durch die Coronakrise gekommen. Allerdings sind Betriebsabläufe durch behördliche Engpässe und die Einschränkungen durch Corona bedingte Abstands- und Versammlungsregelungen direkt betroffen. Die Rezession in 2020 hat jedoch zu einem Rückgang des Auftragseinganges in der Baubranche in 2020 geführt. Die Überwindung der andauernden Krise ist maßgeblich vom Erfolg der Eindämmung und Zurückdrängung des Virus und der damit möglichen Lockerung der Einschränkungen abhängig. Auch die Auswirkungen der ultralockeren Geldpolitik und der stark ansteigenden Verschuldung der öffentlichen Haushalte und die deswegen zu erwartenden fiskalpolitischen Reaktionen auf der einen Seite und die ungebremste hohe Nachfrage nach Wohneigentum auf der anderen Seite führen zu erheblichen Prognoseunsicherheiten. Traumhaus geht davon aus, dass sich das von ihr abgedeckte Marktsegment kurz- und mittelfristig weiterhin positiv entwickelt. Der umfangreiche schon gesicherte Grundstücksbestand mit einem Volumen von 500 Mio. EUR lässt einen jährlichen Zuwachs von durchschnittlich mindestens 15 bis 20 Prozent der Gesamtleistung und des EBITDA erwarten.

#### a) Risikobericht

Entgegen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ist das Wachstum in der Baubranche ungebrochen. Auch in 2020 übersteigt dieses Wachstum nach wie vor die Wachstumswerte der Gesamtwirtschaft deutlich. Für die Gesamtwirtschaft geht das Deutsche Institut der Wirtschaft (DIW) von einem Wachstum der Wirtschaftsleistung von 3,0% in 2021 und 3,8% in 2022 aus. Traumhaus 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 können die konjunkturellen Risiken in Deutschland 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. 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 Traumhaus.

Darüber hinaus sieht Traumhaus gute Chancen im Bereich des wachsenden Geschäftsfeldes Geschosswohnungsbau. Die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit umweltbewussten Kommunen im Bereich zukunftssichere Energiekonzepte soll weiter ausgebaut werden.

**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 -einträge 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, den 15. Mai 2021**



Otfried Sinner

Traumhaus AG

- Vorstand -



Wolfgang Fuchs

## **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 31.12.2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 ver-

antwortlich, 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 bedeutende 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 Rechnungslegungsinformationen 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 Konzernabschlussprüfung. 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 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 19. Mai 2021

Muth & Co. GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(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.

(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 Verbraucherschlichtungsgesetzes teilzunehmen.

## 15. Anzuwendendes Recht

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