

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

2022

**Testierter
Konzernabschluss
zum 31. Dezember 2022
sowie Lagebericht 2022**

**Traumhaus AG
Wiesbaden**

MUTH & Co. GMBH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

**Traumhaus Aktiengesellschaft
Wiesbaden**

Konzernbilanz zum 31.12.2022

Aktiva	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021	Passiva	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		4.924.283,00	4.924.283,00
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	19.159,00		32.683,00	II. Kapitalrücklagen		9.868.724,08	9.868.724,08
2. Geschäfts- und Firmenwert	<u>3.558.063,48</u>	3.577.222,48	2.749.696,35	III. Gewinnrücklagen		26.000,00	26.000,00
II. Sachanlagen				IV. Konzernergebnisvortrag		20.766.749,82	15.619.327,58
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	599.731,25		353.601,21	V. Konzernjahresergebnis		<u>1.001.202,44</u>	<u>6.500.654,24</u>
2. technische Anlagen und Maschinen	22.450,00		25.066,00			36.586.959,34	36.938.988,90
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	734.002,32		762.845,32	B. Rückstellungen			
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>10.560.145,28</u>	11.916.328,85	8.141.084,34	1. Steuerrückstellungen	4.747.100,00		3.865.001,00
III. Finanzanlagen				2. sonstige Rückstellungen	<u>11.385.500,00</u>	16.132.600,00	<u>11.758.856,00</u>
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	405.111,00		405.111,00				15.623.857,00
2. Beteiligungen	<u>66.940,73</u>	<u>472.051,73</u>	<u>66.940,73</u>	C. Verbindlichkeiten			
		15.965.603,06	12.537.027,95	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.448.863,06		43.177.460,71
B. Umlaufvermögen				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.504.257,62		13.219.191,97
I. Vorräte				3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.607.083,31</u>	101.560.203,99	<u>8.517.855,46</u>
1. unfertige Leistungen	77.297.141,37		36.941.596,94	davon aus Steuern: EUR 2.892.350,49			64.914.508,14
2. fertige Erzeugnisse und Waren (Grundstücke)	91.493.760,03		40.750.049,90	(Vorjahr: EUR 1.267.707,16)			
3. geleistete Anzahlungen	1.052.669,60		2.982.068,24	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
4. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	<u>-59.594.906,06</u>	110.248.664,94	-20.754.742,06	EUR 1.037,32 (Vorjahr: EUR 978,48)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.731.475,09		35.991.008,71				
2. Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.393.670,02		1.348.392,24				
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>4.055.231,65</u>	13.180.376,76	1.699.429,67				
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>11.862.698,38</u>	<u>4.196.886,06</u>				
		135.291.740,08	103.154.689,70				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		287.420,19	216.636,39				
D. Aktive latente Steuern		2.735.000,00	1.569.000,00				
Bilanzsumme	<u><u>154.279.763,33</u></u>	<u><u>117.477.354,04</u></u>	<u><u>117.477.354,04</u></u>	Bilanzsumme		<u><u>154.279.763,33</u></u>	<u><u>117.477.354,04</u></u>

**Traumhaus Aktiengesellschaft
Wiesbaden**

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum 01.01.-31.12.2022**

	31.12.2022 Euro	31.12.2022 Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		72.451.253,49	102.149.854,58
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen		40.445.515,11	12.026.961,58
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.813.914,73	2.270.786,24
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-13.984.650,79		-36.335.514,86
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-83.662.377,85	-97.647.028,64	-51.252.574,83
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-5.476.691,09		-5.188.307,67
b) Soziale Abgaben und Altersversorgung	-998.967,47	-6.475.658,56	-942.792,27
<i>davon für Altersversorgung: EUR 50.456,58</i>			
<i>(Vj. EUR 45.471,16)</i>			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens und Sachanlagen		-867.184,45	-1.439.196,37
<i>davon außerplanmäßige Abschreibungen: EUR 0,00</i>			
<i>(Vorjahr: EUR 527.832,41)</i>			
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Konzern üblichen Abschreibungen übersteigen		-177.830,89	0,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-6.729.214,16	-9.670.841,92
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		23.581,20	24.394,34
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.010.698,57	-2.031.496,62
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-814.308,08	-3.069.945,40
11. Ergebnis nach Steuern		1.012.341,18	6.541.326,80
12. Gewinnabführung		47.347,81	23.120,55
13. Sonstige Steuern		-58.486,55	-63.793,11
14. Konzernjahresergebnis		<u>1.001.202,44</u>	<u>6.500.654,24</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 2022 wird nach den gesetzlichen Regelungen des Handelsgesetzbuches §§ 290ff HGB erstellt.

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

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt.

Der Vorstand der Traumhaus AG hat den Konzernabschluss am 31. März 2023 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 2022 inklusive der Traumhaus AG fünfzehn Unternehmen (31.12.2021: vierzehn), in den Konzernabschluss einbezogen.

Eine gemeinschaftliche Tätigkeit (§ 310 HGB) wird mit keinem Unternehmen (31.12.2021: keinem) ausgeübt.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden zwei (31.12.2021: zwei) Unternehmen als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

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

Die Anteilsbesitzliste von Traumhaus AG ist Bestandteil des Konzernanhangs.

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

Eine Veränderung zum 31. Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem Erwerb der RESIDO GmbH & Co. KG, Linden. Die Traumhaus Verwaltungsgesellschaft mbH, Wiesbaden, ist einziger Komplementär der Gesellschaft. Einzige Kommanditistin ist die Traumhaus Wohnungsbaugesellschaft für junge Familien und reife Junggebliebene mbH, Wiesbaden, mit einer Kommanditeinlage von 1.000,00 EUR.

4. Währungsumrechnung

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

5. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

a) Geschäfts- oder Firmenwerte

Ein Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich im Rahmen eines 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.

Mit Ausnahme des aktivierten Geschäfts- und Firmenwertes aus der Beteiligung an der Heinrich Hildmann Baugesellschaft für energieeffizientes Bauen mbH resultieren die aktivierten Geschäfts- und Firmenwerte aus den in den jeweiligen Tochtergesellschaften im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung in Planung und in Realisierung befindlichen Bauprojekten, denen bereits ein wirtschaftlicher Wert zugewiesen werden konnte. Die planmäßige Abschreibung dieser Geschäfts- und Firmenwerte erfolgt als bestmögliche Abschätzung über 10 Jahre nach der linearen Methode. Ein längerer Zeitraum scheidet aus, da die dem Geschäfts- und Firmenwert zugrundeliegenden Projekte in keinem Fall einen längeren Realisationszeitraum betreffen. Einer möglichen

kürzeren Nutzungsdauer, die sich aus einer schnelleren Realisierung der Projekte ergeben würde, wird durch einen jährlich durchgeführten Werthaltigkeitstest Rechnung getragen.

Der aktivierte Geschäfts- und Firmenwert aus der Beteiligung an der Heinrich Hildmann Baugesellschaft für energieeffizientes Bauen mbH wird über 10 Jahre nach der linearen Methode abgeschrieben. Grundlage der Schätzung der Nutzungsdauer ist der beobachtete Zyklus von Innovation und Marktänderung der Absatz- und Beschaffungsmärkte im Hochbaubereich.

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

b) Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Erworbene sonstige immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

c) Sachanlagen

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

d) Umlaufvermögen

d1) Vorräte

Unfertige Leistungen werden zu Herstellungskosten bewertet. Diese berücksichtigen angemessene Teile der Verwaltungsgemeinkosten. Fertige Erzeugnisse und Waren (Grundstücksbestand) sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Erworbene Grundstücke werden mit originären und projektentwicklungsbedingten nachträglichen Anschaffungskosten bewertet. Geleistete Anzahlungen werden zu Nominalwerten aktiviert. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen betreffen 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.

d2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalwerten bewertet und bilanziert.

e) Rechnungsabgrenzungsposten

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

f) Latente Steuern

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

Aktive latente Steuern auf temporäre Unterschiede und Verlustvorträge werden nur angesetzt, sofern eine Nutzung der betreffenden Steuerentlastungen auf Basis prognostizierbarer Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft nachgewiesen werden kann.

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

Aktive Steuerlatenzen werden zu jedem Bilanzstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Gegebenenfalls wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang verringert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird. Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der latenten Steuern wurde wie für 2021 auch für 2022 grundsätzlich der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 30,8% herangezogen.

g) Rückstellungen

g1) Steuerrückstellungen

Der laufende Ertragssteueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2022 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag wie im Vorjahr 15,8%. Einschließlich der Gewerbesteuer von 15,0% ergibt sich ein Gesamtsteuersatz von 30,8%.

g2) sonstige Rückstellungen

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

h) Finanzielle Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

i) Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien

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

6. Anteilsbesitzliste von Traumhaus zum 31. Dezember 2022 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Konzernmuttergesellschaft	Sitz
Traumhaus AG	Wiesbaden

In den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen (vollkonsolidiert)

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

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %	Stammkapital/ Kommanditkapital TEUR 31.12.2022	Jahresergebnis TEUR 31.12.2022
MainKinzigHotel Immobilien GmbH	Erlensee	49%	25,0	43,0*
KIWO GmbH & Co. KG	Jossgrund	50%	2,0	-9,5*

* Angaben aus vorläufigen Jahresabschlüssen zum 31.12.2022

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %	Stammkapital TEUR 31.12.2022	Jahresergebnis TEUR 31.12.2022
Traumhaus Verwaltungsgesellschaft mbH	Wiesbaden	100%	25,0	-3,0
Traumhaus cds Wohnbau GmbH**	Frankfurt am Main	50%	25,0	-18,0
Traumhaus Service- und Logistik GmbH & Co. KG *	Wiesbaden	Komplementär	0,0	-25,6
Traumhaus Service- und Logistik GmbH & Co. KG	Wiesbaden	Kommanditist	1,0	-25,6
G&H Energy GmbH	Magdeburg	49%	25	n/a

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

** Die Traumhaus cds Wohnbau GmbH ist eine Projektgesellschaft. Die Gesellschaft steht nicht unter einheitlicher Führung. Auf eine at-equity-Konsolidierung wurde verzichtet. Das Jahresergebnis betrifft das Wirtschaftsjahr 2021.

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 3.558,1. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

a2) Sachanlagen

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

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

a3) Finanzanlagen

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

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

b) Umlaufvermögen

b1) Vorräte

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

b2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert ausgewiesen.

Zur Berücksichtigung des allgemeinen Kreditrisikos ist eine Pauschalwertberichtigung gebildet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

c) Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten umfasst geleistete Zahlungen für noch ausstehende Leistungen.

d) Aktive latente Steuern

Im Geschäftsjahr 2022 haben einige konsolidierte Konzerngesellschaften körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Verluste in Höhe von TEUR 3.056,5 erlitten. Andere Konzerngesellschaften erzielten Gewinne auf die teilweise steuerliche Verlustvorträge verwendet werden konnten. Weiterhin durften einige handelsrechtliche Aufwandspositionen steuerrechtlich nicht zum Ansatz gebracht werden. Hierbei handelt es sich um temporäre Differenzen. Im Saldo wurden die aktivierten latenten Steuern um TEUR 1.166 erfolgswirksam erhöht.

e) Eigenkapital

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

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 2022	4.924.283,00
Stand 31. Dezember 2022	4.924.283,00

Entwicklung der Kapitalrücklage in Euro

Stand 01. Januar 2022	9.868.724,08
Stand 31. Dezember 2022	9.868.724,08

Entwicklung der Gewinnrücklage in Euro

Stand 01. Januar 2022	26.000,00
Stand 31. Dezember 2022	26.000,00

*f) Rückstellungen**f1) Steuerrückstellungen*

Die Steuerrückstellungen beinhalten Gewerbesteuerrückstellungen (TEUR 2.835,3) und Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag (TEUR 1.911,8).

f2) sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen enthalten sind Rückstellungen für noch zu erbringende Restarbeiten (TEUR 7.704,4) und für drohende Verluste (TEUR 1.000,0)

g) Verbindlichkeiten

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

g1) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 49.614,7 in einem Zeitraum von 1 bis 5 Jahren fällig. TEUR 2.832,3 sind nach Ablauf von 5 Jahren fällig. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden in Höhe von TEUR 44.471 besichert.

8. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- Verlustrechnung

a) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen in Höhe von TEUR 18.880,4 insbesondere Grundstücksveräußerungen von mehreren Projekten. In Höhe von TEUR 53.570,8 wurden Umsätze aus Bauleistungen nach Abnahme und Übergabe realisiert.

b) Bestandsveränderungen

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

c) sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 1.419,9) und Erträge aus der Herabsetzung von gebildeten Pauschalwertberichtigungen (TEUR 304,1) 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 599,0).

Weitere Informationen sind dem anliegenden Konzernanlagenspiegel zu entnehmen.

f) Ergebnis aus Beteiligung an assoziierten Unternehmen

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

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 1.107,7 und der Aufwand für Körperschaftsteuer

und Solidaritätszuschlag TEUR 872,6. Durch die Erhöhung der aktiven latenten Steuern wurde der Konzernsteueraufwand um TEUR 1.166,0 vermindert. Die effektiven Ertragsteuern betragen somit TEUR 814,3. Der unbereinigte effektive Ertragssteuersatz beträgt 44,6%. Berücksichtigt hierbei ist eine gebildete Drohverlustrückstellung (TEUR 1.000,0), die das handelsrechtliche Konzernergebnis gemindert hat, die jedoch nach § 5 Abs. 4a S.1 EStG steuerrechtlich unbeachtlich ist. Ohne Berücksichtigung des steuerrechtlichen Abzugsverbotes beträgt die effektive Steuerlast 28,8%.

9. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 96 Mitarbeiter beschäftigt, davon 48 männliche und 48 weibliche.

Bezüge

Bezüge des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 63,8 erhalten.

Gesamtbezüge des Vorstandes

Die Mitglieder des Vorstandes der Traumhaus AG haben im Geschäftsjahr Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 710,5 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
2023	439
2024	292
2025	217
2026	148
2027ff	328

12. Honorar des Abschlussprüfers

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

Werte in TEUR	2022
Abschlussprüfungen	47,0
Sonstige Leistungen	1,8

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

13. Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes

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

Wiesbaden, den 31. März 2023

Traumhaus AG

- Vorstand -



gez. Otfried Sinner



gez. Wolfgang Fuchs

**Traumhaus Aktiengesellschaft
Wiesbaden**

Konzernanlagespiegel 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	Buchwerte	
	<u>Stand</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Abgänge</u>	<u>Stand</u>	<u>Stand</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Abgänge</u>	<u>Stand</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	
	<u>01.01.2022</u>			<u>31.12.2022</u>	<u>01.01.2022</u>	<u>planmäßig</u>	<u>außerplanmäßig</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	69.674,64	0,00	0,00	69.674,64	36.991,64	13.524,00	0,00	0,00	50.515,64	19.159,00	32.683,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	7.401.254,50	1.407.387,22	0,00	8.808.641,72	4.651.558,15	599.020,09	0,00	0,00	5.250.578,24	3.558.063,48	2.749.696,35
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	381.559,81	250.605,04	0,00	632.164,85	27.958,60	4.475,00	0,00	0,00	32.433,60	599.731,25	353.601,21
2. technische Anlagen und Maschinen	26.156,89	0,00	0,00	26.156,89	1.090,89	2.616,00	0,00	0,00	3.706,89	22.450,00	25.066,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.279.026,13	322.544,35	228.924,33	1.372.646,15	516.180,81	247.549,35	0,00	125.086,33	638.643,83	734.002,32	762.845,32
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.141.084,34	2.419.060,94	0,00	10.560.145,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.560.145,28	8.141.084,34
III. Finanzanlagen											
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	513.720,00	0,00	0,00	513.720,00	108.609,00	0,00	0,00	0,00	108.609,00	405.111,00	405.111,00
2. Beteiligungen	66.940,73	0,00	0,00	66.940,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.940,73	66.940,73
	<u>17.879.417,04</u>	<u>4.399.597,55</u>	<u>228.924,33</u>	<u>22.050.090,26</u>	<u>5.342.389,09</u>	<u>867.184,44</u>	<u>0,00</u>	<u>125.086,33</u>	<u>6.084.487,20</u>	<u>15.965.603,06</u>	<u>12.537.027,95</u>

**Traumhaus Aktiengesellschaft
Wiesbaden**

Konzern-Kapitalflussrechnung 2022

lfd. Nr.	Sachverhalt	2022 TEUR	2021 TEUR
1.	Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	1.001	6.501
2.	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	867	1.439
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-373	5.092
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	-25.708	7.275
6.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	36.646	-17.728
7.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-37	-11
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.987	2.007
9.	- Sonstige Beteiligungserträge	0	0
10.	+/- Aufwendungen/Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung		
11.	+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	814	3.070
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	68	-711
15.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 14)	15.265	6.934
16.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
17.	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1.407	0
18.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	141	78
19.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.992	-5.888
20.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
21.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
22.	+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	0	0
23.	- Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	0

24.	+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
25.	-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
26.	+	Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
27.	-	Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
28.	+	Erhaltene Zinsen	23	24
29.	+	Erhaltene Dividenden	0	0
30.	=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 16 bis 29)	-4.235	-5.786
31.	+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	2.912
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	-2.011	-2.031
41.	-	Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-1.353	-918
42.	-	Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	0
43.	=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 31 bis 42)	-3.364	-37
44.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 15, 30, 43)	7.666	1.111
45.	-	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
46.	-	Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
47.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.197	3.086
48.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 44 bis 47)	11.863	4.197

Der Finanzmittelfonds setzt sich zusammen aus geringfügigen Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten. Kontokorrentverbindlichkeiten bzw. kurzfristige Kreditaufnahmen bestehen nicht.

**Traumhaus Aktiengesellschaft
Wiesbaden**

Konzerneigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2022

	<u>Gezeichnetes Kapital</u>	<u>Kapitalrücklage</u>	<u>Gewinnrücklagen</u>	<u>Konzerngewinn</u>	<u>Konzern- eigenkapital</u>
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
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>
Stand 31. Dezember 2020 nach Ergebnisverwendung	4.753.971	7.126.701	16.563.783	0	28.444.455
Stand 31. Dezember 2020	4.753.971	7.126.701	16.563.783	0	28.444.455
Jahresüberschuss 2021				6.500.654	6.500.654
Einstellung in die Gewinnrücklage			6.500.654	-6.500.654	0
Entnahmen aus der Gewinnrücklage			-918.457		-918.457
Einstellung in die Kapitalrücklage		2.742.023			2.742.023
Entnahmen aus der Kapitalrücklage					0
Erhöhung Eigenkapital	<u>170.312</u>				<u>170.312</u>
Stand 31. Dezember 2021	4.924.283	9.868.724	22.145.980	0	36.938.988
Stand 31. Dezember 2021	4.924.283	9.868.724	22.145.980	0	36.938.989
Jahresüberschuss 2022				1.001.202	1.001.202
Einstellung in die Gewinnrücklage			1.001.202	-1.001.202	0
Entnahmen aus der Gewinnrücklage			-1.353.232		-1.353.232
Einstellung in die Kapitalrücklage					0
Entnahmen aus der Kapitalrücklage					0
Erhöhung Eigenkapital					<u>0</u>
Stand 31. Dezember 2022 nach Ergebnisverwendung	<u>4.924.283</u>	<u>9.868.724</u>	<u>21.793.950</u>	<u>0</u>	<u>36.586.959</u>

Traumhaus Aktiengesellschaft, Wiesbaden
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Vorbemerkungen

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

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

1. Grundlagen des Konzerns / Unternehmens

a) Geschäftsmodell des Konzerns / Unternehmens

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

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

Der Traumhaus-Konzern umfasst 15 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, Wiesbaden, werden auch die Tätigkeitsbereiche Baugeschäft (Hoch- und Tiefbau) sowie Baustoffhandel abgedeckt.

Insgesamt kann Traumhaus die ganze Wertschöpfungskette vom Kauf der Grundstücke und der Projektierung ganzer Siedlungen bis zum Bau, der Vermarktung und der anschließenden Betreuung der Immobilien aus einer Hand anbieten.

b) Ziele und Strategien

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

c) Forschung und Entwicklung

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

2. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg in Deutschland im Geschäftsjahr um 1,8% nach 2,6% im Vorjahr. Der Jahresumsatz im Bauhauptgewerbe sank im Vergleich zum Vorjahr real um 5,8% (nominal ein Umsatzplus von 9,8%) nachdem in den letzten neun Jahren immer ein realer Umsatzanstieg verzeichnet werden konnte.

Im Hochbau gingen die realen Auftragseingänge um 15,1% zurück, im Segment Wohnungsbau sogar um 16,5%.

Die erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen sanken in 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 6,9% und erreichten mit 354.400 genehmigten Wohnungen den niedrigsten Stand seit 2018. Die negative Entwicklung hat sich im Jahresverlauf 2022 verstärkt. Besonders stark war der Rückgang bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Einhergehend mit dem Rückgang des Auftragseinganges und der neu genehmigten Wohnungen sind die Preise für Wohnimmobilien gemäß einer vorläufigen Berechnung des statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2022 gegenüber dem Vorjahr um 5,3% gesunken. Dies war der erste Preisrückgang seit 2010. Ausschlaggebend für den Rückgang der Kaufpreise dürfte die gesunkene Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation sein.

b) Geschäftsverlauf

Die Gesamtleistung des Unternehmens ist im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 116.447,7 leicht auf 115.710,7 gesunken bewegt sich damit weiter auf einem hohen Niveau.

c) Ertragslage

In TEUR	2022	2021
Umsatzerlöse	72.451,3	102.149,9
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	40.445,5	12.027,0
sonstige betriebliche Erträge	2.813,9	2.270,8
Gesamtleistung	115.710,7	116.447,7
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-13.984,7	-36.335,5
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-83.662,4	-51.252,6
Personalaufwand	-6.475,7	-6.131,1
Abschreibungen	-1.045,0	-1.439,2
Übrige Verwaltungsaufwendungen	-6.729,2	-9.670,8
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern	3.813,7	11.618,5
Erträge aus Beteiligungen	0,0	0,0
Zinsergebnis	-1.987,1	-2.007,1

Aufwendungen (-) / Erträge (+) aus Ergebnisabführungsverträgen	47,3	23,1
Finanzergebnis	-1.939,8	-1.984,0
Steuern	-872,8	-3.133,7
Jahresüberschuss	1.001,1	6.500,8

Den Gesamtleistungen stehen Aufwendungen in Höhe von TEUR 111.897,0 nach TEUR 104.829,2 im Vorjahr gegenüber. Die Relation Aufwendungen zu Erträgen verschlechterte sich von 90,0 % auf 96,7 %. Das EBITDA ist von TEUR 13.080,8 im Vorjahr auf TEUR 4.906,0 gesunken.

d) Finanzlage

Die Bilanzsumme von Traumhaus hat sich um TEUR 36.802,4 oder 31,3% auf TEUR 154.279,8 erhöht. 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 weitgehende Thesaurierung des Jahresergebnisses 2021 weiter gestärkt. Allein bedingt durch die deutliche Erhöhung der Bilanzsumme sank die Eigenkapitalquote. Sie beträgt 23,7% nach 31,4% im Vorjahr. Die Eigenkapitalrendite beträgt 2,7%. Auf der Aktivseite ist die Erhöhung der Bilanzsumme vor allem durch die Erhöhung der unfertigen Erzeugnisse und Waren (Grundstücksbestand) um TEUR 40.355,5 von TEUR 36.941,6 auf TEUR 77.297,1 und dem Anstieg der fertigen Erzeugnisse und Waren um TEUR 50.743,7 von TEUR 40.750,0 auf TEUR 91.493,8 bedingt. Gegenläufig ist die Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen, die offen von den Vorräten abgesetzt werden um TEUR 38.840,2 auf TEUR 59.594,9 und die Verminderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 28.259,5 auf TEUR 7.731,5. Der Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks erhöhte sich um TEUR 7.665,8 auf TEUR 11.862,7.

Die Erhöhung der Bilanzsumme ist passivisch insbesondere bedingt durch den Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 43.177,5 um TEUR 13.271,4 auf TEUR 56.448,9 und die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 13.219,2 um TEUR 28.285,1 auf TEUR 41.504,3.

d2) Investitionen

Die im Geschäftsjahr 2019 begonnene Errichtung eines Fertigteilewerks für serielles Bauen wurde fortgesetzt. Es wurden weitere TEUR 2.240,2 investiert. Die Produktionsanlage geht im Mai 2023 in Betrieb. Die anderen Investitionen betreffen im Wesentlichen Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

d3) Liquidität

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

e) Vermögenslage

In TEUR	2022		2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Anlagevermögen	15.965,6	10,3	12.537,0	10,7
Umlaufvermögen	135.291,7	87,7	103.154,7	87,8
RAP	287,4	0,2	216,6	0,2
Aktive latente Steuern	2.735,0	1,8	1.569,0	1,3
Passiva				
Eigenkapital	36.587,0	23,7	36.939,0	31,4
Rückstellungen	16.132,6	10,5	15.623,9	13,3
Verbindlichkeiten	101.560,2	65,8	64.914,5	55,3
Bilanzsumme	154.279,8	100,0	117.477,4	100,0

Die Bilanzsumme des Konzerns hat sich um TEUR 36.802,4 oder 31,3% auf TEUR 154.279,8 deutlich erhöht. Das Vermögen des Traumhaus-Konzerns besteht zum Abschlussstichtag im Wesentlichen mit TEUR 91.493,8 oder 59,3% aus Vorräten. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Grundstücke. Das Anlagevermögen hat sich um TEUR 3.428,6 auf TEUR 15.965,6 erhöht und stellt 10,3% der Vermögenswerte dar. Die unfertigen Leistungen umfassen unter Berücksichtigung der erhaltenen Anzahlungen TEUR 17.702,2 nach TEUR 16.186,9 im Vorjahr jetzt 11,5% der Bilanzsumme.

Das Eigenkapital des Konzerns (TEUR 36.587,0) entspricht einer Quote von 23,7% nach 31,4% im Vorjahr.

f) Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrendite beträgt 2,7%, die Gesamtkapitalrendite (ROI) 2,0%.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit erzielte der Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Cash Flow von TEUR 15.265 (im Vorjahr: 6.934). Durch Investitionstätigkeit wurde ein negativer Cash Flow in Höhe von TEUR -4.235 (im Vorjahr: -5.786) erzielt. Aus Finanzierungstätigkeit flossen aus dem Konzern TEUR -3.364 (im Vorjahr: -37) ab. Das EBITDA des Geschäftsjahres beträgt TEUR 4.906,0 nach TEUR 13.080,8 im Vorjahr.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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. Das globale Umfeld mit seinen wertbestimmenden Faktoren und Friktionen wie beispielsweise Lieferkettenprobleme, Inflation und nicht zuletzt dem Russland – Ukraine – Krieg erschwert alle Planungen und lässt belastbare Prognosen kaum zu.

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

a) Prognosebericht

Der im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021 prognostizierte Zuwachs der Gesamtleistung für 2022 von 15% konnte nicht erreicht werden. Ursächlich hierfür war die im zweiten Halbjahr 2022 eingetretene Entwicklung im Wohnungsbaubereich, die durch Zins- und Preiserhöhungen und durch die Lieferkettenproblematik negativ auf den Markt gewirkt haben. Die Gesamtleistung verharrte infolge dessen auf dem Vorjahresniveau. Entsprechend konnte auch das prognostizierte EBITDA in Höhe von 10% bis 13% der Gesamtleistung auch nicht erreicht werden. Es betrug in 2022 4,3% bzw. 6,8% auf den Umsatz.

Die in den Vorjahren geplante und umgesetzte Expansion führte zu erheblichen Vorlaufkosten, ohne dass wegen der Marktentwicklung entsprechende Ausgangsumsätze erzielt werden konnten.

Auf Grundlage der kurz- und mittelfristigen Planung prognostiziert Traumhaus EBITDA und Umsatz. Die Umsatzprognose erfolgt auf Basis der projektierten oder schon in der Realisations- und Vertriebsphase befindlichen Projekte. Hier prognostiziert der Konzern einen Umsatz in 2023 in der Bandbreite von 105 Mio. Euro bis 125 Mio. Euro. Aktuell sind 530 Wohneinheiten im Bau, von denen 420 in 2023 planmäßig fertiggestellt werden und Traumhaus einen Umsatz von rund 96 Mio. Euro sichern.

In 2023 erwartet Traumhaus ein EBITDA von 4,5 bis 7,0 Mio. Euro. Der relativ zum Umsatz und absolute Rückgang des EBITDA ist Ausfluss der genannten Faktoren. Eine Inflation von teilweise bis zu 10 %, kombiniert mit gestiegenen Bau- und Energiekosten und starken Zinssteigerungen führten in der zweiten Jahreshälfte 2022 zu massiven Einbrüchen auf dem Wohnimmobilienmarkt; eine Entwicklung, die weiterhin anhält.

b) Risikobericht

Die gesamte Baubranche und die Wohnungswirtschaft sind in dem makroökonomischen Gesamtumfeld zur Zeit stark betroffen. Eine Entkoppelung von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ist kurzfristig nicht zu erwarten.

Die Traumhaus AG als Mutterunternehmen des Traumhaus-Konzerns mit seiner Fokussierung auf serielles Bauen ist gegenüber vielen Konkurrenten noch in einer relativ günstigen Position. Dies gilt sowohl in Hinblick auf die Marktentwicklung und die Marktanforderungen als auch auf die Überwindung der aktuellen gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Situation und deren inhärenten Risiken.

c) Chancenbericht

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

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

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

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen insbesondere Forderungen, und Guthaben bei Kreditinstituten. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Die Unternehmensleitung verfolgt eine konservative Risikopolitik. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko wird auf Projektbasis ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -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.

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 31. März 2023



gez. Otfried Sinner

Traumhaus AG

- Vorstand -



gez. 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 31.12.2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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 und des Aufsichtsrats 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns, zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

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 2. Juni 2023

Muth & Co. GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Ralf Kammer)
Wirtschaftsprüfer

(Marco Bug)
Wirtschaftsprüfer

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 31.12.2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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 und des Aufsichtsrats 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns, zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

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

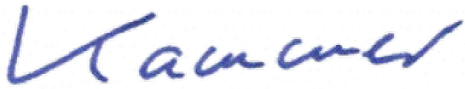
Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse 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 2. Juni 2023

Muth & Co. GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Ralf Kammer)
Wirtschaftsprüfer



(Marco Bug)
Wirtschaftsprüfer

