

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

**Testierter**

**Jahresabschluss und Lagebericht**

**Traumhaus AG**

**Wiesbaden**

**2021**

**Testierter  
Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2021  
sowie Lagebericht 2021**

**Traumhaus AG  
Wiesbaden**

**MUTH & Co. GMBH**

**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

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

**Traumhaus AG, Wiesbaden**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2021**

Aktivseite	31.12.2021		Vorjahr	Passivseite	31.12.2021		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	4.924.283,00		4.753.971,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		32.683,00	46.207,00	II. Kapitalrücklage	9.868.724,08		7.126.700,88
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen		26.000,00	26.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	353.601,21		358.076,21	andere Gewinnrücklagen			
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	351.333,00		142.115,00	IV. Bilanzgewinn	9.414.379,85		6.488.009,48
		704.934,21	500.191,21		<b>24.233.386,93</b>		<b>18.394.681,36</b>
III. Finanzanlagen				<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.195.515,52		9.195.265,52	1. Steuerrückstellungen	1.839.000,00		14.000,00
2. Beteiligungen	525.750,00		525.750,00	2. sonstige Rückstellungen	2.550.000,00		330.000,00
		9.721.265,52	9.721.015,52		<b>4.389.000,00</b>		<b>344.000,00</b>
		<b>10.458.882,73</b>	<b>10.267.413,73</b>	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
<b>B. Umlaufvermögen</b>				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.205.343,16		35.041.680,33
I. Vorräte				<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:</i>			
1. fertige Erzeugnisse und Waren	26.331.156,89		41.670.765,82	<i>EUR 13.475.290,51 (Vj. EUR 23.750.399,31)</i>			
2. geleistete Anzahlungen	1.826.112,99		791.009,41	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:</i>			
		28.157.269,88	42.461.775,23	<i>EUR 14.730.045,75 (Vj. EUR 11.291.275,02)</i>			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.324.095,12		12.039.260,08
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.270.325,81		1.045.295,58	<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:</i>			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.932.573,47		18.718.353,00	<i>EUR 7.324.095,12 (Vj. EUR 12.039.260,08)</i>			
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.348.392,24		1.298.912,78	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.422.107,56		7.965.892,99
4. sonstige Vermögensgegenstände	1.308.335,30		3.803.416,48	<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:</i>			
		31.859.626,82	24.865.977,84	<i>EUR 1.422.107,56 (Vj. EUR 7.965.892,99)</i>			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.362.939,90	517.040,21	4. sonstige Verbindlichkeiten	6.334.997,81		4.405.810,46
		<b>61.379.836,60</b>	<b>67.844.793,28</b>	<i>davon gegenüber Gesellschaftern: EUR 4.709.762,98 (Vj. EUR 3.586.711,43)</i>			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten aktiv</b>		<b>70.211,25</b>	<b>79.118,21</b>	<i>davon aus Steuern: EUR 5.692.191,02 (Vj. EUR 593.237,42)</i>			
		<b>71.908.930,58</b>	<b>78.191.325,22</b>	<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 586.118,53 (Vj. EUR 2.405.810,46)</i>			
				<i>davon mit einer Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren: EUR 0,00 (Vj. EUR 2.000.000,00)</i>			
					<b>43.286.543,65</b>		<b>59.452.643,86</b>
					<b>71.908.930,58</b>		<b>78.191.325,22</b>

**Traumhaus AG, Wiesbaden**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 01.01.2021 - 31.12.2021**

	EUR	2021 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		35.492.746,82	6.688.286,24
2. sonstige betriebliche Erträge		131.715,20	351.742,22
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		20.956.850,12	1.875.916,97
4. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.947.352,01		2.123.636,42
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	449.088,94		385.268,77
<i>davon für Altersversorgung: EUR 43.900,96 (Vj. EUR 48.758,00)</i>			
		3.396.440,95	2.508.905,19
5. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		108.550,16	65.736,93
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		4.302.279,40	2.227.127,73
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		944.499,41	575.317,54
<i>davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 925.469,22 (Vj. EUR 557.222,31)</i>			
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.090.225,89	1.705.174,06
<i>davon an verbundene Unternehmen: EUR 756.189,69 (Vj. EUR 339.598,01)</i>			
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.839.338,02	-174.851,17
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.875.276,89</b>	<b>-592.663,71</b>
11. sonstige Steuern		30.450,02	22.127,63
<b>12. Jahresüberschuss (Vj. Jahresfehlbetrag)</b>		<b>3.844.826,87</b>	<b>-614.791,34</b>
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		5.569.552,98	7.102.800,82
<b>14. Bilanzgewinn</b>		<b>9.414.379,85</b>	<b>6.488.009,48</b>

**Traumhaus AG**  
Borsigstraße 20 a

65205 Wiesbaden

Blatt 1

## Anhang

### Allgemeine Angaben

Traumhaus AG (Registergericht Amtsgericht Wiesbaden, Eintragsnummer: HRB 30469) hat ihren Sitz in Wiesbaden. Die Anschrift ist Borsigstraße 20a, 65205 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.

Das Geschäftsjahr endet am 31. Dezember.

Der Jahresabschluss ist nach den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Alle Vermögensgegenstände und Schulden sind einzeln bewertet.

Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden mit den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode über die voraussichtliche Nutzungsdauer. Im Geschäftsjahr 2021 angeschaffte bewegliche Gegenstände bis zu einem Wert von Euro 800,00 werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe aufwandswirksam berücksichtigt. Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel.

Der Anteilsbesitz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Name und Sitz des Unternehmens	Höhe des Anteils			Eigenkapital in Tsd.	Ergebnis in Tsd.	Jahr
	der Traumhaus AG					
	direkt	indirekt	Gesamt			
Traumhaus Projekt alpha GmbH, Wiesbaden	100	-	100	3.655	795	2021
Traumhaus Projekt beta GmbH, Wiesbaden	100	-	100	1.153	-71	2021
Traumhaus Projekt gamma GmbH, Wiesbaden	100	-	100	456	-504	2021
Traumhaus Projekt delta GmbH, Wiesbaden	100		100	672	367	2021

**Traumhaus AG**  
Borsigstraße 20 a

65205 Wiesbaden

Blatt 2

Traumhaus - Das Original Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden	100	-	100	2.243	2.377	2021
Traumhaus Deutschland Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden	100	-	100	-70	-51	2021
Traumhaus Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Wiesbaden	100	-	100	227	46	2021
Heinrich Hildmann Gesellschaft für energieeffizientes Bauen mbH, Langenselbold	100	-	100	11.105	535	2021
Traumhaus Region Mitte GmbH (vormals: Projektentwicklungsgesellschaft Usingen m.b.H.), Wiesbaden	94	-	100	97	-1	2021
Traumhaus Wohnungsbaugesellschaft für junge Familien und reife Junggebliebene mbH, Wiesbaden	49	51	100	-1.026	-107	2021
Traumhaus Projekt Bergstraße GmbH, Wiesbaden	-	100	100	-173	-53	2021
Traumhaus Grundstücks AG & Co. KG, Wiesbaden	-	100	100	49	-48	2021
TH Fertigteilewerk GmbH, Wiesbaden	-	100	100	-404	-382	2021
Main Kinzig Hotel Immobilien GmbH, Erlensee	49	-	49	-155	42	2021
KIWO GmbH & Co. KG, Jossgrund	50	-	50	145	-212	2020
Traumhaus Verwaltungsgesellschaft mbH, Wiesbaden	100	-	100	14	-4	2021
Traumhaus Service & Logistik GmbH & Co. KG, Wiesbaden	70	-	70	-150	-65	2021
Traumhaus cds Wohnbau GmbH, Frankfurt am Main	50	-	50	0	-18	2020

Der Grundstücksbestand ist mit den originären und den projektentwicklungsbedingten nachträglichen Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Mit Beschluss 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

**Traumhaus AG**  
Borsigstraße 20 a

65205 Wiesbaden

Blatt 3

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 zum EUR 237.698,00 durchzuführen.

Hieraus wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 170.312,00 durch Ausgabe von 170.312,00 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 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.

Entwicklung des gezeichneten Kapitals in Euro	
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
	4.924.283,00

Entwicklung der Kapitalrücklage in Euro	
Stand 01. Januar 2021	7.126.700,88
Agio aus der Barkapitalerhöhung	2.742.023,20
Stand 31. Dezember 2021	9.868.724,08

Entwicklung der Gewinnrücklage in Euro	
Stand 01. Januar 2021	26.000,00
Stand 31. Dezember 2021	26.000,00

**Traumhaus AG**  
Borsigstraße 20 a

65205 Wiesbaden

Blatt 4

Der Wert der Rückstellungen ist in Höhe der nach allgemeinen Erfahrungswerten zu erwartenden Aufwendungen berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Euro 14.730.045,74 in einem Zeitraum von 1 – 5 Jahre fällig. Alle anderen Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEuro 18.695 sind durch Grundschulden besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber einem Aktionär betragen Euro 4.709.762,98.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach § 275 (2) HGB entsprechend dem in der Buchhaltung angewendeten Gesamtkostenverfahren gegliedert.

### **Sonstige Angaben**

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen über Büro- und Lagerflächen und einen Showroom sowie Kraftfahrzeuge und Büroausstattungen in folgender Höhe:

In TEuro	2022	2023	2024	2025	2026
Mieten für Büro-, Lagerflächen und Showroom	161	76	19	1	1
Kfz-Leasing	19	17	9	0	0
Leasing/Miete für Büroausstattung	26	26	26	26	25

Durchschnittlich waren 37 Mitarbeiter im Wirtschaftsjahr 2021 beschäftigt.

Zu Vorständen der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr und zum Bilanzstichtag folgende Personen bestellt:

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

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

Die Mitglieder des Vorstandes der Traumhaus AG haben im Geschäftsjahr

**Traumhaus AG**  
Borsigstraße 20 a

65205 Wiesbaden

Blatt 5

Gesamtbezüge in Höhe von TEuro 538 erhalten. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält die Vergütung für alle Mandate der Traumhaus-Konzerngesellschaften.

Die Aufsichtsratsmitglieder sind weiterhin:

Herr Markus Wenner, Rechtsanwalt, München (Vorsitzender)  
Herr Dr. Holger Jakob, Rechtsanwalt, Frankfurt (stellvertretender Vorsitzender)  
Herr Markus Reichenberger, Ingenieur, Grünwald.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr Gesamtbezüge in Höhe von TEuro 75 erhalten.

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

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, 31. März 2022



gez. Otfried Sinner  
(Vorstandsvorsitzender)

Traumhaus AG  
- Vorstand -



gez. Wolfgang Fuchs

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

**I. Immaterielle Vermögensgegenstände**

entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

**II. Sachanlagen**

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

**III. Finanzanlagen**

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Beteiligungen

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	Vortrag 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Vortrag 01.01.2021 EUR	Geschäftsjahr (Zugang) EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	67.658,64	0,00	0,00	67.658,64	21.451,64	13.524,00	0,00	34.975,64	32.683,00	46.207,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	381.559,81	0,00	0,00	381.559,81	23.483,60	4.475,00	0,00	27.958,60	353.601,21	358.076,21
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	381.456,48	304.314,16	38.045,75	647.724,89	239.341,48	90.551,16	33.500,75	296.391,89	351.333,00	142.115,00
	763.016,29	304.314,16	38.045,75	1.029.284,70	262.825,08	95.026,16	33.500,75	324.350,49	704.934,21	500.191,21
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.195.265,52	250,00	0,00	9.195.515,52	0,00	0,00	0,00	0,00	9.195.515,52	9.195.265,52
2. Beteiligungen	525.750,00	0,00	0,00	525.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	525.750,00	525.750,00
	9.721.015,52	250,00	0,00	9.721.265,52	0,00	0,00	0,00	0,00	9.721.265,52	9.721.015,52
	10.551.690,45	304.564,16	38.045,75	10.818.208,86	284.276,72	108.550,16	33.500,75	359.326,13	10.458.882,73	10.267.413,73

# LAGEBERICHT

zum

31. Dezember 2021

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

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Unternehmensstruktur, Geschäftstätigkeit

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

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Traumhaus AG ist der Handel mit Grundstücken, insbesondere die damit zusammenhängende Projektierung ganzer Siedlungen bis zur Baurechtserlangung, deren Errichtung sowie deren Vermarktung.

#### 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 Umsatzanstieg. 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 Auftragsinganges abgezeichnet. Der Auftragsingang in 2021 lag real und kalenderbereinigt um 2,3% über dem Auftragsingang 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

Die Gesamtleistung des Unternehmens ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Der sehr starke Anstieg ist bedingt durch die im Geschäftsjahr erfolgte Realisierung größerer, mehrjähriger Projekte.

#### c) Ertragslage

Die Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr TEUR 35.493 nach TEUR 6.688 im Vorjahr. Das Jahresergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR -615 um TEUR 4.460 auf TEUR 3.845 verbessert.

Die Eigenkapitalrendite beträgt 15,9 %.

#### d) Finanzlage

Die Bilanzsumme der Traumhaus AG hat sich von TEUR 78.191 auf TEUR 71.909 vermindert.

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

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

d1) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Verminderung der Bilanzsumme resultiert aktivisch im Wesentlichen aus dem Rückgang der Vorräte von TEUR 42.462 um TEUR 14.305 auf TEUR 28.157.

Passivisch ist der Rückgang der Bilanzsumme trotz der Erhöhung des Eigenkapitals um TEUR 5.839 auf TEUR 24.233 vor allem bedingt durch die Verminderung der Verbindlichkeiten um insgesamt TEUR 16.166 auf TEUR 43.287. Der Abbau der Verbindlichkeiten erfolgte vor allem in den Posten Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute um TEUR 6.836 sowie in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 4.715. Gegenläufig erhöhten sich die sonstigen Verbindlichkeiten um TEUR 1.929.

Die Eigenkapitalquote hat sich durch eine erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung von 23,5% auf 33,7% erhöht.

Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag insgesamt TEUR 1.363.

d2) Investitionen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine materiellen Investitionen in das Anlagevermögen getätigt.

d3) Liquidität

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

e) Vermögenslage

Das Vermögen der Traumhaus AG besteht zum Abschlussstichtag zu 14,5% aus Anlagevermögen, zu 17,1% aus Lieferungen und Leistungen und zu 23,5% aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Den relativ und absolut größten Anteil bilden mit 39,2% die Vorräte, insbesondere Grundstücke mit einem Betrag von TEUR 26.331.

Das Eigenkapital beträgt TEUR 24.233.

f) Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrendite beträgt 15,9 %, die Gesamtkapitalrentabilität (ROI) 8,3 %.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit erzielte die Traumhaus AG im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Cashflow (Jahresüberschuss zuzüglich Abschreibungen) in Höhe von TEUR 3.953.

## **2. 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 nicht zu.

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

Die Traumhaus AG geht insgesamt davon aus, dass sich das von ihr abgedeckte Marktsegment trotz der benannten Risiken kurz- und mittelfristig stabil entwickelt.

### **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. Die Traumhaus AG 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 ein weiteres Risiko betreffend der Zielerreichung dar. Daneben ergeben sich nicht absehbare Folgen aus der weltpolitischen Entwicklung, insbesondere dem Russland – Ukraine – Krieg.

Die Traumhaus AG ist als Mutterunternehmen des Traumhaus-Konzern in einer gegenüber vielen Konkurrenten günstigen Position sowohl in Hinblick auf die Marktentwicklung und die Marktanforderungen als auch im Überwinden der aktuellen gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Situation und deren inhärenten Risiken.

### **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 die Traumhaus AG.

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

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

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

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

Die AG hat keine eigenen Aktien im Bestand.

### **5. Sonstige Angaben**

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

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

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

Die Traumhaus AG unterhält keine Zweigniederlassungen.

**Wiesbaden, den 15. Mai 2022**



gez. Otfried Sinner

Traumhaus AG

- Vorstand -



gez. Wolfgang Fuchs

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Traumhaus AG, Wiesbaden

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Traumhaus AG, Wiesbaden – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates als Aufsichtsorgan für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und

Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Fulda, den 25. Mai 2022

Muth & Co. GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Ralf Kammer  
Wirtschaftsprüfer



Kurt Abert  
Wirtschaftsprüfer

