

TINN INN

TINN
INN

GESCHÄFTSBERICHT 2024



ÜBER UNS	SEITE
1. TIN INN – Die ESG-Hotelplattform	2
1.1. Unsere Vision	4
1.2. Unser Geschäftsmodell	6
1.3. Unser Markt	8
1.4. Unser Unterschied	10
1.5. Unsere Roll-Out-Logik	12
1.6. Key Facts 2024	14
2. Berichte	
2.1. Vorwort des Vorstands	17
2.2. Vorstellung des Vorstands	19
2.3. Bericht des Aufsichtsrats	21
2.4. Vorstellung des Aufsichtsrats	22
KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG	24
3. Unternehmensprofil & Equity Story	28
3.1. Vision & Geschäftsmodell	28
3.2. Wertschöpfungskette & Segmente	30
3.3. Plattformstrategie	32
3.4. Differenzierungsmerkmale	35
3.5. Organisation & Team	38
4. Grundlagen des Konzerns und Steuerung	41
5. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	44
6. Branchenentwicklung & Markttrends	47
7. Marktstruktur, Wettbewerb & Positionierung	50
8. Geschäftsverlauf	53
9. Wirtschaftliche Lage (Ertrag, Vermögen, Liquidität)	53
10. Segmentberichterstattung	54
11. Chancen- und Risikobericht	56
12. Prognosebericht	59
13. Nachtragsbericht	59
14. Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289f HGB)	60
ESG & UNTERNEHMENSVERANTWORTUNG	61
15. ESG-Strategie & Zielbild	61
16. Umwelt: CO ₂ , Energie, Bauweise	63
17. Soziale Wirkung	65
18. Governance & Reporting	67
19. Unsere Verantwortung & wertebasierte Führung	67
KONZERNABSCHLUSS & FINANZDATEN	70
20. Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Cashflow	70
21. Konzernkapitalflussrechnung	72
22. Anhang zum Konzernabschluss	74
23. Erläuterung zur Konzernbilanz	91
24. Erläuterung zur Konzerngesamt- ergebnisrechnung	102
WEITERE INFORMATIONEN	
25. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	109
26. Disclaimer	113
27. Verantwortlichkeiten & Impressum	114

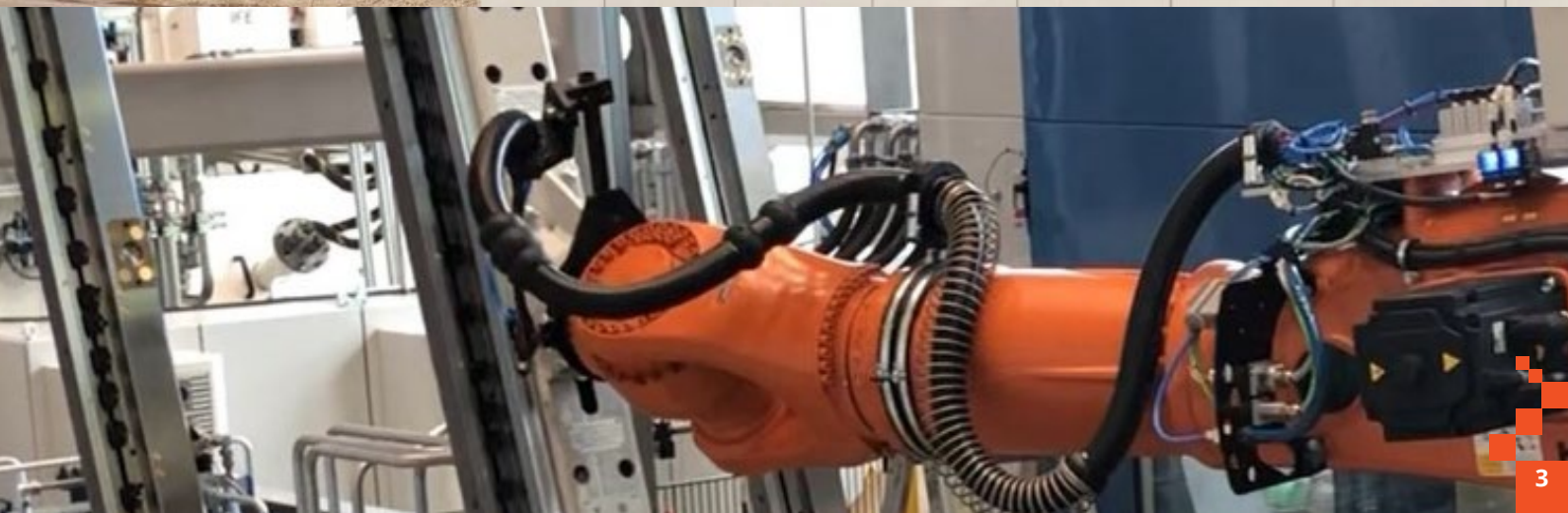


TIN INN – PLATTFORM FÜR INDUSTRIELLE SERIENFERTI- GUNG UND DIGITALEM BETRIEB VON ESG-HOTELS

TIN INN steht für eine neue Art von Hospitality: Industriell in unserer Smart Factory gefertigt, digital betrieben, ESG-konform skaliert. Als vertikal integrierte Plattform entwickeln, produzieren und betreiben wir Hotels, die hochstandardisiert, ressourcenschonend und betriebswirtschaftlich optimiert sind – und damit exakt die Bedürfnisse des unterversorgten deutschen Mittelstadtmarkts adressieren. Unsere EBITDA-Marge ist weit über dem Branchendurchschnitt, unsere Profitabilität durch maximale niedrige Betriebskosten sichergestellt. Kein Hotel in Deutschland und Europa wird nachhaltiger produziert als ein TIN INN-Hotel.

Was uns auszeichnet, ist die vollständige Kontrolle über die entscheidenden Stufen der Wertschöpfungskette: Wir fertigen unsere Module im eigenen Werk, unserer Smart Factory in Wassenberg. Wir bauen daraus ESG-konforme Hotelgebäude und betreiben sämtliche Standorte in Eigenregie oder als Franchise-Modell – dies ohne Servicepersonal vor Ort, aber mit maximaler Effizienz durch digitale Prozesse für unsere Kunden.

Unser Produkt: komfortable Hotelzimmer in High-tech-Containermodulen – kontaktlos zugänglich, KI-gestützt betrieben und über eine zentrale Plattform dynamisch gesteuert.



UNSERE VISION

Wir glauben, dass nachhaltige, industrielle Fertigung in unserer Smart Factory und unsere digital betriebenen Hotels kein Widerspruch sind – sondern ein Systemvorteil, den kein anderes Hotelunternehmen bietet.

Unsere Vision ist es, TIN INN als skalierbare Hotelplattform zunächst deutschlandweit zu etablieren, anschließend in einzelne EU-Länder zu expandieren und dabei in jedem Jahr die Kostenvorteile durch Skaleneffekte der automatisierten Produktion zu optimieren. Damit möchten wir eine Kostenführerschaft erreichen und so die Rentabilität der Hotels weiter steigern.

Wir produzieren die Hotelinfrastruktur der Zukunft: energieeffizient, nachhaltig, modular, maximal standardisiert – und damit serienfähig wie Maschinenbau, aber mit gesellschaftlichem Nutzen.

Durch diese industrielle Logik schaffen wir bezahlbaren, ökologisch optimierten Übernachtungsraum, dort wo klassische Hotelkonzepte wirtschaftlich scheitern: in Mittelstädten mit strukturellem Angebotsmangel.

Bis 2028 wollen wir über 50 Standorte in Betrieb haben – mit vollständig digitalisiertem Betrieb und hoher ESG-Wirkung.

Jeder TIN INN Standort soll dabei nicht nur als Hotel, sondern als resilienter, ökologischer und digitaler Infrastrukturbestandteil verstanden werden – wirtschaftlich tragfähig, zuverlässig, zugänglich. Jedes Hotel ist in ein lokales Mobilitätskonzept eingebunden, die Versorgung erfolgt durch regionale Partner, unsere Wertschöpfung generieren wir nahezu 100% in Deutschland.

Wir gestalten Hotellerie neu: als skalierbares, industrielles Produkt mit ESG-Wirkung und datenbasierter Steuerung.

T I N
I N N

APPROVED FOR TRANSPORT UNDER CUSTOMS SEAL	
GB/C 6740 BV/2006	
TYPE SP-STDQ-03(F)	MANUFACTURER'S NO. OF THE CONTAINER SB 8 712 6 7
Owned/Managed by: Unit Equipment Services Ag Hamburg, Germany.	TIMBER COMPONENT TREATMENT IW/ MEGANIUM 2000/2006 MANUFACTURED BY SHANGHAI BAOSHAN PACIFIC CONTAINER CO., LTD.
CSC SAFETY APPROVAL F/BV/ 9234/06	
DATE MANUFACTURED	9 /2006
IDENTIFICATION NO.	5 2 2138 4
MAXIMUM GROSS WEIGHT	32,500 KGS. 71,650 LBS.
ALLOW. STACK. WT. 1.8G	216,000 KGS. 476,200 LBS.
RACKING TEST LOAD VALUE	15,240 KGS. 33,600 LBS.
ONE DOOR OFF:	
RACKING TEST LOAD VALUE	7,590 KGS. 16,530 LBS.
ALLOW. STACK. WT. 1.8G	61,000 KGS. 134,480 LBS.
	ACEP D-HH-43

Dieses Zimmer hat 15 Jahre
die Welt erkundet

QR-Code scannen und mehr erfahren.



UNSER GESCHÄFTSMODELL

TIN INN ist keine klassische Hotelkette – sondern eine vertikal integrierte Technologieplattform, die ESG-konforme Hotels industriell in einer eigenen Smart Factory produziert und digital betreibt. Kein Hotel ist dabei nachhaltiger als TIN INN.

Unser Geschäftsmodell basiert auf zwei klar definierten Segmenten: Produktion und Hotelbetrieb.

#1

PRODUKTION: INDUSTRIELLE SERIENFERTIGUNG IN UNSERER SMART FACTORY

Unsere Module entstehen im eigenen Werk, unserer Smart Factory in Wassenberg. Über 40 Mio. Euro haben wir in den Aufbau der Smart Factory über Jahre investiert. Unsere Produktion startet mit dem Kauf von recycelten 40-Fuß-Seefrachtcontainern und veredelt mit einem patentierten, robotergesteuerten Dämmverfahren, das höchste Energieeffizienz (KfW-40, QNG, EU-Taxonomie Art. 9) gewährleistet, jedes Zimmer mittels einer Modulbauweise. Das Hotelgebäude hat so eine Nutzungsdauer von über 40 Jahren und ist robuster, kostengünstiger und nachhaltiger als jeder Bau aus Beton oder Mauerwerk. Bereits heute können wir die Produktionskosten im Vergleich zur konventionellen Hotelbauweise um über 40 % senken. Mit zunehmender Produktionsmenge und weiterer Automatisierung durch Robotertechnik in unserer Smart Factory erwarten wir signifikante Skaleneffekte und eine fortlaufende Stückkostendegression, die weitere Effizienzpotenziale erschließt.

Über 90 % der Arbeitsschritte und damit unserer Wertschöpfung erfolgen in der eigenen Smart Factory, wodurch Fehlerquellen minimiert, Bauzeiten auf unter vier Monate reduziert und die Planbarkeit maximiert werden. Der gesamte Prozess folgt Prinzipien des Maschinenbaus: standardisiert, rational, skalierbar, revisionsfähig.

Durch diesen industriellen Ansatz entstehen hochwertige ESG-Hotelmodule mit exzellentem Kostenprofil, die sowohl als Betreiberobjekte wie auch für potenzielle institutionelle Partnerschaften geeignet sind.

#2

HOTELBETRIEB: DIGITALISIERT, EFFIZIENT, SKALIERBAR

Alle TIN INN Hotels werden zentral gesteuert und vollständig digital betrieben – ohne Rezeption, ohne klassische Hotelbesetzung vor Ort, ohne Frühstücksservice. Dies alles folgt dem Ziel, eine höhere Rentabilität als alle anderen Peer-Group-Unternehmen der Hotelbranche zu erzielen.

Einzige Ausnahme ist das Housekeeping, das mit 1,5 Vollzeitäquivalenten (FTE) pro Standort den operativen, digitalen Betrieb ergänzt. Der gesamte Gästeprozess – von der Buchung über den Check-in bis zur Kommunikation – läuft kontaktlos und KI-gestützt ab. Unser eigener, über drei Jahre entwickelter, hybrider Technologie-Stack ermöglicht eine operative Steuerung in Echtzeit, automatisiert die Preisbildung und reduziert die Betriebskosten um über 50%.

Der Break-Even für jeden neuen Standort wird in der Regel ab dem zweiten Betriebsmonat erreicht, der ROI (Ertrag im Verhältnis zu den Gesamtinvestitionen einschl. technischer Anlagen, Gebäude, Außenanlagen, Einrichtung) liegt unter sieben Jahren.

Der gesamte Betrieb ist auf Wiederholbarkeit, Automatisierung und Datenintelligenz ausgelegt – für maximale Skalierbarkeit bei steigender Profitabilität.



UNSER MARKT

Unser Fokus liegt auf deutschen Städten und Mittelzentren mit 20.000 bis 200.000 Einwohnern – Städten mit wirtschaftlicher Relevanz, aber strukturellem Mangel an professionellen Hotelangeboten.

Beispiele sind Erkelenz, Montabaur, Heinsberg oder Langenfeld – Standorte mit Kliniken, Gewerbeparks, Behörden und Industrie, aber ohne adäquate, ESG-konforme Übernachtungsinfrastruktur. Und dies bei hohen Nachfragemengen nach Übernachtungsangeboten.

Für klassische Hotelketten ist diese Größenordnung nicht von Interesse, da stets mit Zimmerangeboten ab 150 Betten bzw. ab 100 Zimmern gearbeitet wird. Derartige Orte – also Städte zwischen 20.000 und 200.000 Einwohner - bilden in der Regel nur ein zusätzliches Hotelangebot von 30 bis 80 Zimmern ab, so dass klassische Hotelketten von einem Markteintritt absehen, da sie keine ausreichende Auslastung erreichen würden.

TIN INN schließt diese Angebotslücke – mit einem skalierbaren, industriell gefertigten Hotelprodukt, das sowohl ökologisch als auch betriebswirtschaftlich überzeugt. Durch unsere serielle Bauweise in unserer Smart Factory und eine maximale Standardisierung können wir auch Märkte erschließen, die für klassische Betreiber wirtschaftlich unattraktiv sind. Unser Hotelbetrieb mit 20 Zimmern pro Standort ermöglicht es, mit einer hohen Auslastung über 70% zu arbeiten, dabei hoch rentabel zu sein und durch digitale Prozesse die Betriebskosten minimal zu halten.

Unsere Zielgruppen umfassen:

- Geschäftsreisende (z. B. Techniker, Außendienstmitarbeiter, Projektteams)
- Handwerker & Monteure (Branchen u.a. Windkraft, Bau, Maschinenbau)
- Familienbesuche, Kliniknähe, Behördenaufenthalte
- Preissensible Individualreisende

Wir kombinieren betriebliche Effizienz mit stabiler Nachfrage – in einem Marktsegment, das von traditionellen Hotelketten weitgehend ignoriert wird.

Dank unserer modularen, automatisierten Serienproduktion, der digitalen Betriebsplattform und unserer schnellen Roll-out-Fähigkeit sind wir in der Lage, neue Standorte innerhalb weniger Monate zu realisieren und frühzeitig in der Fläche präsent zu sein. Unsere Bauzeit liegt bei unter vier Monaten.

TIN INN ist damit nicht nur Hotelanbieter, sondern infrastruktureller Versorger in deutschen Mittelstädten und Regionen – ESG-konform, skalierbar und wirtschaftlich tragfähig.



UNSER UNTERSCHIED

TIN INN vereint industrielle Serienfertigung, ESG-Konformität und digitalen Betrieb in einem vollständig integrierten Geschäftsmodell. Wir sind eine vertikale Hotelplattform – ein einzigartiger Ansatz. Was uns unterscheidet, ist nicht nur was wir anbieten – sondern wie wir es realisieren.

#1

INDUSTRIELLE SERIENFERTIGUNG IN EINER SMART FACTORY STATT EINZELBAU VOR ORT

Wir bauen keine Hotels – wir fertigen sie in unserer Smart Factory.

Unsere standardisierten Raummodule basieren auf recycelten Seefrachtcontainern, welche wir weltweit erwerben, und werden im eigenen Werk, der Smart Factory in Wassenberg, produziert. Durch automatisierte, serielle Produktionsprozesse, die mit Robotertechnik ausgestattet sind, senken wir die Baukosten um 40 % gegenüber herkömmlichen Hotelgebäuden und ermöglichen Bauzeiten von unter vier Monaten. So entsteht ein skalierbares Produkt mit gleichbleibend hoher Qualität – made in Germany, ESG-zertifiziert und förderfähig.

#2

DIGITALER BETRIEB STATT REZEPTION

Unsere Hotels funktionieren ohne Rezeption, ohne Frontdesk, ohne klassische Hotelorganisation, ohne Frühstücksservice und ohne Extra-Angebote wie Fitness oder Spa-Bereiche. Dadurch senken wir maximal die Betriebskosten, kommen mit einem Minimum an Personal aus und erreichen eine Rentabilität, die deutlich über dem Branchendurchschnitt liegt.

Alle Prozesse der Hotelbetriebsführung sind digitalisiert: Buchung, Zugang, Bezahlung, Kommunikation – zentral gesteuert, KI-gestützt, mehrsprachig und rund um die Uhr verfügbar.

Einziges Personal vor Ort ist das Housekeeping – mit rund 1,5 FTE pro Standort. So reduzieren wir unsere Betriebskosten um bis zu 50 % – bei maximaler Gästezufriedenheit.

#3

NACHHALTIGKEIT ALS SYSTEMPRINZIP

ESG ist für uns kein Label oder Marketingbestandteil, sondern wir leben es. Nachhaltigkeit ist bei uns integraler Bestandteil unserer Architektur, unserer Produktion und unserer Prozesse.

Jeder Seefrachtcontainer war zwischen 20 und 40 Jahre lang auf See, wir recyceln diese. Jedes Material, was wir in unseren Hotels verbauen, ist maximal nachhaltig: Teppiche werden aus alten Fischernetzen hergestellt, Matratzen aus Bioschaumstoff, das Toilettenpapier aus vollständig wiederverwendeten Materialien. Der Strom wird über PV-Anlagen generiert, das Abwasser recycelt, die Wärmepumpe nutzt die Restwärme und erreicht die höchste Effizienzklasse. Unsere Gebäude erfüllen die Kriterien nach KfW-40, QNG und EU-Taxonomie nach Art. 9. Die verwendeten Materialien sind recycelt, wiederverwendbar oder zirkulär. Unsere Smart Factory wird nachhaltig betrieben, durch Ökostrom aus eigener Produktion versorgt. Unsere Fahrzeugflotte umfasst ausschließlich Elektrofahrzeuge, unsere CO₂-Werte der Verwaltung liegen beim niedrigsten Peergroup-Level unserer Branche. Nachhaltigkeit wird bei TIN INN industriell geplant, nicht nachträglich zertifiziert.

UNSERE ROLL-OUT-LOGIK

TIN INN expandiert nicht standortweise – sondern systematisch, replizierbar und skaliert. Unsere Smart Factory ist dabei der Nukleus der skalierbaren Roll-out Logik.

Die Grundlage unserer Rollout-Strategie ist die automatisierte Serienfertigung modularer Hotelgebäude im eigenen Werk, der Smart Factory in Wassenberg, kombiniert mit einem hochstandardisierten Betriebsmodell, welches wir über Jahre entwickelt haben. Bis 2028 streben wir über 50 Standorte in Deutschland an.

Bereits heute verfügen wir über eine valide, langfristige Standort-Pipeline mit konkreten Flächenreservierungen, laufenden Baugenehmigungen und vertraglich gesicherten Projekten. Die Auswahl erfolgt nach einem datengestützten Screening strukturell unterversorgter Mittelstädte – mit Fokus auf Nachfrageprofil, Wettbewerbslage, Bebauungsfähigkeit und ESG-Förderfähigkeit.

Jedes TIN INN Hotel folgt demselben architektonischen, betrieblichen und regulatorischen Standard. Das reduziert Genehmigungszeiten, senkt Kosten und ermöglicht eine durchschnittliche Realisierungsdauer von nur vier bis fünf Monaten pro Standort – von Baugenehmigung bis Betriebsstart. Produktion, Logistik, Aufbau und Inbetriebnahme sind vollständig durchgetaktet.

Der Standort-Break-even wird im Schnitt nach zwei Monaten erreicht, der ROI liegt unter sieben Jahren. Durch die Verbindung aus industrieller Serienfertigung und digitalem Betrieb erreichen wir ein einzigartiges Verhältnis aus Kapitaleinsatz und Ertrag – besonders attraktiv für ESG-orientierte Investoren und Finanzpartner.



AUS SICHT DER INVESTOREN

TIN INN ist kein klassischer Hospitality-Investment Case – sondern eine skalierbare Plattform für ESG-Hotelinfrastruktur mit industrieller Produktionslogik.

Wir kombinieren Technologierendite, operative Stabilität und regulatorische ESG-Konformität in einem integrierten Geschäftsmodell. Unser Modell basiert auf replizierbarer Serienfertigung in unserer Smart Factory und digitalem Betrieb – mit planbaren Kosten, klaren Taktzeiten und geringem Personaleinsatz. Die Standorte sind ab dem zweiten Monat profitabel, der ROI liegt unter sieben Jahren.

Durch die Standardisierung erzielen wir signifikante Skaleneffekte – sowohl in der Produktion als auch im operativen Betrieb. Unsere durchschnittliche EBITDA-Marge pro Standort beträgt >30%. Unser ROI ist nach unter 7 Jahren pro Standort erreicht.

Alle TIN INN Hotels erfüllen die Anforderungen der EU-Taxonomie (Artikel 9) und können als Impact-konforme Assets klassifiziert werden. Zertifizierungen nach KfW-40, QNG und DGNB sind nachweislich erfüllt oder prüfbar. Damit ist TIN INN auch für nachhaltige Fonds, Family Offices und Versorgungswerke ein klar geeigneter Baustein. TIN INN bietet planbare Skalierung mit realwirtschaftlicher Substanz – und gleichzeitig Zugang zu einem wachsenden, ESG-getriebenen Infrastrukturmarkt.

KEY FACTS 2024

KENNZAHL	WERT
Aktive Standorte (31.12.2024)	5
Produzierte Module (gesamt) (31.12.2024)	112
RevPAR (2024)	57,51 €
ESG-Zertifizierungsquote Neubauten	100 %
Ø Break-even je Standort	2 Monate
EBITDA-Marge pro Standort	>30 %
ROI auf Objektebene	< 7 Jahre
Ziel 2028	> 50 Standorte





BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Aktionäre,

das Jahr 2024 war für die TIN INN Holding AG in mehrfacher Hinsicht ein Jahr der Weichenstellung. Es war das erste Jahr unseres Bestehens als Holding und der Umwandlung in eine Aktiengesellschaft. Damit haben wir die Weichen für unseren Kapitalmarktgang gestellt. Gleichzeitig war das Jahr 2024 ein bewusst fokussiertes Übergangsjahr, in dem wir die Grundlage für die strategische Skalierung unseres Geschäftsmodells gelegt haben.

Im Zentrum stand der Aufbau unserer eigenen industriellen Serienfertigung, mit der wir ein skalierbares, standardisiertes Hotelprodukt für ESG-konformes Lodging geschaffen haben. Unsere Smart Factory, die wir über Jahre in Wassenberg aufgebaut haben, ist in 2023 fertiggestellt worden und wir konnten die Fertigungskapazität bedeutend ausbauen. Dank einer umfangreichen Robotertechnik, einer effizienten Modulbauweise und einer seriellen Fertigung haben wir eine signifikante Stückkostendegression umsetzen können. Dadurch wird unser Produkt noch günstiger in der Herstellung und unsere Profitabilität steigt nachhaltig an.

Parallel dazu haben wir die bestehenden Hotelstandorte ausgebaut und das operative Betreibermodell verfeinert: Vollständig digitalisiert, hochgradig automatisiert und mit einer operativen Break-even-Schwelle, die wir bereits ab dem zweiten Betriebsmonat erreichen. Die Kombination aus serienfähiger Fertigung und digitalem Betrieb ist das Fundament unseres Erfolgsmodells.

Unser geplantes Wachstum setzt dabei bei unserer industriellen Logik unserer Smart Factory an: Unsere Ziele: Bis 2028 streben wir über 50 Standorte in ganz Deutschland an. Die Stückkostendegression möchten wir durch automatisierte Serienfertigung ausweiten. Unsere EBITDA-Marge mit über 30% wird dabei konsequent ausgeweitet, die Bauzeit pro Hotel reduzieren wir auf unter drei Monaten.

Alle Standorte folgen einem identischen, genehmigungseffizienten Bauprinzip. Die seriellen, automatisierte Modulfertigung in unserer Smart Factory erlaubt kurze Realisierungszeiten, hohe Qualität und eine wirtschaftliche Tragfähigkeit, die auch in Mittelstädten gegeben ist – dort, wo viele Wettbewerber keine Lösungen mehr anbieten können. Wir setzen daher konsequent auf Städte mit 20.000 bis 200.000 Einwohner, und erreichen dort Auslastungsquoten von über 70% und überdurchschnittliche Übernachtungsraten bei unseren Kunden.

TIN INN steht für eine neue Art von Infrastruktur: Gefertigt mit der Logik des automatisierten Maschinenbaus, betrieben mit der Effizienz digitaler Plattformen, finanziert mit ESG-konformer Substanz. Die Hotels sind dabei für eine Dauer von über 40 Jahren ausgelegt.

Im Namen des gesamten Vorstands danken wir Mitarbeitern, Partnern, Unterstützern und Aktionären, die uns in dieser entscheidenden Phase begleitet haben. Wir stehen am Anfang einer Entwicklung mit großem Potenzial – und wir freuen uns darauf, diesen Weg gemeinsam mit Ihnen weiterzugehen. TIN INN ist einzigartig – unsere vertikale Hotelplattform betreibt kein Konkurrent, unsere wirtschaftlichen Kennzahlen gehören zu den besten der Branche. Diesen Weg werden wir die kommenden Jahre konsequent fortsetzen.

Mit besten Grüßen
für den Vorstand der TIN INN Holding AG

Nico Sauerland
Chief Executive & Financial Officer (CEO)

Ivan Mallinowski
Chief Operating & Production Officer (CPO)

NICO SAUERLAND

CEO & Vorstand der
TIN INN Holding AG

Persönliche Informationen

wohnhaft in Wegberg, Deutschland

verheiratet, 3 Kinder

Ausbildung

- Studium der Europäischen Betriebswirtschaftslehre
- Ausbildung zum Industriekaufmann

Beruflicher Werdegang

- Seit 2024 Vorstand der TIN INN Holding, CEO
- 2022 bis 2024 Gründer & Geschäftsführer der TIN INN GmbH
- 2020 bis 2024 Geschäftsführer CFO CONTAINERWERK
- 2014 bis 2020 Gründer & Geschäftsführer MEET PABLO GmbH
- 2019 bis 2014 Angestellter als Projektmanager & Marketing Referent



IVAN MALLINOWSKI

CPO & Vorstand der
TIN INN Holding AG

Persönliche Informationen

wohnhaft in Wassenberg, Deutschland

ledig, 2 Kinder

Beruflicher Werdegang

- Seit 2024 Vorstand der TIN INN Holding
- 2022 bis 2024 Gründer & Geschäftsführer der TIN INN GmbH
- 2020 bis 2024 Geschäftsführer CONTAINERWERK
- 1998 bis 2024 Gründer & Geschäftsführer Artec 360 GmbH



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im Berichtszeitraum des Geschäftsjahres 2024 – zugleich das erste Geschäftsjahr der TIN INN Holding AG – nahm der Aufsichtsrat seine Kontroll- und Beratungspflichten gemäß § 171 AktG in vollem Umfang wahr. Die Tätigkeit des Gremiums erfolgte auf Basis der gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben sowie der geltenden Geschäftsordnung des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat stand in kontinuierlichem, offenem und konstruktivem Austausch mit dem Vorstand. In insgesamt zwei ordentlichen Sitzungen sowie mehreren virtuellen Konferenzen wurden alle wesentlichen strategischen, finanziellen und strukturellen Fragestellungen intensiv beraten. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über den Gang der Geschäfte, die Unternehmensplanung, wesentliche Investitionsprojekte sowie über Chancen und Risiken der Geschäftsentwicklung.

Ein zentraler Fokus des Aufsichtsrats im Gründungsjahr lag auf der Begleitung der strategischen Positionierung der Gesellschaft. Die konsequente Ausrichtung auf zwei operative Kerneinheiten – industrielle, automatisierte Serienfertigung ESG-konformer Hotelmodule und deren digitalisierter Betrieb – wurde vom Gremium ausdrücklich unterstützt. Besondere Beachtung fand darüber hinaus der im Geschäftsjahr 2024 erfolgte Verzicht der Gesellschafter auf bestehende Darlehensforderungen in signifikanter Höhe. Der Aufsichtsrat würdigt diesen Schritt als Ausdruck des hohen Vertrauens in die strategische Ausrichtung der Gesellschaft sowie als substanzielle Stärkung der bilanziellen Ausgangslage für das geplante Wachstum. Die Kapitalstruktur der Gesellschaft wurde damit nachhaltig verbessert und der Weg einer kapitaleffizienten Skalierung geebnet.

Neben strategischen Fragestellungen beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit Themen der Organisationsentwicklung, Governance-Strukturen, Effizienz der Produktionsprozesse sowie dem weiteren Aufbau des Technologiestacks zur Sicherstellung der operativen Skalierbarkeit.

Der Vorstand überzeugte durch hohe Professionalität, unternehmerische Klarheit und ein hohes Maß an Transparenz gegenüber dem Aufsichtsrat. Das Gremium spricht dem Vorstand hierfür ausdrücklich seinen Dank aus. Ebenso gilt unser Dank allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit großem Engagement den Aufbau und die Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2024 mitgestaltet haben.

Düsseldorf, den 25. April 2024

Für den Aufsichtsrat

STEFAN SCHÜTZE
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

STEFAN SCHÜTZE

VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATES

- Wohnhaft in Bodolz, Deutschland
- Mitglied des Aufsichtsrats der The Platform Group AG seit September 2020
- C3 Management GmbH, Frankfurt am Main, Geschäftsführender Gesellschafter seit Mai 2021

DERZEITIGE MITGLIEDSCHAFT IN ANDEREN GESETZLICH FESTGELEGTEN AUFSICHTSRÄTEN

- The Platform Group AG, Vorsitzender des Aufsichtsrats, seit September 2023
- Cyan AG, München, Vorsitzender des Aufsichtsrats, seit Oktober 2021
- Coreo AG, Frankfurt am Main, Vorsitzender des Aufsichtsrats seit Mai 2016



DR. DOMINIK BENNER

Stellvertretender VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATES

- Wohnhaft in Wiesbaden, Deutschland
- Mitglied des Aufsichtsrates der TIN INN Holding seit Juli 2024
- Vorstandsvorsitzender der The Platform Group AG

PROF. CHRISTIAN BUER

Mitglied DES AUFSICHTSRATES

- Wohnhaft in Leonberg, Deutschland
- Mitglied des Aufsichtsrates der TIN INN Holding seit Februar 2025
- Professor und Dozent (Fachbereich Hospitality, BWL), Hochschule Heilbronn

einfach
gut.

2024 AUF EINEM BLICK

Das Geschäftsjahr 2024 war für die TIN INN Holding AG ein Jahr der operativen Skalierung, der strategischen Fokussierung und der finanziellen Weiterentwicklung.

Auf Basis eines vollständig integrierten Plattformmodells wurde die Zahl der aktiven Standorte deutlich gesteigert, die Produktionskapazitäten in unserer Smart Factory signifikant ausgebaut und zentrale Steuerungsfunktionen weiter professionalisiert. Trotz eines herausfordernden makroökonomischen Umfelds konnte das Wachstum planmäßig fortgesetzt werden – bei hoher Effizienz und stabiler Ergebnisqualität.

Die Unternehmensleistung spiegelt sich in allen wesentlichen Kernbereichen wider: Auslastung, Umsatz, EBITDA, ESG-Quote und Plattformstabilität entwickelten sich positiv und gemäß interner Planung des Vorstands. Das operative Modell wurde validiert, das Finanzierungskonzept bestätigt und die interne Governance substanziell weiterentwickelt.

Zudem wurde die Eigenkapitalstruktur gefördert und im Hinblick auf eine Kapitalmarktorientierung zukunftsfähig ausgerichtet. Ein besonderes Signal im Berichtsjahr war dabei der freiwillige Verzicht der Gesellschafter auf bestehende Darlehensforderungen in signifikanter Höhe. Dieser Schritt stärkt die Eigenkapitalbasis, verbessert die bilanziellen Kennzahlen und dokumentiert das strategische Commitment zur eingeschlagenen Wachstumsstrategie.

TIN INN ist heute operativ skalierbar, organisatorisch hervorragend aufgestellt und kapitalstrukturell gestärkt – mit klarer Perspektive auf nachhaltiges Wachstum.

Leistungsentwicklung im Überblick

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 betrieb die TIN INN Gruppe fünf Hotelstandorte – mit insgesamt 100 Zimmern. Die durchschnittliche Auslastung lag bei 72 %, der RevPAR betrug 57,51 €.

Die Umsatzerlöse (pro-forma) beliefen sich auf 7,3 Mio. € (2023 pro-forma: 9,7 Mio. €), ergänzt um aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 10,5 Mio. € (2023 pro-forma: 4,6 Mio. €). Die Gesamtleistung (pro-forma) des Konzerns lag damit bei 17,9 Mio. € (2023 pro-forma: 14,3 Mio. €). Sämtliche Finanzkennzahlen beziehen sich auf pro-forma Angaben im Konzernabschluss 2024, dies zur besseren Vergleichbarkeit (siehe hierzu Angabe im Konzernanhang).

Das EBITDA betrug 10,3 Mio. € – inklusive eines einmaligen, nicht zahlungswirksamen Sonderertrags aus dem freiwilligen Darlehensverzicht der Gesellschafter in Höhe von 7,1 Mio. €. Bereinigt um diesen Effekt liegt das operative EBITDA (pro-forma) bei rund 4,1 Mio. €.

Dass die TIN INN Gruppe im ersten Geschäftsjahr der Holdingstruktur bereits ein deutlich positives, operatives Ergebnis erzielt hat, werten wir als klaren Beleg für die Tragfähigkeit des Modells.

Gerade im Kontext grundlegender strategischer Entscheidungen und struktureller Maßnahmen im Berichtsjahr – darunter die Etablierung der Serienproduktion unserer Smart Factory, der Aufbau skalierbarer Governance-Strukturen und die Fokussierung auf zwei operative Kernsegmente (Produktion und Betrieb) – ist dieses Ergebnis als substanzieller Fortschritt zu werten.

2024 AUF EINEM BLICK

Die Bilanzsumme lag zum Stichtag 31.12.2024 bei 33,9 Mio. €, die Eigenkapitalquote bei 10,4 %.

Alle aktiven Standorte erfüllen die ESG-Kriterien gemäß KfW-40, QNG und EU-Taxonomie (Artikel 9). Die Projektpipeline wurde gezielt weiterentwickelt – mit Fokus auf Replikationsfähigkeit, ESG-Konformität und Roll-out-Geschwindigkeit.

Westentliche Leistungsindikatoren

KATEGORIE	KENNZAHL	2024
Standorte	Hotels im Betrieb	5
Hotelzimmer im Betrieb		100
Hotels in Entwicklung		6
Auslastung & Umsatz	Durchschnittliche Auslastung GJ	72%
RevPAR (Revenue per available room)		57,51 €
Umsatz der TIN INN Gruppe		7,3 Mio. €
Gesamtleistung der TIN INN Gruppe		17,8 Mio. €
Ergebniskennzahlen	Konzern-EBITDA	11,2 Mio. €
	Konzern-EBITDA adj.	4,1 Mio. €
EBITDA-Marge gesamt (bereinigt)		23,0 % (adj.)
Ø Bauzeit je Standort		5 Monate
Betrieb & Effizienz	Ø Break-even-Dauer pro Hotel	2 Monate
Anzahl Mitarbeiter	Anzahl Mitarbeiter im Jahresmittel	83
Ø Personalbedarf pro Hotel	Vollzeitäquivalente am Standort	1,5 FTE
Ø Bewertung auf Buchungsplattformen		8,4 / 10 Punkten

Die positive Ertragskraft der Gesellschaft ist dabei determiniert durch folgende Faktoren:

- die **operative Profitabilität pro Standort ab dem zweiten Betriebsmonat**,
- eine operative **EBITDA-Marge von >30%** pro Standort,
- eine **Auslastung von 72%** im Geschäftsjahr 2024 mit steigender Tendenz,
- sowie die **hohe Plattformstabilität trotz standortübergreifender Skalierung**.

Die Bewertung der Hotels auf externen Buchungsplattformen (u.a. Booking, HRS) liegt konstant bei über 8,4 von 10 Punkten – ein klarer Beleg für die Akzeptanz und Beliebtheit des digital-reduzierten Konzepts auf der Kundenseite.

Zudem zeigt sich, dass der Fokus auf standardisierte ESG-konforme Infrastruktur mit Replikationsfähigkeit im volatilen Marktumfeld einen klaren Vorteil bringt: Zugang zu Fördermitteln, grüne Finanzierungsoptionen, regulatorische Kompatibilität und bilanzielle Werthaltigkeit. Alle aktiven Standorte erfüllen die Kriterien nach KfW-40, QNG und EU-Taxonomie (Artikel 9). TIN INN ist damit operativ validiert, digital tragfähig und ESG-strategisch positioniert – bereit für den nächsten Skalierungsschritt.

2024 AUF EINEM BLICK

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2024 bilden die operative, strukturelle und strategische Grundlage für die nächste Skalierungsstufe der TIN INN-Gruppe. Für das Geschäftsjahr 2025 ist der Roll-out auf mehr als 10 aktive Standorte geplant – bei weiterhin standardisierter Serienbauweise, digitalem Betrieb

Die Plattform hat 2024 ihre Funktionalität, Effizienz und strukturelle Qualität eindrucksvoll unter Beweis gestellt. Dabei möchten wir insbesondere die Kapazitäten der Smart Factory deutlich ausweiten, die Automatisierungsgrad durch Robotertechnik weiter ausbauen und die Stückkostendegression signifikant umsetzen. Die Bauzeit möchten wir dabei auf unser 4 Monate reduzieren. Die Auslastung gleichzeitig steigern auf mindestens 73,5%.

Neben den nicht-finanziellen Kennzahlen beabsichtigen wir, die Gesamtleistung und Ertragskraft unserer Gruppe deutlich auszuweiten.



KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

1.0 Unternehmensprofil und Equity Story

1.1 Vision & Geschäftsmodell

TIN INN verfolgt die Vision, bezahlbare, nachhaltige und vollständig digitalisierte Hotelangebote in strukturell unterversorgten Städten zu etablieren – als Infrastruktur, nicht als Lifestyle. Das Unternehmen versteht sich nicht als klassische Hotelmarke, sondern als vertikale Plattformanbieter für skalierbare ESG-Hotelinfrastruktur – effizient, standardisiert und digital betrieben. Und dies mit maximaler eigener Wertschöpfung durch unsere Smart Factory.

Die Vision basiert auf drei strukturellen Grundannahmen:

1. Dezentrale Nachfrage trifft auf inadäquates Angebot.
In deutschen Mittelzentren besteht ein struktureller Mangel an professionellen Hotelangeboten. Klassische Ketten meiden diese Standorte aufgrund hoher Betriebskosten, personeller Abhängigkeiten und fehlender Skalierungsmöglichkeiten. Und regionale Kleinstanbieter verfügen häufig über eine veraltete Gebäudesubstanz, mangelnde Finanzkraft für Modernisierungen und einen Mangel an Fachkräften.
2. Digitalisierung verändert die Anforderungen an Übernachtungsangebote.
Geschäftskunden, Fachkräfte, Monteure und Individualreisende erwarten digitale, kontaktlose, reibungslose Abläufe – keinen analogen Frontdesk, keine Wartezeiten, keine Papierprozesse.
3. ESG-Anforderungen verschärfen die Eintrittshürden in den Hotelmarkt.
Neubauten ohne ökologische Substanz verlieren an Wert, die Finanzierbarkeit wird künftig eingeschränkt sein. ESG-konforme Lösungen sichern Zugang zu Kapital, Förderung und politischer Akzeptanz in den Kommunen.

Vertikale Integration als Werttreiber

TIN INN kontrolliert alle wesentlichen Stufen der operativen Wertschöpfung durch eigene Ressourcen:

- Produktion: Umwandlung gebrauchter ISO-Container in ESG-konforme Hotelmodule mittels patentiertem Isoliervorgang, Ausbau der Module durch serielle, automatisierte Serienfertigung in unserer Smart Factory – zentraler Bestandteil ist dabei unsere umfassende Robotertechnik, die hohe Produktionsstückzahlen erlaubt und dies 24/7.
- Betrieb: Digitale, zentralisierte Steuerung aller Standorte über die TIN INN Plattform – ohne Vor-Ort-Personal, KI-gestützt, skalierbar

Diese vertikale Integration reduziert externe Abhängigkeiten, senkt Kosten und ermöglicht eine präzise, wiederholbare Expansion. Darüber hinaus erreichen wir durch die vollständige inhouse-Produktion in unserer Smart Factory signifikante Stückkostenvorteile und künftig eine deutliche Stückkostendegression.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

Infrastruktur statt Hotel – Plattform statt Kette

Jeder Standort ist ein hochstandardisiertes ESG-Asset mit definiertem Kapitalbedarf, kurzer Realisierungszeit, einer Bauzeit von unter fünf Monaten und schneller Profitabilität. Der Betrieb erfolgt zentralisiert, automatisiert und personalreduziert.

Das Modell erlaubt:

- schnellen Roll-out durch automatisierte Serienproduktion in unserer Smart Factory,
- hohe Skaleneffekte in IT, Einkauf, Logistik und Facility,
- geringe Break-even-Schwelle im Betrieb (Ø 2 Monate),
- und einen Return on Invest (ROI) von unter 7 Jahren auf Standortebene.

Nachhaltigkeit als Systembestandteil

Nachhaltigkeit ist kein Add-on, sondern systemisch in das TIN INN-Konzept eingebaut:

- Upcycling: Wiederverwendung gebrauchter Container
- Flächeneffizienz: Nutzung von Brownfields und urbaner Nachverdichtung
- Energieeffizienz: KfW-40, QNG, DGNB-konform
- EU-Taxonomie: Artikel-9-Fähigkeit durch ESG-Dokumentation auf europäischem Niveau

Damit erfüllt TIN INN sowohl regulatorische als auch kapitalmarktseitige ESG-Anforderungen. TIN INN ist nach unserem Kenntnisstand das nachhaltige Hotelkonzept Deutschlands. Wir wurden hierfür bereits mehrfach ausgezeichnet und haben Preise erhalten.

Digitale Prozesssteuerung

Der Betrieb aller Standorte erfolgt vollständig digitalisiert: Gäste buchen online, checken kontaktlos ein, erhalten Zugang via PIN und kommunizieren bei Bedarf per Chat oder Hotline. Housekeeping und Technik werden zentral disponiert, eine eigene APP-Lösung wurde hierzu durch unsere Software-Entwickler erarbeitet und wird an allen Standorten erfolgreich eingesetzt. Die IT-Infrastruktur ist durchgängig standardisiert, mit vollständiger Reportingfähigkeit auf Objektebene.

Das Ergebnis: signifikant reduzierte Betriebskosten, maximale Reproduzierbarkeit und exakte Performance-Steuerung – standortübergreifend.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

1.2 Wertschöpfungskette und Segmente

Die TIN INN Holding AG verfügt über eine vollständig vertikal integrierte Wertschöpfungsstruktur mit zwei klar abgegrenzten operativen Segmenten: Produktion und Hotelbetrieb. Diese zweigliedrige Segmentstruktur ist nicht nur ein Alleinstellungsmerkmal, sondern der Schlüssel zur Skalierbarkeit, ESG-Konformität und Kapitalrendite des Geschäftsmodells.

Jede Phase des Wertschöpfungsprozesses ist organisatorisch verankert, konsolidiert und systematisch auf Standardisierung ausgelegt. Die Fähigkeit, Fertigung und Betrieb aus einer Hand zu steuern, ermöglicht maximale Effizienz, Kontrolle und Wiederholbarkeit – mit messbarer Wirkung auf Zeit, Kosten, ESG-Wirkung und Investorenrendite.

Segment: Produktion – Industrielle Serienfertigung der Hotels mit ESG-Fokus

Die bauliche Wertschöpfung liegt bei den Tochtergesellschaften WERK eins GmbH, CONTAINERWERK eins GmbH und CONTAINERWERK pro GmbH. In diesem Segment werden gebrauchte ISO-Seefrachtcontainer zu ESG-konformen Hotelmodulen transformiert – standardisiert, serienfähig und nachhaltig. Die Smart Factory in Wassenberg ist das Ergebnis dieser Leistungserbringung und der Nukleus der automatisierten Serienfertigung.

Im Mittelpunkt steht ein selbst entwickeltes und patentiertes Dämmverfahren der TIN INN, das den technischen USP der Produktion darstellt. Dadurch entstehen energieeffiziente, komplett ausgestattete Hotelmodule mit Bad, Technik, Möblierung und IT-Anbindung – in wenigen Wochen, montagefertig. Die gesamte Bauzeit eines Hotels liegt bei unter fünf Monaten.

Die Vorteile dieses Produktionsansatzes unserer Smart Factory:

- Reduzierte Baukosten um bis zu 40 %, mit zusätzlichem Potenzial durch Skaleneffekte und künftige Stückkostendegression
- Maximale Standardisierung von Architektur, Statik, Technik und Design (jedes Hotel ist identisch)
- Hohe Kostensicherheit durch Replikationsfähigkeit
- ESG-Konformität nach KfW-40 / QNG / EU-Taxonomie
- Minimale Baustellenlogistik, schnelle Errichtung, niedrige Fehleranfälligkeit

Die Produktionskapazität ist auf den Roll-out von mehreren Hundert Modulen jährlich ausgelegt. Die Supply Chain unserer Gruppe basiert auf mittelständischen Partnern und belastbaren, langfristigen Rahmenverträgen. ESG-Zertifizierung und Werksabnahme erfolgen vor Auslieferung – mit vollständiger Dokumentation.

Segment: Hotelbetrieb – Digitale Plattformsteuerung & datengetriebene Exzellenz

Das operative Ergebnissegment wird durch die Tochtergesellschaft TIN INN GmbH gesteuert. Sie betreibt sämtliche Standorte über eine zentralisierte Plattform – vollständig digitalisiert, ohne Rezeption, mit minimalem Personaleinsatz vor Ort.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

Zentrale Funktionen:

- Buchungssystem, Check-in, Check-out
- Zahlungsabwicklung
- OTA-Anbindung und Direktvertrieb
- Zutrittsmanagement und Pincode-System
- Digitale Gästekommunikation (Chat, Hotline)
- Anbindung von Housekeeping, Technik und Security
- ESG-Datenerfassung und Echtzeitmonitoring
- Yield Management, Performanceanalyse, Forecasting durch AI-basierte Software

Jeder Standort folgt exakt demselben Betriebsmodell, denselben Schnittstellen und identischen Standards. Wartung und Technik werden über strukturierte Dienstleistungsverträge zentral koordiniert, die Reinigung erfolgt durch interne Mitarbeiterkapazitäten, im Durchschnitt 1,5 Vollzeitäquivalente pro Standort.

Kennzahlen des Segments:

- Ø Break-even eines neuen Standorts: 2 Monate
- Ø RevPAR (2024): 57,51 €
- Ø Personalbedarf vor Ort: 1,5 FTE
- EBITDA-Marge pro Standort: >30%
- OPEX-Ersparnis ggü. klassischem Hotelbetrieb: bis zu 50 %
- Kundenzufriedenheit: Ø 8,4 von 10 Punkten (Buchungsportale)

Das Segment ist zentral für die Plattformlogik von TIN INN: Es generiert nicht nur Cashflows, sondern liefert auch laufende Marktsignale an die Produktion – zu Standortperformance, ESG-Verbrauchsdaten, Auslastung und Gästeverhalten.

Zusammenspiel der Segmente – Plattformlogik mit Replikationstiefe

Produktion und Betrieb sind eigenständig strukturiert – aber vollständig auf Replikation abgestimmt. Jeder neue Standort folgt dem identischen Ablauf:

1. Produktion: Modulbeauftragung, Werksfertigung in unserer Smart Factory, Zertifizierung
2. Betrieb: Anbindung, Inbetriebnahme, digitale Integration

Diese klare Architektur erlaubt es TIN INN, schnell, präzise und standardisiert zu expandieren – mit vollständiger Kapital- und Prozesskontrolle.

Das Modell ist skalierbar, weil es nicht auf individuelle Manager oder Ortskenntnisse angewiesen ist – sondern auf Systeme, Standards und integrierte Plattformlogik.

Aktionäre profitieren von klar kalkulierbaren CAPEX-Strukturen, verlässlicher Inbetriebnahmeplanung und stabilen, operativen Erträgen. Die Ausrichtung der Gesellschaft ist langfristig, die Ertragskraft soll langfristig deutlich ausgebaut werden.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

Plattformstrategie:

Die Plattformstrategie der TIN INN Holding AG ist das strukturelle Herzstück des Unternehmensmodells. Sie stellt sicher, dass Expansion nicht durch Organisationswachstum, sondern durch Standardisierung und Systemreplikation erfolgt – mit klarer Trennung von Wertschöpfungsfunktionen, eindeutiger Governance und hoher Kapitalrendite.

TIN INN ist keine Hotelkette im klassischen Sinn. Es ist eine Plattform für ESG-konforme, digitale Hospitality-Infrastruktur – mit eigener Produktion, eigenen Immobilien und eigenem Betrieb. Das Ziel: Replizierbarkeit statt Individualität. Infrastruktur statt Marke. Plattform statt Portfolio.

1.3 Plattformarchitektur

Die Plattform gliedert sich in drei systemisch aufeinander abgestimmte Ebenen:

1. Produktplattform: das standardisierte Hotelmodul, serienell gefertigt in unserer Smart Factory
2. Operationsplattform: der volldigitalisierte Hotelbetrieb
3. Datenplattform: zentrale Steuerung & ESG-Reporting

Diese Struktur macht es möglich, jedes neue Projekt entlang identischer Abläufe, Systeme und Verantwortlichkeiten zu realisieren – unabhängig vom Standort.

Produktplattform – Standardisierung der Hardware

Die Hotelmodule bilden die „Hardware“ der Plattform. Jedes TIN INN-Zimmer basiert auf einem serienell vorgefertigten, ESG-zertifizierten Containerbaustein, der in der Smart Factory industriell produziert und vor Ort nur noch montiert wird. Ausstattung, Maße, Technik und hochleistungsfähiger monolithischer Dämmung sind identisch – baurechtlich erprobt, förderfähig, nachhaltig und genehmigt.

Vorteile:

- Planungs-, Bau- und Genehmigungskosten minimiert
- Wiederverwendung von Container-Assets möglich (Circular Economy)
- Fertigungs-KPIs pro Einheit (Kosten, CO₂, Zeit) exakt messbar
- ESG-konforme Zertifizierung als Bestandteil der Plattform

Operationsplattform – Automatisierter Betrieb mit minimalem Personalaufwand

Die operative Plattform betreibt sämtliche Hotels über eine zentrale, softwaregestützte Struktur. Alle Gästeprozesse – von Buchung über Bezahlung bis Zutritt und Kommunikation – laufen digital ab. Technischer Betrieb, Reinigung, Wartung und Gästeservice sind personalschonend integriert und/oder über externe Partner und standardisierte Schnittstellen steuerbar.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

Die Plattform erlaubt:

- gesamter Buchungsprozess
- Distribution über eine Website und Anbindung an OTAs
- Check-in/Check-out vollständig kontaktlos
- Raum- und Energie-Steuerung zentralisiert (Smart Building)
- KPI-Steuerung auf Objektebene (z. B. Auslastung, Verbrauch, Wartung)
- Integration von Drittservices
- Skalierung bei minimaler operativer Komplexität

Jeder neue Standort wird innerhalb der bestehenden Plattformstruktur aufgeschaltet – ohne Prozessanpassungen und minimalem Personalbedarf.

Datenplattform – Steuerung, ESG und Kapitalmarktfähigkeit

Die Plattform integriert finanzielle, operative und ESG-bezogene Daten in einem konsolidierten Steuerungssystem. Zentrale Zielsetzung ist ein Echtzeit-Reporting für interne Führung, externe Kapitalgeber und regulatorische Anforderungen.

Inhalte der Datenplattform sind unter anderem:

- Sämtliche tagesaktuelle Daten des Revenuemanagements
- RevPAR, Auslastung, Durchschnittsrate
- CO₂/m², Primärenergie, Wasserverbrauch
- Wartungsdaten, Ticketlaufzeiten, Gästezufriedenheit
- Objekt-Kennzahlen: Pachtquote, Cashflow
- Konsolidiertes ESG-Reporting nach CSRD und EU-Taxonomie
- IFRS Reporting, Real Estate Valuation, Management Reporting
- Risk Management

Die ESG-Datenstruktur ist integraler Bestandteil der Plattform und damit nicht projekt-, sondern systemgebunden. Damit erfüllt TIN INN bereits heute zentrale Anforderungen institutioneller Investoren.

Replikation statt Wachstumskomplexität

Die Plattformstrategie zielt nicht auf Expansion durch organisatorisches Wachstum, sondern auf Replikation bestehender Systembausteine: Jede neue Stadt, jedes neue Grundstück, jedes neue Modul folgt demselben Ablauf.

Diese Architektur reduziert:

- Projektlaufzeiten
- Personalkosten
- Planungsunsicherheiten
- Genehmigungsrisiken

Gleichzeitig erhöht sie:

- Skalierungsgeschwindigkeit
- Renditesicherheit
- ESG-Transparenz
- Kapitalmarktfähigkeit

Die Plattform ist nicht nur operatives Werkzeug, sondern ein Kapitalmarktinstrument:

- Aggregierbare Objektstruktur (Pachtströme, Asset-Werte)
- Replizierbare ESG-Projekte mit Zertifizierung
- Standardisierte Reportingstrukturen (CSRD-ready, IFRS)
- Trennung von Betrieb & Immobilie bei voller Integration

TIN INN schafft so ein Wachstumsmodell mit planbarer Skalierung, klarer Kapitalstruktur und überdurchschnittlichem Renditepotenzial.

Vergleich: Plattform vs. klassischer Betrieb

MERKMAL	KLASSISCHER BETREIBER	TIN INN PLATTFORMMODELL
Eigentumsverhältnis	gemischt, oft fremd	Eigentum im Konzern / Sale & Lease Back
Betriebskosten	personalintensiv	automatisiert, zentralisiert, wenig Personal
ESG-Berichtsfähigkeit	projektabhängig	systematisiert, strukturell
Skalierbarkeit	begrenzt	vollständig replizierbar, stets identisch
Transparenz für Investoren	gering	hoch, datenbasiert

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

Plattform als strategische Infrastruktur

Die Plattformstrategie von TIN INN ist mehr als eine operative Methodik – sie ist ein strategisches Infrastrukturmodell. Sie macht das Unternehmen weitgehend unabhängig von externen Dienstleistern, personalintensiven Prozessen und projektabhängigen Ergebnissen. Durch Eigentum, Standardisierung und Digitalisierung wird TIN INN zum skalierbaren Infrastrukturtäger für ESG-konforme Hospitality-Angebote in unterversorgten Regionen. Diese Plattformstruktur ist Grundlage für:

- den Roll-out auf über 50 Standorte bis 2028
- eine Smart Factory mit hoher Automatisierung zur seriellen Fertigung der Module
- skalierbare Betreibererträge auf Basis digitalisierter Infrastruktur
- eine integrierte ESG-Systemarchitektur mit Kapitalmarktfähigkeit
- eine klare strategische Perspektive auf langfristige Wertsteigerungen und Ertragspotentiale

1.4 Differenzierungsmerkmale

TIN INN unterscheidet sich in nahezu jeder strukturellen Hinsicht von klassischen Hotelketten, Einzelbetreibern oder immobiliengetriebenen Projektentwicklern. Während in der traditionellen Hotellerie oft fünf unterschiedliche Akteure an einem einzigen Standort beteiligt sind – Investor, Projektentwickler, Bauunternehmen, Betreiber und Franchisegeber –, vereint TIN INN alle Funktionen in einem integrierten, klar strukturierten Plattformmodell. Diese operative Fragmentierung des Marktes wird durch ein standardisiertes, vertikal organisiertes System ersetzt, welches Planungssicherheit, Steuerbarkeit und Markenkonsistenz ermöglicht. TIN INN ist damit eine vertikale Hotelplattform, die einzigartig ist und das nachhaltigste Hotel Deutschlands herstellt und betreibt.

Das Geschäftsmodell basiert auf einer zentral gesteuerten Marke, bei der bauliche, wirtschaftliche und betriebliche Prozesse ebenso standardisiert sind wie das Leistungsversprechen an den Gast. Die Marke TIN INN steht dabei für smartes, ESG-konformes und digitalisiertes, preisbewusstes Übernachten im Mittelstadtsegment – verlässlich, effizient und identitätsstark.

Bauliche DNA: Modulare Struktur statt konventioneller Bau

TIN INN verwendet standardisierte Hotelgebäude auf Basis von Containermodulen, die industriell in unserer Smart Factory in Wassenberg vorgefertigt und vor Ort innerhalb weniger Tage montiert werden. Der gesamte Bauprozess ist digital geplant, energetisch optimiert und ESG-konform. Alle Hotelgebäude verfügen über identische Grundrisse, Ausstattungqualitäten, Schnittstellen und Systemvorgaben. Durch diese strikte Einheitlichkeit erreichen wir eine maximale Kostenreduktion und Vereinfachung der Prozesse.

Vorteile:

- 40 % geringere Baukosten im Vergleich zum Hotelneubau in Standardbauweise
- Kürzere Projektlaufzeiten (Planung bis Betrieb < 9 Monate)
- Kürzere Bauzeiten von unter 5 Monaten
- Förderfähigkeit nach KfW-40 und QNG
- Zugänglichkeit auch für kleinere Grundstücke (ab 600qm) und B-Pläne
- Nachhaltigkeit durch Upcycling gebrauchter ISO-Container

Diese bauliche Logik ermöglicht flächenschonende Nachverdichtung, geringere Vorlaufzeiten in der Planung und die vollständige Wiederverwendbarkeit der Module in späteren Projektphasen.

Betriebsmodell: Vollautomatisierter Hotelbetrieb mit minimalem Personaleinsatz

TIN INN betreibt seine Standorte nahezu vollständig personalfrei. Die einzige, physisch notwendige Komponente ist das Housekeeping, das pro Standort mit durchschnittlich 1,5 Vollzeitäquivalenten (FTE) organisiert ist. Reinigung, Wäsche und Qualitätssicherung werden vor Ort umgesetzt, jedoch zentral digital gesteuert. Hierfür hat TIN INN mit eigenen Softwareentwicklern eine eigene APP-Lösung gebaut, um die Housekeeping-Kräfte optimal zu steuern und Kosten einzusparen. Auf Personal in den Bereichen Rezeption, Gastronomie oder Technik wird vollständig verzichtet.

Kernmerkmale:

- OPEX-Reduktion um bis zu 50 %
- Zero-Touch-Gästereise: kein Check-in-Schalter, keine Schlüsselkarte, kein Papier
- Standardisierte Dienstleisteranbindung (OTAs, Callcenter, Techstack)
- Auslastungs- und Preissteuerung zentral via AI-Revenue Management Tools

Plattformlogik: Skalierung durch Systemreplikation

Während herkömmliche Hotelgruppen Standorte individuell entwickeln, plant TIN INN alle Projekte entlang einheitlicher Prozess-, Bau- und Betriebsparameter. Jedes neue Projekt basiert auf bereits getesteten, zertifizierten und zugelassenen Strukturen – ohne Neuentwicklung.

Systemische Unterschiede:

DIMENSION	KLASSISCHE HOTELKETTE	TIN INN PLATTFORMMODELL
Entwicklung	individuell, langwierig	standardisiert, replikabel
Baukosten	stark standortabhängig	fixiert pro Modul
Betrieb	personalintensiv	digital + minimal besetzt (1,5 FTE)
ESG-Konformität	objektbasiert, uneinheitlich	systemisch, zertifiziert
Betreiberstruktur	fragmentiert, mehrstufig	integriert, zentral gesteuert

Durch diese Replizierbarkeit sinkt der Planungs- und Abstimmungsaufwand signifikant. Wachstum basiert nicht auf Komplexitätssteigerung, sondern auf der Vervielfältigung eines funktionierenden Systems.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

ESG als Strukturprinzip, nicht als Marketing

Nachhaltigkeit ist bei TIN INN nicht ein nachgelagerter Berichtspunkt oder Marketing, sondern ein integraler Bestandteil jeder Geschäftsentscheidung – technisch, baulich, organisatorisch und prozessual.

ESG im Kernmodell:

- Upcycling statt Neubau
- KfW-40 / QNG / Taxonomie-konforme Planung
- Flächeneffizienter Bau, Mobilitätsanbindung, Energieeffizienz
- ESG-Monitoring auf Modul- und Standortebene
- ESG-Datenplattform mit Reportingstruktur im Aufbau (CSRD-ready)
- Nutzung von ökologischen Materialien im Bau und Betrieb

Das gesamte System ist so konzipiert, dass alle ESG-relevanten Informationen digital verfügbar und standardisiert aggregierbar sein werden – von der Projektfinanzierung bis zum Konsolidierungsbericht.

Kapitalstruktur und Finanzierungsarchitektur

TIN INN verfolgt eine kapitaleffiziente Wachstumsstrategie, die auf modularen Projektfinanzierungen, standardisierten Förderstrukturen und klarer Eigenkapitaldisziplin basiert. Im Zentrum steht ein Finanzierungskonzept, das auf die industrielle Serienfertigung ESG-konformer Hotelmodule und deren digitalen Betrieb ausgerichtet ist.

Der Aufbau neuer Standorte erfolgt projektweise – auf Basis standardisierter Bau-, Kosten- und ESG-Strukturen. Die Investitionen pro Standort werden in der Regel mit einem Eigen-/Fremdkapitalverhältnis finanziert. Förderkredite, ESG-nahe Finanzierungen und regionale Bankenmodelle bilden den Fremdkapitalkern.

Die Gebäude sind langfristig mit der TIN INN Gruppe verbunden. Durch ein Sale & Lease Back-Verfahren werden die meisten Gebäude umgesetzt, die starke Ertragskraft pro Standort sichert einen positiven, langfristigen Kapitaldienst.

Ein entscheidender Schritt im Berichtsjahr 2024 war der freiwillige Verzicht der Gesellschafter auf Gesellschafterdarlehen - diese Maßnahme stärkt die Eigenkapitalbasis signifikant und erhöht die strategische Finanzierungsfähigkeit des Konzerns mit Blick auf institutionelle Kapitalpartner.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

Kapitalmarktfähigkeit & Transparenz

Die Unternehmensstruktur, das Reportingmodell und die Plattformlogik sind darauf ausgelegt, TIN INN in 2025 kapitalmarktfähig zu machen. Der freiwillige Konzernabschluss 2024 auf pro-forma Basis, die IFRS-Umstellung und die Einführung eines konsolidierten ESG-Reportings bilden den Rahmen für diesen Entwicklungspfad.

TIN INN erfüllt zentrale Kapitalmarktkriterien:

- Hohe, operative Ertragskraft
- Starkes, skalierbares Wachstumsmodell mit hoher Wertschöpfung
- Kurzer ROI pro Standort
- Klare Segmenttrennung mit konsolidierter Steuerung
- Replizierbares Geschäftsmodell mit planbaren Kennzahlen
- CSRD- & Taxonomie-konformes ESG-Reporting im Aufbau
- Nachweisbare Skalierbarkeit über bereits operierende Standorte

Die Kapitalmarktfähigkeit ist dabei keine Zukunftsoption, sondern ein integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie.

1.5 Organisation, Struktur und Governance

Die Organisation der TIN INN Holding AG ist konsequent an der Plattformlogik des Unternehmens ausgerichtet: Skalierbar, fokussiert, steuerbar. Die Struktur folgt nicht gewachsenen Einzelinteressen, sondern ist von Beginn an systemisch angelegt – mit klarer Rollenverteilung, zentraler Steuerung und Replizierbarkeit über alle Standorte hinweg.

Die Organisation dient nicht der Verwaltung, sondern der aktiven Reproduktion eines standardisierten Geschäftsmodells – durch vertikale Integration, digitale Prozesse und minimalen Ressourcenbedarf.

Gruppenstruktur und Governance

Die TIN INN Gruppe ist in zwei operative Segmente gegliedert – Produktion und Hotelbetrieb – und wird über die TIN INN Holding AG gesteuert. Diese fungiert als strategische Führungs- und Finanzholding, konsolidiert alle Tochtergesellschaften vollständig und bildet das organisatorische Rückgrat der Plattform.

Operative Gesellschaften:

- WERK eins GmbH: Serienproduktion und Modultechnik der Smart Factory Wassenberg
- CONTAINERWERK eins GmbH: Planungsleistungen
- CONTAINERWERK pro GmbH: Generalübernehmer
- BAUWERK eins GmbH & Co. KG: Immobilienbestand und Standortentwicklung
- TIN INN GmbH: Zentraler Hotelbetrieb über digitale Plattform
- Diverse Objekt- und Grundstücksgesellschaften, integriert über Holdingstruktur

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

Vorstand und zentrale Steuerungseinheiten

Der Vorstand besteht aus zwei Mitgliedern mit komplementären Verantwortungsbereichen:

- Nico Sauerland (CEO)

Gesamtverantwortung für: Finanzen, ESG, Kapitalmarkt, Organisation, Hotelbetrieb, Expansion

- Ivan Mallinowski (CPO)

Gesamtverantwortung für: Technik, Produktentwicklung, Architektur, Modulsystematik, Serienfertigung

Unterstützt wird der Vorstand durch ein interdisziplinäres Führungsteam, das zentrale Steuerungseinheiten verantwortet:

- Leitung Finance & Accounting (inkl. Konsolidierung, Reporting, IFRS-Readiness)
- Leitung Projektmanagement (Standortentwicklung, Projektcontrolling, Behördenkoordination)
- Leitung Planung & Architektur (baurechtliche Entwicklung, ESG-Nachweise, B-Pläne)
- Leitung Hotel Operations (Betriebssteuerung, Revenue Management, Gästesysteme, Dienstleistungssteuerung)
- Leitung Produktion (Fertigung, Modultechnik, Serienqualität, technische Standards)
- Leitung IT, Software & Digitale Systeme (Plattformintegration, Schnittstellen, Softwareentwicklung)

Diese Führungsstruktur ermöglicht eine zentrale, skalierbare Steuerung über alle Segmente hinweg – mit klarer Ergebnisverantwortung, standardisierten Prozessen und maximaler Reproduzierbarkeit.

Personalstruktur und operative Steuerung

TIN INN verfolgt ein ressourceneffizientes Organisationsmodell: schlank, systemisch, digital. Die operative Leistungserbringung vor Ort (Housekeeping) erfolgt nicht über fremdvergebene Dienstleister, sondern unter interner Leitung und mit eigenen Mitarbeitern.

Strukturmerkmale (per 31.12.2024):

- Konzernweit ca. 83 FTE, davon 12 in der Holding
- Je Standort ca. 1,5 FTE Housekeeping-Personal, intern gesteuert
- Technik, Reinigung, Security: zentral organisierte Leistungseinheiten, angebunden an digitale Plattform
- Keine Rezeption, kein Gastronomiepersonal, kein operatives Management vor Ort

Alle operativen Prozesse – von der Zimmervergabe über die Reinigung bis zur Reparatur – werden remote geplant, überwacht und abgerechnet. Die Plattformlogik ermöglicht dabei eine Leistungssteuerung nach Echtzeit-Kennzahlen – für Qualität, Reaktionszeit und Kosten.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

Kultur, Führungsprinzipien und Werte

TIN INN lebt eine Unternehmenskultur, die von Verantwortung, Disziplin und Wirkung geprägt ist. Die Organisation ist kein Selbstzweck, sondern Mittel zur Replikation eines skalierbaren Geschäftsmodells.

Führungsprinzipien:

- System schlägt Bauchgefühl: Alle Entscheidungen, insbesondere für neue Standorte, erfolgen datenbasiert.
- Verantwortung liegt dort, wo Wirkung entsteht.
- Standardisierung geht vor Lokalisierung.
- Digitalisierung ist Grundlage, nicht Zusatz.
- Wachstum ist kein Ziel, sondern Folge guter Prozesse.
- Nachhaltigkeit ist kein Buzzword, sondern elementare Grundlage der TIN INN-Idee

Die Unternehmenskultur ist klar, transparent und wachstumsfähig – aber konsequent gegen unnötige Bürokratie und operative Schwerfälligkeit gerichtet.

Organisationseinheiten und Skalierbarkeit

Alle Einheiten sind so aufgestellt, dass eine Vervielfachung der Standorte möglich ist, ohne strukturelle Brüche. Die Holding ist bewusst mitwachsend aufgebaut – von Anfang an mit professionellen Funktionen für Reporting, ESG, IT und Finanzen.

Beispielhafte Skalierungsstruktur:

FUNKTION	STAND PER 31.12.2024	KAPAZITÄT (STANDORTE)
Konzernrechnungswesen	2 FTE	> 50
Planung & Architektur	2 FTE + Partner	> 30 gleichzeitig
Projektentwicklung	3 FTE	> 25 aktiv
Hotel Operations	2 FTE zentral	> 20
Plattformsteuerung IT	2 FTE + extern	unbegrenzt skalierbar

Diese Struktur erlaubt eine Expansion, bei der das Team nicht proportional wächst, sondern effizient skaliert – ohne Qualitätsverlust, mit konsistenten Ergebnissen.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

Kapitalmarktorientierung und Organisationsreife

Die Organisation ist bereits auf die Anforderungen des Kapitalmarkts vorbereitet. 2024 wurden folgende Schritte umgesetzt:

- Einführung eines freiwilligen, konsolidierten Konzernabschlusses (IFRS)
- Aufbau eines internen Kontrollsystems (IKS) sowie Implementierung einer internen Revision
- Umsetzung der IFRS Accounting Standards (parallel zu HGB)
- Start der Implementierung eines CSRD-konformen ESG-Reportings
- Segmentsteuerung mit Konsolidierung auf Holding-Ebene

1.6 Grundlagen des Konzerns und Steuerung

Die TIN INN Holding AG ist ein strategisch integrierter, vollständig konsolidierter Konzern mit vertikal organisierter Wertschöpfung. Die Steuerung erfolgt segmentübergreifend, datengestützt und kennzahlenbasiert. Ziel ist ein hochskalierbares, kapitalmarktfähiges Unternehmensmodell, das operative Prozesse, Eigentumsstrukturen und ESG-Standards unter einheitlicher Governance vereint.

Konzernstruktur

Der TIN INN Konzern gliedert sich in zwei operative Segmente, die rechtlich über eigene Tochtergesellschaften geführt werden:

- Segment Produktion:
WERK eins GmbH sowie Tochtergesellschaften CONTAINERWERK eins GmbH und CONTAINERWERK pro GmbH
→ industrielle Serienfertigung von ESG-konformen Hotelmodulen in der Smart Factory
- Segment Hotelbetrieb:
TIN INN GmbH
→ digitaler, vollautomatisierter Betrieb aller Hotels in Eigenregie

Die TIN INN Holding AG fungiert als strategische Steuerungseinheit und Kapitalmarkt-Holding. Sie verantwortet das konzernweite Reporting, die Kapitalallokation, die ESG-Governance, die gesamte IT-Infrastruktur, das Finanzsystem inkl. Rechnungswesen sowie die gruppenübergreifende Expansion.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

Steuerungslogik und Segmentverantwortung

Die interne Steuerung der TIN INN Gruppe erfolgt segmentbezogen. Jedes Segment hat eine eigene Ergebnisverantwortung (EBITDA), wird entlang einheitlicher KPIs und Strukturen geführt.

Steuerungsprinzipien:

- Klar getrennte Verantwortungsbereiche: Produktion, Asset, Betrieb
- Zentrale Steuerungseinheiten: Finanzen, ESG, Plattform, IT, Reporting
- Kapitalallokation entlang standardisierter KPIs
- Durchgängiges Forecasting auf Objekt- und Segmentebene

Alle relevanten Kennzahlen werden monatlich erhoben, aktualisiert und in einem internen Reporting zusammengeführt. Zusätzlich erfolgt eine vierteljährliche Bewertung auf Standort-, Segment- und Konzernebene – ergänzt um ESG-Daten und betriebswirtschaftliche Frühindikatoren.

Zentrale Steuerungskennzahlen

Die Unternehmenssteuerung basiert auf einem integrierten KPI-Framework. Dieses umfasst sowohl finanzielle als auch operative und ESG-bezogene Zielgrößen. Alle Steuerungsgrößen sind auf Replikation und Vergleichbarkeit ausgelegt – insbesondere zur Bewertung neuer Standorte und Bauvorhaben.

Wesentliche KPIs pro Segment:

SEGMENT	KPI-TYPEN
Produktion	Modulkosten (€/Stück), Durchlaufzeit, Bauzeit, ESG-Bilanz/Modul
Hotelbetrieb	RevPAR, Belegung, EBITDA/Objekt, Break-even (Monate), EBITDA

Konzernweite KPIs:

- Return on Invest (ROI)
- Eigenkapitalrendite
- EBITDA-Marge
- Konzernergebnis
- Eigenkapitalquote

Diese Kennzahlen fließen in die operative Steuerung, die Investitionsbewertung und das externe Berichtswesen ein.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

Interne Berichtssystematik

Der Konzern verwendet ein durchgängiges, digital gestütztes Berichtssystem, das auf drei Ebenen funktioniert:

1. Objektebene: tägliche Kennzahlen zu Auslastung, Revenue, Verbrauch (geplant), Servicequalität
2. Segmentebene: monatliche Ergebnisrechnungen, Forecasts, Performance-Monitoring
3. Konzernebene: konsolidierter Bericht inkl. KPI, ESG, Liquidität, CAPEX, Working Capital

Alle Berichtsdaten werden über eine interne Datenplattform zentral aggregiert. Die Ergebnisse fließen in die unterjährige Konzernsteuerung, die Standortbewertung und die Risikoeinschätzung ein.

Planungs- und Forecastprozesse

Der Konzern arbeitet mit rollierenden Planungen auf 12- und 36-Monatsbasis. Die Planung umfasst alle Segmente, wird zentral zusammengeführt und quartalsweise aktualisiert.

Planungsschwerpunkte:

- Standort-Roll-out: standortbasiert
- Investitionsplanung: nach standardisierten CAPEX-Modellen pro Objekt
- Umsatz- und Ergebnisplanung: basierend auf Auslastungs- und Preismodellen

Der Forecast wird direkt aus der operativen Plattform abgeleitet und mit unseren internen Kennzahlen angereichert. Damit ergibt sich ein datenbasierter Planungsprozess, der auf realen Leistungsdaten basiert und in Echtzeit fortgeschrieben wird.

Risikosteuerung und Kontrolle

Die TIN INN Holding AG hat ab 2023 ein konzernweites IKS (Internes Kontrollsystem) aufgebaut. Es umfasst:

- Risikoidentifikation pro Segment und Funktion
- Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung
- Maßnahmenverfolgung
- Compliance-Checks (z. B. ESG-Regularien, Kreditbedingungen)

Ziel ist ein unternehmensweit einheitliches Risikoverständnis. Alle Risiken werden nach Schweregrad priorisiert und mit Maßnahmenplänen hinterlegt. Der Risikobericht wird in den Prognosebericht integriert und dient als Frühwarnsystem für strategische und operative Entwicklungen. Darüber hinaus ist die interne Revision ein fest implementierter Bestandteil der Unternehmensstruktur.

2.0 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2024 war von einem anhaltenden Spannungsfeld zwischen strukturellen Transformationsprozessen und konjunkturellen Unsicherheiten geprägt. Inflation, Energiepreise, Fachkräftemangel und Zinsniveau dominierten die wirtschaftspolitische Agenda – begleitet von wachsenden Anforderungen an ESG-Compliance, Digitalisierung und EU-weite Berichtspflichten.

Für TIN INN als vertikal integrierte Plattform im Bereich nachhaltiger Hospitality-Infrastruktur ergeben sich daraus sowohl Herausforderungen als auch klare Bestätigung für das eigene Geschäftsmodell: kosteneffizient, energiearm, digitalisiert und ESG-konform.

2.1 Konjunkturentwicklung und Investitionsklima

Im Jahr 2024 schrumpfte das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) Deutschlands um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr. Bereits 2023 war ein Rückgang von 0,3 % zu verzeichnen ¹. Damit befindet sich die deutsche Wirtschaft erstmals seit über zwei Jahrzehnten in einer zweijährigen Rezession ².

Die Bruttoanlageinvestitionen gingen 2024 preisbereinigt um 2,8 % zurück. Besonders betroffen war der Bausektor mit einem Rückgang der Bauinvestitionen um 3,5 %. Der Wohnungsbau verzeichnete das vierte Jahr in Folge rückläufige Investitionen.

Die Konsumlaune blieb verhalten. Die privaten Konsumausgaben stiegen lediglich um 0,3 %, während die Konsumausgaben des Staates um 2,6 % zunahmen ³. Die hohe Inflation und gestiegene Finanzierungskosten belasteten weiterhin die Investitionsbereitschaft.

Im Immobiliensektor erwarten 92 % der Investoren für 2024 weitere Abwertungen und 93 % eine Zunahme an restrukturierungsbedürftigen Immobilien. Dies wird hauptsächlich durch auslaufende Finanzierungen verursacht. Für Projektentwickler und Bauunternehmen wird ein weiteres schwieriges Jahr prognostiziert, mit einer erwarteten Ausweitung der Insolvenzwelle auf diese Bereiche, die 87 % der Marktteilnehmer erwarten ⁴.

TIN INN profitiert in diesem Umfeld von seiner klaren Ausrichtung auf Bestandshaltung, ESG-Förderfähigkeit und digitalisierte Betriebsstrukturen – Merkmale, die zunehmend als risikominimierend gelten.

2.2 Zinspolitik und Finanzierung

Im Jahr 2024 setzte die Europäische Zentralbank (EZB) ihre restriktive Geldpolitik fort, um der anhaltenden Inflation entgegenzuwirken. Der Hauptrefinanzierungssatz erreichte im September 2023 mit 4,50 % seinen Höchststand. Erst im Juni 2024 begann die EZB mit einer schrittweisen Lockerung und senkte den Leitzins in mehreren Schritten auf 2,65 % im März 2025 ⁵.

Dieses hohe Zinsniveau führte zu erheblich gestiegenen Finanzierungskosten für klassische Projektentwicklungen und gewerbliche Bauvorhaben. Viele Projekte wurden zurückgestellt oder ganz

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

gestoppt. Die Bauzinsen für zehnjährige Finanzierungen lagen im Jahresdurchschnitt 2024 bei etwa 3,5 %, verglichen mit rund 1,5 % im Jahr 2021 ⁶.

Vor diesem Hintergrund wird die Eigenkapitalfähigkeit und Bankenkompatibilität zu einem entscheidenden Erfolgsfaktor. TIN INN setzt auf eine konservative, strukturierte Finanzierungsarchitektur mit einem 20/80-Eigenkapital/Fremdkapital-Modell, klarer Assetstruktur und ESG-zertifizierten Objekten – ein Setup, das auch in einem restriktiveren Kreditumfeld tragfähig bleibt.

Zudem eröffnet die hohe ESG-Konformität Zugang zu Förderprogrammen (z. B. KfW, QNG), die als zinsverbilligte Bausteine eine Entlastung im Finanzierungsmix ermöglichen.

2.3 Inflation, Baukosten und Energiepreise

Die Bauwirtschaft in Deutschland war 2024 weiterhin von volatilen Preisentwicklungen betroffen. Im September 2024 lagen die Preise für Leistungen des Bauhauptgewerbes durchschnittlich um 2,3 % über dem Niveau des Vorjahresmonats. Besonders betroffen waren Roh- und Tiefbauarbeiten mit einem Anstieg von 2,8 % sowie Ausbauarbeiten mit einem Plus von 3,5 % ⁷.

TIN INN begegnet diesen Herausforderungen mit einem hochgradig standardisierten, industriellen Bauansatz. Durch Vorfertigung, Materialbündelung und zentralisierte Einkaufslogik werden Kosten stabilisiert und das Modell wird resilient gegenüber Preisschwankungen. Die modulare Bauweise ermöglicht klar planbare Bauzeiten und reduziert witterungs- oder kapazitätsbedingte Verzögerungen.

Auf Betriebsebene tragen energieeffiziente Modultechnik, smarte Gebäudeautomation und der Verzicht auf energieintensive Services wie Gastronomie zu einer signifikanten Reduktion der Betriebskosten bei. Für Investoren und Betreiber ergibt sich daraus eine doppelte Resilienz gegenüber Baukostensteigerungen und laufender OPEX-Inflation.

2.4 Arbeitsmarkt und Strukturwandel

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich im Jahr 2024 zweigeteilt. Während industrielle und baunahe Berufe unter einem anhaltenden Fachkräftemangel litten, waren personalintensive Dienstleistungsbranchen wie die klassische Hotellerie, Gastronomie und der Einzelhandel zunehmend von Fluktuation, steigenden Lohnkosten und Regulierungsdruck betroffen.

Im Hotel- und Gastgewerbe fehlten im Juni 2024 rund 8.800 Fachkräfte, was einem Rückgang von 45 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Dieser Rückgang ist jedoch hauptsächlich auf den gesunkenen Personalbedarf infolge wirtschaftlicher Herausforderungen zurückzuführen. Die Branche kämpft weiterhin mit Personalproblemen, insbesondere bei qualifizierten Fachkräften wie Köchinnen und Köchen ⁸.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

TIN INN begegnet diesen Herausforderungen mit einem vollständig digitalen Betriebsmodell. Alle Prozesse – von der Buchung über den Check-in bis zur Abrechnung – erfolgen zentral und automatisiert über digitale Schnittstellen. Vor Ort ist lediglich eine minimierte Struktur mit durchschnittlich 1,5 Vollzeitäquivalenten (FTE) im Housekeeping pro Standort erforderlich.

Der Verzicht auf Rezeption, Gastronomie und weitgehend auf eigenes Facility Management ermöglicht es TIN INN, unabhängig von klassischen Arbeitszeitmodellen, Dienstplanlogiken oder Vor-Ort-Personal zu operieren. Dies stellt einen entscheidenden Vorteil in einem angespannten Personalumfeld dar und reduziert die Abhängigkeit von einem volatilen Arbeitsmarkt.

2.5 ESG-Regulierung und Nachhaltigkeitstransformation

Das Jahr 2024 stand unter der zunehmenden Wirkung der ESG-Regulierung auf europäischer Ebene. Die Einführung der CSRD, die Ausweitung der EU-Taxonomie und die verpflichtende Nachhaltigkeitsberichterstattung auch für mittelgroße Unternehmen verschärften die Anforderungen an Transparenz, Governance und Wirkungsmessung. Was für viele Unternehmen als regulatorischer Mehraufwand wirkt, ist für TIN INN strukturell bereits im Geschäftsmodell verankert:

- Alle Gebäude sind KfW-40-, QNG- und taxonomiekonform geplant
- Nachhaltigkeitsdaten fließen operativ in die Steuerung ein
- Der gesamte Projektansatz folgt Artikel 9-konformen Kriterien

In einem Markt, in dem ESG zur Pflicht und nicht mehr zur Kür wird, ist TIN INN kein Reagierender, sondern ein Vorläufer – ein Vorteil, der sich sowohl im Kapitalmarktzugang als auch in der Investorenansprache zunehmend auswirkt.

2.6 Immobilien- und Hotelmarkt

Der gewerbliche Immobilienmarkt war 2024 von hoher Zurückhaltung geprägt. Klassische Büroentwicklungen stagnieren, Handelsimmobilien stehen unter Druck. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach nutzungsflexiblen, ESG-konformen, digitalen Nutzungseinheiten hoch – vor allem in strukturell unterversorgten Mittelstädten ⁹.

Im Hotelmarkt zeigte sich 2024 eine zunehmende Polarisierung: Während der Luxus- und High-End-Bereich von preisstabiler Nachfrage sowie internationalem Kapitalinteresse profitieren konnte, gerieten vor allem klassische 3- bis 4-Sterne-Häuser mit konventionellem Full-Service-Modell zunehmend unter Druck. Gründe hierfür sind:

- steigende Betriebskosten bei gleichzeitig stagnierenden Preisen
- hohe Personalintensität und geringe Digitalisierung
- geringe ESG-Konformität und Investitionsstau
- Austauschbarkeit im Angebot ohne klare Differenzierung

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

Diese Herausforderungen führen zu einer Verdrängung traditioneller Mittelklassemodelle und einer zunehmenden Fokussierung auf entweder klare Nischen oder vollautomatisierte Standardformate ¹⁰.

TIN INN adressiert genau diese Lücke mit einem standardisierten, digitalisierten, ESG-zertifizierten Modell, das sich bewusst vom klassischen Mittelklassesegment abgrenzt: kein Rezeptionsteam, keine Gastronomie, keine unklare Positionierung – sondern konsequent effiziente, moderne, urbane Nutzungseinheiten mit maximaler Skalierbarkeit und minimaler Komplexität. Durch diese Positionierung profitiert TIN INN von der strukturellen Nachfrage in Regionen, in denen klassische Angebote nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden können – und auch nicht mehr investierbar sind.

TIN INN im strukturellen Rückenwind

Die makroökonomischen Rahmenbedingungen des Jahres 2024 bestätigen die Grundannahmen des TIN INN Modells: Konventionelle Strukturen stoßen an Grenzen – in Bau, Betrieb, Finanzierung und ESG. Das Bedürfnis nach standardisierten, kosteneffizienten, digitalen und nachhaltig zertifizierten Lösungen wächst – bei Nutzern wie bei Kapitalgebern.

TIN INN ist in diesem Umfeld nicht nur robust, sondern strategisch positioniert. Das Geschäftsmodell ist ausgerichtet auf die strukturellen Umbrüche der kommenden Dekade – und wird durch die wirtschaftlichen Signale des Jahres 2024 zusätzlich validiert.

3.0 Branchenentwicklung der Hotellerie und Markttrends im Baumfeld

3.1 Hospitality im strukturellen Wandel

Seit der COVID-19-Pandemie durchläuft die Hotellerie einen beschleunigten Strukturwandel. Klassische Full-Service-Konzepte mit hohen Fixkosten und Personalaufwand stehen zunehmend unter Druck. Gleichzeitig steigt die Akzeptanz für Low-Touch-Angebote, die auf Selbstständigkeit der Gäste, automatisierte Abläufe und flexible Prozesse setzen.

Eine Studie der Skjerven Group ergab, dass etwa die Hälfte der inhabergeführten Cityhotels in Deutschland über Konzeptänderungen oder Umnutzungen nachdenkt. Mehr als ein Fünftel der Hotels erreichte während des Sommers nicht die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Auslastungszahlen. Bei gleichzeitig rückläufigen Zimmerpreisen und eines durch Hygienemaßnahmen weiterhin nur eingeschränkten Betriebes wird die wirtschaftliche Situation vieler Häuser immer prekärer. Im Falle weiterer Einschränkungen erwägt daher etwa die Hälfte der Umfrageteilnehmer einen Exit beziehungsweise eine Änderung ihres Konzepts ¹¹.

Der Hospitality Report 2024 zeigt, dass Serviced Apartments mit einem durchschnittlichen Auslastungsniveau von 82 % im Jahr 2023 deutlich über der klassischen Hotellerie lagen. Dieses Segment hat sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt und zeichnet sich durch zweistellige Wachstumsraten aus. Gäste profitieren von einer flexiblen Kombination aus Hotel-service und wohnlichem Komfort, während Betreiber durch schlanke Kostenstrukturen und attraktive Renditen überzeugt werden ¹².

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

TIN INN positioniert sich in diesem Wandel als Anbieter eines standardisierten, digitalisierten und ESG-zertifizierten Modells. Durch den Verzicht auf Rezeption, Gastronomie und weitgehend eigenes Facility Management bietet TIN INN konsequent effiziente, moderne und urbane Nutzungseinheiten mit maximaler Skalierbarkeit und minimaler Komplexität. Dieses Konzept adressiert die steigende Nachfrage nach flexiblen und kosteneffizienten Unterkunftsmodellen in einem sich wandelnden Marktumfeld.

Zentrale Treiber:

- Digitalisierung der Guest Journey
- Veränderung der Geschäftsreisegewohnheiten (weniger Meetings, mehr Einzelbuchungen)
- Wunsch nach Individualität, aber bei Systemzuverlässigkeit
- Reduktion auf das Wesentliche – Smart-Stay statt Erlebnisgastronomie

TIN INN adressiert diese Entwicklung konsequent: Kontaktloser Zugang, zentral gesteuerte Prozesse, minimale Vor-Ort-Präsenz – bei gleichzeitig hohem Standardisierungs- und ESG-Niveau. Die hohe Gästezufriedenheit (Ø 8,4 von 10 Punkten) zeigt, dass das Modell marktfähig ist – auch ohne klassischen Empfang oder F&B-Service.

3.2 Strukturkrise in der Bauwirtschaft

Im Jahr 2024 befindet sich der deutsche Bau- und Immobiliensektor in der schwersten Krise seit über einem Jahrzehnt, diese Krise besteht seit dem Jahr 2022. Die Ursachen sind vielfältig:

- Massiv gestiegene Zinslast und Finanzierungskosten: Die Europäische Zentralbank erhöhte den Leitzins bis September 2023 auf 4,50 %, was zu deutlich höheren Baufinanzierungskosten führte ¹³.
- Material- und Lohnkosteninflation: Die Preise für Baumaterialien und Löhne stiegen erheblich, was die Baukosten zusätzlich belastete ¹⁴.
- Planungs- und Genehmigungshemmnisse: Langwierige Genehmigungsverfahren und bürokratische Hürden verzögern Bauprojekte erheblich.
- ESG-Anforderungen mit unklarer Umsetzungspraxis: Die Einführung von ESG-Kriterien führte zu Unsicherheiten bei der Umsetzung und zusätzlichen Anforderungen an Bauprojekte.
- Rückzug institutioneller Investoren aus spekulativen Projektentwicklungen: Aufgrund der unsicheren Marktlage ziehen sich viele Investoren aus risikoreichen Projekten zurück.
- Insbesondere der klassische Hotelneubau ist kaum noch darstellbar – zu teuer, zu langwierig, zu wenig förderfähig.

Hier bietet TIN INN eine Alternative: Die modulare Bauweise mit industrieller Vorfertigung, klaren ESG-Zertifikaten und niedriger Bauzeit (Ø 5 Monate) schafft eine neue Kategorie: Hotelinfrastruktur als serielle, genehmigungsfähige ESG-Plattform. Die Produktionslogik entzieht sich den Volatilitäten der klassischen Bauwirtschaft – ein entscheidender Wettbewerbsvorteil.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

3.3 Wachstum im Midscale-/Smart-Stay-Segment

Im Markt entsteht eine neue Kategorie zwischen klassischen Budget-Hotels und dem personalintensiven 4-Sterne-Angebot: digitale, automatisierte, effiziente Unterkunftseinheiten mit hohem Standard – skalierbar, urban, nachhaltig. Dieses Segment wird durch Anbieter wie TIN INN neu definiert. Trends, die das Wachstum dieser Kategorie begünstigen ¹⁵:

- zunehmende Urbanisierung in Mittel- und Kleinstädten
- Verknappung bezahlbarer, ESG-fähiger Hotelinfrastruktur
- wachsende Zielgruppe: mobile Arbeitskräfte, Mikrotourismus, Alleinreisende
- steigende Akzeptanz für digitale Services (Self Check-in, App-basierte Bedienung)

TIN INN ist als erste deutsche Plattform vollständig auf diese Nische ausgerichtet – mit standardisierten Modulen, systemisch steuerbarem Betrieb und langfristig kalkulierbaren Pachtmodellen im Eigentum des Konzerns. Die Auslastungszahlen 2024 bestätigen die Marktnachfrage – selbst in bisher unterversorgten Regionen wie Siegburg, Detmold oder Künzelsau.

Die Branchentrends der Jahre 2023/2024 verdeutlichen: Klassische Hotelmodelle, projektbasierte Entwicklungen und fragmentierte Betreiberstrukturen stoßen an ihre Grenzen – technisch, regulatorisch und wirtschaftlich. TIN INN verfolgt bewusst einen gegenläufigen, systemischen Ansatz:

DIMENSION	KLASSISCHES MODELL	TIN INN PLATFORMSTRUKTUR
Entwicklung	individuell, standortabhängig	standardisiert, modular, replizierbar
Betrieb	personalintensiv, analog	digital, zentral, 1,5 FTE/Standort
ESG	oft additiv, objektbasiert	integraler Systembestandteil (Taxonomie-konform)
Finanzierung	objektbezogen, schwer strukturierbar	ESG-förderfähig, skalierbar, Leasing/FK/EK
Wachstum	langsam, organisatorisch aufwendig	systemisch, standardisiert, schnell reproduzierbar

Durch diese Struktur schafft TIN INN eine neue Kategorie im Markt: ESG-konforme, digital betriebene Hospitality-Infrastruktur mit Asset-Wirkung und Betriebseffizienz – skalierbar, transparent, investierbar.

1 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2112/umfrage/veraenderung-des-bruttoinlandprodukts-im-vergleich-zum-vorjahr/>

2 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html?utm_source=chatgpt.com

3 https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/bip-konjunktur-zahlen-2024-100.html?utm_source=chatgpt.com

4 EY Real Estate: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2024

5 https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1054735/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaefft-und-die-einlagefazilitaet/?utm_source=chatgpt.com

6 https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/?utm_source=chatgpt.com

7 https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/preisentwicklung-im-bauhaupt-gewerbe?utm_source=chatgpt.com

8 https://www.tagesschau.de/wirtschaft/arbeitsmarkt/fachkraeftemangel-gastgewerbe-umsatzminus-100.html?utm_source=chatgpt.com

9 https://www.jll.de/de/presse/Deutscher-Immobilienmarkt-erzielt-2024-trotz-vieler-Widerstaende-leichtes-Plus?utm_source=chatgpt.com

10 https://www.immobiliengenerator.de/hospitality-report-2024-deutscher-strukturwandel-im-hotelimmobilienmarkt-13122024?utm_source=chatgpt.com

11 https://www.hogapage.de/nachrichten/wirtschaft/hotellerie/corona-beschleunigt-strukturwandel-bei-cityhotels/?utm_source=chatgpt.com

12 https://www.immobiliengenerator.de/hospitality-report-2024-deutscher-strukturwandel-im-hotelimmobilienmarkt-13122024?utm_source=chatgpt.com

13 https://www.marktundmittelstand.de/ratgeber/baubranche-vor-trendwende-lichtblick-nach-jahren-der-krise?utm_source=chatgpt.com

14 <https://baublatt.de/wohnungsbau-krise-und-die-auswirkungen-auf-die-volkswirtschaft-wie-sinkende-steuereinnahmen/>

15 <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2025/02/Fruehjahrgutachten-2025.pdf>

4. Marktstruktur, Wettbewerb und Positionierung der TIN INN Gruppe

TIN INN agiert in einem Segment, das bislang systematisch unterversorgt ist – und gleichzeitig ein enormes strukturelles Potenzial bietet: Dem Markt für ESG-konforme, digital betriebene Hotelinfrastruktur in Mittelstädten. Das Unternehmen ist dabei kein Wettbewerber klassischer Hotelgruppen oder Projektentwickler – sondern etabliert eine eigene, systemisch funktionierende Kategorie zwischen Immobilie, Betrieb und digitaler Plattform.

4.1 Marktlogik: Das strukturelle Vakuum der Mittelstädte

TIN INN fokussiert sich auf Mittelstädte mit 20.000 bis 200.000 Einwohnern – Regionen, die von großen Hotelketten systematisch gemieden werden, weil deren Betriebs- und Investitionslogik auf größere Einheiten mit > 100 Zimmern ausgerichtet ist. In diesen Städten ist ein solches Angebot betriebswirtschaftlich kaum tragfähig, da die lokale Nachfrage für diese Skalierung in der Regel nicht ausreicht. Gleichzeitig ziehen sich viele lokale Anbieter – Gasthöfe, inhabergeführte Häuser, Einzelbetriebe – aus dem Markt zurück. Ursachen sind unter anderem:

- Fehlende Nachfolge
- Hoher Personalbedarf bei gleichzeitigem Fachkräftemangel
- Gestiegene ESG-Anforderungen und Investitionsstaus
- Mangelnde Digitalisierung und gestiegene regulatorische Komplexität

So entsteht ein strukturelles Angebotsvakuum: Eine stabile Nachfrage trifft auf ein schrumpfendes Angebot. Die klassische Hotellerie zieht sich zurück, ohne dass neue Konzepte diese Lücke füllen – ein idealer Zielmarkt für ein Systemmodell wie TIN INN.

4.2 Wettbewerbslandschaft: Fragmentiert, ineffizient, nicht ESG-fähig

Der deutsche Hotelmarkt ist in den Mittelstädten stark fragmentiert. Generell lassen sich Anbieter der potentiellen TIN INN Peer-Group in vier Gruppen einteilen:

- Kettenhotellerie (z. B. B&B, Holiday Inn Express, Premier Inn, B&B)
- Budget- und Lifestyle-Formate (z. B. Motel One, prizeotel, niu)
- Mikroapartments & Serviced Living (z. B. limehome, Stayery, SMARTments)
- Unabhängige Einzelhotels, inhabergeführte Gasthöfe In den Zielregionen von TIN INN ist keine dieser Gruppen strukturell bzw. bundesweit präsent:
- Klassische Ketten meiden Mittelstädte aus wirtschaftlichen Gründen
- Budgetmodelle benötigen urbanes Umfeld & Masse
- Mikroapartments adressieren fokussiert Longstay – nicht Kurzzeitgäste
- Einzelhotels kämpfen mit Personal, Regulatorik und Investitionsbedarf

Hinzu kommt: Keine dieser Kategorien ist systemisch ESG-konform. ESG-Zertifikate (z. B. KfW, QNG) sind oft nur objektbezogen, nicht strategisch. Digitalisierung wird häufig additiv, nicht prozessual gedacht. Und Eigentumsverhältnisse sind meist komplex, nicht bilanziell investierbar.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

4.3 TIN INN als eigene Kategorie

TIN INN ist kein Hotelkonzept im klassischen Sinn. Das Unternehmen ist eine ESG-Hospitality-Plattform, die Produktion, Betrieb und Steuerung in einem skalierbaren, vertikal integrierten Modell zusammenführt. Die Basis bildet dabei unsere Smart Factory, eine einzigartige, serielle Produktion von Hotelmodulen am Standort Wassenberg mit hoher Automatisierung dank Robotertechnik.

Zentrale Merkmale:

- Betrieb digitalisiert, nahezu personalfrei (Ø 1,5 FTE pro Standort)
- Serielle, automatisierte Bauweise ESG-zertifiziert, nach Artikel 9, KfW-40, QNG
- Plattformsteuerung aus der Holding, skalierbar & standardisiert
- Pachtmodell zwischen Segmenten, investierbar und bankenfähig

Damit operiert TIN INN jenseits klassischer Vergleichskategorien. Es ist weder ein Franchisegeber noch ein Developer, weder ein Betreiber im klassischen Sinne noch ein Markenkonzept. Sondern eine integrierte Plattform mit eigener Architektur, eigenen Standards und klarer Skalierungslogik.

4.4 Wettbewerbsvergleich

Die folgende Übersicht zeigt zentrale Unterscheidungsmerkmale zwischen TIN INN und den üblichen Marktakteuren:

KRITERIUM	TIN INN	HOTELKETTE	BUDGET-HOTEL	MIKROAPARTMENT	GASTHOF / EINZELHOTEL
Zielmarkt	Mittelstädte (20–100k)	Großstädte	Großstädte	urban / Longstay	lokal / individuell
Eigentum	Bestand bzw. Sale/Lease-Back	gemischt	selten	oft fremd	Eigentümergeführt
ESG-Zertifizierung	systemisch (100 %)	punktuell	gering	uneinheitlich	nicht vorhanden
Betriebsmodell	digital, 1,5 FTE	personalintensiv	reduziert	automatisiert	vollpersonalisiert
Skalierbarkeit	hoch (modular)	begrenzt	begrenzt	skaliert selektiv	nicht skalierbar
Kostendegression	hoch	mittel	mittel	mittel	nicht gegeben
Markenbindung	eigene Plattform	Franchise-Modell	starke Marke	z. T. neutral	keine
Green Finance / Förderfähigkeit	taxonomiekonform	objektspezifisch	keine	selten	ausgeschlossen

Diese Übersicht macht deutlich: TIN INN besetzt eine Lücke, die kein anderer Anbieter abdeckt – weder strukturell noch operationell, noch finanziell.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

4.5 Marktpotenzial und Positionierung

Laut internen Marktanalysen gibt es in Deutschland deutlich über 250 Mittelstädte, die aktuell keine oder nur unterdurchschnittliche Hotelinfrastruktur im ESG-konformen Midscale-Segment anbieten. Viele dieser Städte haben:

- keine systemfähige Unterbringungsmöglichkeit für Geschäftsreisende
- keinen Anschluss an digitale Buchungssysteme
- keine ESG-konformen Immobilien mit Beherbergungsnutzung

Das von TIN INN adressierbare Umsatzpotenzial in diesen Regionen wird konservativ auf über 250 Mio. € jährlich geschätzt. Mit einer Expansion auf über 50 Standorte bis 2028 kann TIN INN einen relevanten Teil dieses Potenzials abschöpfen – mit einem System, das auf geringe Fixkosten, standardisierte Investitionsstruktur und planbare Cashflows ausgerichtet ist.

TIN INN adressiert eine strukturelle Marktlücke mit skalierbarem Ertragspotenzial. Zur besseren Einordnung wird nachfolgende Beispielkalkulation eines theoretischen Marktpotentials verwendet:

PARAMETER	ANNAHME
Zielregionen	250 Mittelstädte (20.000–200.000 Einwohner) in Deutschland
TIN INN-Bedarf je Stadt	1 Standort à 20 Zimmer
Gesamtpotenzial Zimmeranzahl	250 Städte × 20 Zimmer = 5.000 Zimmer
RevPAR (konservativ)	50 € bei 300 Betriebstagen = 15.000 € Jahresumsatz je Zimmer
Marktpotenzial gesamt	5.000 Zimmer × 15.000 € = 75 Mio. €/Jahr/1000 Zimmer = 750 Mio. €
Erreichbarer Anteil für TIN INN	~33 % Marktanteil = >250 Mio. € Umsatzpotenzial

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

5. Geschäftsverlauf

5.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2024 war das bisher erfolgreichste Geschäftsjahr der TIN INN Gruppe und zugleich das erste Jahr, in welchem alle Tochtergesellschaften unter der TIN INN Holding AG zusammengefasst wurden. Trotz gezielter Investitionen in Fertigungsanlagen und Kapazitäten unserer Smart Factory, Plattform-IT, Software, Organisation und ESG-Systematik wurde 2024 ein operatives Ergebnis (EBITDA bereinigt) i.H.v. 4,1 Mio. Euro (2023 pro-forma: 3,8 Mio.

Euro) erzielt. Die Gesamtleistung stieg auf 17,8 Mio. Euro (2023 pro-forma: 14,3 Mio. Euro). Die nachfolgende Konzernerlösrechnung (pro-forma) bildet diese Entwicklung transparent ab:

KONZERNERLÖSRECHNUNG	2023	2024
	pro-forma	pro-forma
Umsatzerlöse	9.686.521,29	7.306.518,03
Sonstige betriebliche Erträge sowie Bestandsveränderungen	4.594.051,94	10.544.421,57
Gesamtleistung		
Materialaufwand	-6.462.189,32	-2.107.852,29
Personalaufwand	-2.910.255,32	-3.025.988,21
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.088.387,65	-924.128,60
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-1.076.585,41	-1.505.373,33
Betriebliches Ergebnis	2.743.155,53	10.287.597,17
Ergebnis aus nach der Equity Methode einbezogenen Unternehmen	0,00	0,00
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2.743.155,53	10.287.597,17
Zinsen und ähnliche Erträge	18.595,25	1.459,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-894.456,15	-1.244.133,05
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.867.294,63	9.044.924,01
Ertragsteuern / sonstige Steuern	-468,77	-772.685,20
Konzernergebnis	1.866.825,86	8.272.238,81
sonstiges Ergebnis	0,00	0,00
Gesamtergebnis	1.866.825,86	8.272.238,81

Das Konzernergebnis nach Steuern lag bei 8,27 Mio. € (2023 pro-forma: 1,9 Mio. Euro). Darin enthalten war ein Sondereffekt aus Darlehensverzichtserklärungen der Gesellschafter i.H.v. 7,1 Mio. Euro (2023 pro-forma: 0 Euro). Bereinigt um diesen Sondereffekt beträgt das Konzernergebnis 1,2 Mio. Euro, das EBITDA bereinigt beträgt 4,1 Mio. Euro.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

Das Geschäftsjahr 2024 war nicht durch operative Optimierung geprägt, sondern durch tiefgreifende strategische Maßnahmen:

Wir haben die Kapazitäten unserer Smart Factory deutlich erweitert, die Automatisierung durch Robotertechnik erhöht und die operative Ertragskraft durch systematische Optimierung und Digitalisierung der Prozesse verbessert. Mit dem klaren Fokus auf das eigene digitale ESG-Hotelmodell, der vollständigen Plattformintegration und der technischen Skalierung der Serienfertigung in unserer Smart Factory wurde 2024 das Fundament für ein reproduzierbares, wachstumsfähiges Geschäftsmodell gelegt.

Innerhalb der Segmente lässt sich hinsichtlich der Ertragslage folgende Einschätzung folgern:

a) Segment Produktion

Das Segment Produktion war 2024 das mit Abstand umsatz- und ertragsstärkste Segment der TIN INN Gruppe. Die Segmenterträge beliefen sich auf 16,91 Mio. €, bei einem Rohertrag von 14,85 Mio. € (87,8 %) und einem EBITDA von 10,96 Mio. € (64,8 %). Das Segmentergebnis lag bei 8,17 Mio. €, wobei der einmalige Darlehensverzicht der Gesellschafter in Höhe von 7,1 Mio. € vollständig hier ausgewiesen wurde.

Operativ entwickelte sich die Serienproduktion in unserer Smart Factory planmäßig. Die Modulabgabe an interne Hotelprojekte erfolgte standardisiert und kosteneffizient, die Produktionsprozesse blieben trotz Hochlauf stabil. Investitionen in Technik, ESG-Zertifizierung und Prozessintegration führten zu einer nachhaltigen Stärkung der Skalierungsfähigkeit.

b) Segment Hotelbetrieb

Das Segment des Hotelbetriebs erzielte 2024 Erträge in Höhe von 937 TEUR bei einem Rohertrag von 897 TEUR (95,7 %). Das EBITDA betrug 253 TEUR (27,0 %), das Segmentergebnis lag bei 107 TEUR (11,4 %). Damit bleibt der Hotelbetrieb operativ hochprofitabel – auch im zweiten Jahr der Aufbauphase.

Die hohe Profitabilität resultierte vor allem aus dem hohen Automatisierungsgrad, dem konsequent digitalen Betriebsmodell sowie minimalem Personaleinsatz (Ø 1,5 FTE pro Hotelstandort). Alle neu eröffneten Standorte erreichten den Break-even innerhalb von zwei Monaten. Die Gästezufriedenheit (Ø 8,4 / 10 Punkte) unterstreicht zusätzlich die Marktakzeptanz des Konzepts.

Die Segmentstruktur der TIN INN Gruppe, welche erstmals im Geschäftsjahr 2024 etabliert wurde, hat sich im Geschäftsjahr als tragfähiges und belastbares Fundament für weiteres Wachstum erwiesen. Trotz tiefgreifender strategischer Neuausrichtung – hin zum exklusiven Fokus auf den eigenen Hotelbetrieb – konnte eine positive Ergebnisqualität in beiden Segmenten erzielt werden. Die Produktion erwies sich nicht nur als operativer Leistungsträger, sondern auch als Rückgrat der Konzernfinanzierung und Ertragsentwicklung.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

KENNZAHL	PRODUKTION	HOTELBETRIEB	KONZERN GESAMT
Erträge (in TEUR)	16.914 € / 100 %	937 € / 100 %	17.851 €
Rohertrag	14.845 € / 87,8 %	897 € / 95,7 %	15.742 €
EBITDA	10.958 € / 64,8 %	253 € / 27,0 %	11.211 €
Ergebnis	8.165 € / 48,3 %	107 € / 11,4 %	8.272 €

5.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme der TIN INN Holding AG belief sich zum 31.12.2024 auf 33,86 Mio. €. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist auf die gezielte Expansion der Plattformstruktur zurückzuführen – insbesondere auf Investitionen in Serienfertigung, Modulvorräte und operative Standorte.

Die langfristigen Vermögenswerte lagen bei 26,37 Mio. € (78 % der Bilanzsumme). Sie setzen sich zusammen aus Sachanlagen (7,18 Mio. €), Grundstücken (10,67 Mio. €), IFRS-16-Nutzungsrechten (8,43 Mio. €), immateriellen Vermögenswerten und latenten Steueransprüchen.

Das Umlaufvermögen betrug 7,49 Mio. €, im Wesentlichen bestehend aus Vorräten und fertigen Erzeugnissen (4,89 Mio. €), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (1,18 Mio. €) und Zahlungsmitteln (0,50 Mio. €). Die Eigenkapitalbasis lag bei 3,52 Mio. €, was einer Quote von 10,4 % entspricht. Diese wurde durch den Darlehensverzicht der Gesellschafter sowie das Konzernergebnis gestärkt.

5.3 Finanzlage

Die Zahlungsmittel zum Stichtag beliefen sich auf 500.772 €. Der operative Cashflow war mit 7,16 Mio. € deutlich positiv, getragen durch den strategischen Einmaleffekt (Darlehensverzicht), Vorratsveränderungen und Cashflows aus operativem Betrieb.

Die Investitionstätigkeit betrug 5,03 Mio. €, schwerpunktmäßig in Modulproduktion, technische Infrastruktur, digitale Systeme und Standortvorbereitungen für den Roll-out 2025. Alle Investitionen dienten dem Aufbau wiederverwendbarer, ESG-konformer Infrastrukturbausteine. Die Finanzierungstätigkeit war durch eine gezielte Aufnahme von Fremdmitteln (Bankdarlehen, Leasingfinanzierungen, Sale & Lease-Back) geprägt.

Die Finanzverbindlichkeiten lagen zum Stichtag bei 12,36 Mio. €, verteilt auf langfristige ESG-geprüfte Projektfinanzierungen mit konservativen Beleihungswerten. Die Kapitalstruktur bleibt stabil, die Rückzahlungsprofile planbar. Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Geschäftsjahr gegeben. Die Finanzierung der Gesellschaft ist aus Sicht des Vorstands geordnet.

Die Steuerung der Liquidität erfolgt zentral über die Holdingstruktur. Für die Wachstumsfinanzierung stehen Eigenkapital, abrufbare Linien, Förderinstrumente und strukturfähige Co-Investment-Modelle zur Verfügung.

5.4 Gesamtbeurteilung der wirtschaftlichen Lage

Die wirtschaftliche Lage der TIN INN Holding AG ist zum Bilanzstichtag 2024 als strukturell gesund, finanziell belastbar, ertragstark und strategisch erfolgreich ausgerichtet zu bewerten. Die vertikale Integration, die modulare Replizierbarkeit und der ESG-konforme Investitionsrahmen ermöglichen eine Expansion unter gleichzeitiger Nutzung hoher Skaleneffekte sowie signifikanter Kostendegressionen.

TIN INN ist somit aus Sicht des Vorstandes in der Lage, weiteres Wachstum effizient zu finanzieren, planbar zu steuern und nachhaltig zu dokumentieren. Das Unternehmen steht zum Jahresende 2024 auf einer soliden wirtschaftlichen Grundlage für die Skalierung auf über 50 Standorte bis 2028.

6. Chancen- und Risikobericht

6.1. Risikomanagementsystem (RMS)

Die TIN INN Holding AG hat im Geschäftsjahr 2023 die Konzeption eines integrierten Risikomanagementsystems (RMS) abgeschlossen, die Implementierung erfolgte per 12/2023 im Rahmen des gesamthaften IKS der TIN INN Gruppe. Dabei wurde die Implementierung des RMS zunächst im Segment Produktion vorgenommen, anschließend im Segment Betrieb.

Das RMS der TIN INN umfasst die Identifikation, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken auf Gesellschafts-, Segment- und Projektebene. Kernelemente des geplanten Systems sind:

- Risikoinventur: Quartalsweise auf Ebene aller operativen Einheiten
- Bewertung: Nach Eintrittswahrscheinlichkeit und potenzieller Auswirkung (quantitativ / qualitativ)
- Risikokatalog: Klassifiziert nach Risikoarten (operativ, finanziell, ESG, extern, strategisch)
- Maßnahmenverfolgung: Dokumentiert, terminiert, überprüfbar
- Berichtspflichten: Direkt an Vorstand und Aufsichtsrat, IKS-vernetzt

6.2 Wesentliche Risikofelder

Im Rahmen der Risikoinventur wurden im Geschäftsjahr 2024 folgende Risikofelder als wesentlich identifiziert und zu jenen im Vorjahr erweitert:

a) Bau- und Genehmigungsrisiken

- Risiken: Verzögerungen bei Baugenehmigungen, Erschließung oder Förderbescheiden
- Gegenmaßnahmen: Enge Vorabstimmung mit Behörden, Ausbau der Ressourcen in der internen Planungsabteilung um mehr Bauanträge parallel erstellen zu können, weitere Standardisierung der Bauanträge, Erfahrungstransfer aus >10 Projekten
- Eintrittswahrscheinlichkeit: Mittel / Auswirkung: Hoch

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING AG

b) Fachkräftemangel & Personalkosten

- Risiken: Knappheit qualifizierter Fachkräfte in Technik, Architektur, Statik, Planung und operativem Hotel- sowie Produktionsbetrieb
- Gegenmaßnahmen: Stark digitalisiertes Betriebsmodell, zentralisierte Steuerung, geringe FTE-Quote
- Eintrittswahrscheinlichkeit: hoch / Auswirkung: Begrenzt

c) Zins- und Refinanzierungsrisiken

- Risiken: Zinsänderungen könnten Refinanzierungskosten und Projektkalkulationen beeinflussen
- Gegenmaßnahmen: ESG-Förderintegration, langlaufende Finanzierungslinien, EK/FK-Struktur unter Einbezug von Fremdfinanzierungspartnern (im Bereich Banken, Leasinggesellschaften) sowie eigenkapitalstärkende Maßnahmen
- Eintrittswahrscheinlichkeit: Mittel / Auswirkung: Mittel

d) ESG und Regulatorikrisiken

- Risiken: Verschärfung von ESG-Berichtspflichten oder Förderbedingungen
- Gegenmaßnahmen: Systemischer ESG-Ansatz, taxonomiekonforme Standards, frühzeitige CSRD-Readiness
- Eintrittswahrscheinlichkeit: Mittel / Auswirkung: Gering

e) Markt- und Auslastungsrisiken

- Risiken: Nachfragerückgänge (markt- oder konsumbedingt) oder regionale Fehlprognosen
- Gegenmaßnahmen: Sorgfältige und ausschließlich datenbasierte Standortanalyse, Break-even < 2 Monate, Verringerung von Fixkosten, Variabilisierung der übrigen Kosten
- Eintrittswahrscheinlichkeit: Mittel / Auswirkung: Mittel

f) IT-/Cyberrisiken

- Risiken: Ausfall der Buchungsplattform oder interner Systeme durch technische Fehler oder Cyberangriffe, Datenklau
- Gegenmaßnahmen: Cloud-basierte Systeme, redundante Infrastrukturen, externe Sicherheitsprüfungen
- Eintrittswahrscheinlichkeit: Gering / Auswirkung: Hoch

5.3 Risikostruktur und Risikobewertung

TIN INN verfolgt eine risikoadjustierte Wachstumsstrategie: Risiken werden bewusst kontrolliert in Kauf genommen, sofern sie über die Plattformlogik absicherbar sind. Im Ergebnis ist die Gesamtrisikolage des Konzerns zum Bilanzstichtag als „moderat beherrschbar“ einzustufen.

Es bestehen aus Sicht des Vorstands keine Risiken, die aus heutiger Sicht den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Alle wesentlichen Risiken wurden über die interne Kontrollarchitektur, Projektsteuerungsprozesse sowie ESG-konforme Auflagen systemisch eingehegt. Zudem ist das Geschäftsmodell von einer hohen Replizierbarkeit geprägt, wodurch Einzelrisiken weniger gravierend wirken.

5.4 Chancenstruktur

Neben den Risiken bestehen signifikante Chancen, die sich aus Marktveränderungen, Regulatorik und Technologietrends ergeben:

- a) Marktchancen durch Rückzug klassischer Anbieter
 - Zahlreiche Mittelstädte mit rückläufiger Hotelinfrastruktur bei gleichbleibender Nachfrage
 - Chance: systematischer Roll-out auf strukturell verwaisten Märkten
- b) ESG-Förderfähigkeit und Taxonomievorteile
 - ESG-konforme Projekte erhalten Vorzugszugang zu Kapital, Förderung und Bewertung
 - Chance: struktureller Finanzierungsvorteil ggü. klassischen Hotelmodellen
- c) Digitalisierung und Automatisierung
 - Automatisierter Betrieb ist skalierbar, robuster und kapitaleffizient
 - Chance: Margenausweitung bei wachsendem Volumen
- d) Kapitalmarktzugang und strategische Investoren
 - TIN INN erfüllt Voraussetzungen für institutionelles Kapital (Eigenbestand, Reporting, ESG)
 - Chance: Durch konsolidiertes Berichtssystem, ESG-Readiness und wachstumsfähige Plattformarchitektur ist ab 2025 ein Kapitalmarktzugang umsetzbar
- e) Replikationsvorteile aus Plattformlogik
 - Jedes neue Hotel wird effizienter, schneller und günstiger realisiert (Smart Factory)
 - Chance: Skaleneffekte auf Bau-, Betriebs- und Steuerungsebene, signifikante Kostendegression
- f) Marktliquidität durch Rückzug klassischer Entwickler
 - Die anhaltende (Immobilien-) Krise im Projektentwicklungssektor führt zu vermehrtem Rückzug klassischer Anbieter – insbesondere in Mittelstädten und ESG-kritischen Objekten.
 - Chance: Zugang zu Grundstücken, Projekten oder Halbfertigbauten zu attraktiven Konditionen – mit klarer ESG-konformer Umbewertung im TIN INN-System.

6. Prognosebericht

Die TIN INN Holding AG blickt auf ein Geschäftsjahr 2025, das im Zeichen der operativen Skalierung, strukturellen Professionalisierung und strategischen ESG-Vertiefung stehen wird. Nach dem erfolgreichen Hochlauf der Plattform in 2024 ist das kommende Jahr entscheidend für den Übergang vom frühen Wachstum in eine Phase institutioneller Skalierbarkeit. Die Grundlagen haben wir hierfür erfolgreich gelegt.

6.1 Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das makroökonomische Umfeld bleibt volatil. Zwar haben sich Bau- und Finanzierungsmärkte zum Jahresende 2024 stabilisiert, jedoch ist mit weiterem regulatorischem Druck, konjunkturellen Unsicherheiten und selektiver Kreditvergabe zu rechnen. Besonders relevant für TIN INN bleiben:

- die Zinsentwicklung bei langfristigen ESG-Finanzierungen
- die Fortführung der KfW- und QNG-Förderinstrumente
- die Kapitalverfügbarkeit institutioneller Investoren im Midscale-ESG-Segment

TIN INN positioniert sich bewusst innerhalb der regulatorischen und förderpolitischen Leitplanken – nicht dagegen. Das erhöht die Visibilität und planbare Finanzierungsfähigkeit trotz externem Druck.

6.2 Finanzielle Prognose

Die TIN INN Gruppe rechnet im Geschäftsjahr 2025 mit einer deutlichen Ausweitung der Gesamtleistung sowie der Ertragslage.

6.3 Risiken für die Prognose

Die Prognose basiert auf der Annahme eines im Grundsatz stabilen Förder- und Finanzierungsumfelds. Risiken bestehen insbesondere in folgenden Bereichen:

- Verzögerung bei Genehmigungen oder ESG-Förderbescheiden
- Einmalige Kosteneffekte in der Modulproduktion (Materialpreise, Energie, Löhne)
- Zinsanstieg oder Bankenrestriktionen bei Projektfinanzierungen
- Regionale Auslastungsschwankungen bei neuen Hotelstandorten

7. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag per 31. Dezember 2024 und bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses im April 2025 haben sich keine Ereignisse ergeben, die zu einer wesentlichen Veränderung der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der TIN INN Holding AG führen würden.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING

Alle geplanten Investitions- und Expansionsmaßnahmen verlaufen zum Berichtszeitpunkt im Rahmen der Erwartungen. Die Projektpipeline für das Geschäftsjahr 2025 befindet sich in operativer Vorbereitung, weitere Grundstückskäufe wurden im ersten Quartal 2025 notariell beurkundet, alle Transaktionen wurden durch unsere Finanzierungspartner erfolgreich begleitet. Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 19. März 2025 wurde ein neuer Aufsichtsrat gewählt. Neu in das Gremium aufgenommen wurde Prof. Dr. Christian Buer, der Levi Rostek als Mitglied des Aufsichtsrats ersetzt. Stefan Schütze wurde im Amt des Vorsitzenden bestätigt, Dr. Dominik Benner ist stellvertretender Vorsitzender.

Aus heutiger Sicht bestehen keine nachteiligen Entwicklungen im rechtlichen, wirtschaftlichen oder finanziellen Umfeld, die den Fortbestand oder die strategische Ausrichtung des Unternehmens wesentlich beeinträchtigen würden.

8. Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB

Die TIN INN Holding AG orientiert sich bereits in der jetzigen Wachstumsphase an den grundlegenden Prinzipien guter Unternehmensführung und bereitet sich organisatorisch und strukturell auf eine Kapitalmarkttransparenz gemäß den Anforderungen eines börsennotierten Unternehmens vor. Eine formelle Entsprechenserklärung nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex ist im aktuellen Stadium freiwillig, wird jedoch mittelfristig angestrebt.

8.1 Leitung und Kontrolle

Die Leitung der TIN INN Holding AG erfolgt durch den zweiköpfigen Vorstand, bestehend aus dem CEO (zuständig für Finanzen, ESG, Expansion und Betrieb) sowie dem CPO (verantwortlich für Technik, Produktion und Bau). Die Aufgabenteilung ist klar geregelt und wird durch eine Geschäftsordnung sowie ein konsistentes Berichtswesen unterstützt.

Die Kontrolle erfolgt durch den dreiköpfigen Aufsichtsrat, der regelmäßig über die geschäftliche Entwicklung, Risikolage und strategische Entscheidungen unterrichtet wird. Der Aufsichtsrat verfügt über Fachkompetenz in den Bereichen Immobilien, Finanzierung, ESG und Technologie.

8.2 Compliance und Risikomanagement

TIN INN etablierte im Jahr 2023 ein formalisiertes internes Kontrollsystem (IKS) und ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS), um alle wesentlichen Prozesse revisionssicher und steuerbar zu gestalten. Im Geschäftsjahr 2024 wurden zentrale Governance-Bausteine wie eine ESG-Richtlinie, ein Investitions- und Pachtreglement sowie ein strukturierter Freigabeprozess bei Projektaufträgen eingeführt.

TIN INN bekennt sich ausdrücklich zu einer wertebasierten, transparenten Unternehmensführung mit klaren Verantwortlichkeiten und einer langfristig nachhaltigen Geschäftspolitik.

8.3 Diversität

Bei der Besetzung von Führungspositionen achtet TIN INN auf Qualifikation, Erfahrung, Wertepassung und Diversität. In Vorstand und Aufsichtsrat sind unterschiedliche fachliche Hintergründe und Perspektiven vertreten. Mit dem weiteren Wachstum sollen diese Prinzipien auch auf nachgelagerte Führungsebenen systematisch ausgeweitet werden.

9. ESG und Unternehmensverantwortung

9.1 ESG-Strategie und Zielbild

TIN INN versteht ESG (Environment, Social, Governance) nicht als extern motivierte Regulierungsanforderung, sondern als Systemarchitektur der gesamten Unternehmenslogik. Das Geschäftsmodell ist so gestaltet, dass ESG nicht „implementiert“ werden muss, sondern strukturell verankert ist – von der Produktion über den Bau bis zum Betrieb. Dies zeigt sich in drei Dimensionen:

- **Environment:** Alle Hotelprojekte sind KfW-40- und QNG-konform, erfüllen die EU-Taxonomie nach Artikel 9 und basieren auf CO₂-reduzierter Modulproduktion in Deutschland.
- **Social:** Die digitale Betriebsstruktur minimiert Personalbedarf ohne soziale Nachteile. Digitalisierung ersetzt Prozesse, nicht Menschen. Standards für Diversität, Inklusion und Fairness gelten konzernweit.
- **Governance:** Die Plattform ist auf vollständige Transparenz, Kontrollfähigkeit und Kapitalmarktkonformität ausgerichtet. ESG-Kennzahlen fließen in Forecasts, Investitionsentscheidungen und Finanzierung.

9.2 Strategische ESG-Ziele

TIN INN verfolgt konkrete, messbare ESG-Ziele – operationalisiert auf Objektebene und in der Konzernsteuerung. Die folgenden Zielsetzungen sind verbindlicher Bestandteil der Strategie:

ZIELBEREICH	ZIEL BIS ENDE 2025	ZIEL BIS ENDE 2028
Umwelt & Bauweise	100 % der Neubauten KfW-40 & QNG konform	Bilanzielle CO ₂ -Transparenz für alle Standorte
Energie & Betrieb	ESG-Dashboards in jedem Hotel	Eigene Emissionsbilanz & Energiemix-Kennzahlen
Taxonomiekonformität	Artikel 9 bei >90 % aller Projekte	Artikel 9 bei 100 % des Portfolios
Governance	ESG in IKS, Forecast & Investprozess integriert	ESG als Bestandteil der Vorstandsvariable
Berichtswesen	CSRD-Report bis Q4/2025	Auditierbarer ESG-Bericht nach EU-Standard

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING

9.3 ESG-Organisation und Verantwortlichkeiten

Die ESG-Steuerung erfolgt auf Vorstandsebene. Ergänzt wird diese Struktur durch die interne Funktion ESG & Sustainability Management, die im Jahr 2024 systematisch aufgebaut und etabliert wurde. Die operative ESG-Umsetzung erfolgt dezentral in den Segmenten – mit zentraler Koordination:

- Produktion: Lebenszyklusdaten der Module, Materialbilanz, Kreislaufstrategie
- Hotelbetrieb: Energieverbrauch, Mobilität, CO₂-Tracking, Feedbacksysteme

TIN INN hat ein zentrales ESG-Kennzahlensystem entwickelt, das mit dem internen Reporting, dem IKS sowie der Forecast-Steuerung verknüpft ist. ESG fließt somit aktiv in Investitionsfreigaben, Ratingprozesse und Performanceindikatoren ein.

9.4 ESG-Reporting und CSRD-Reporting

Im Geschäftsjahr 2025 wird TIN INN ein ESG-Berichtswesen gemäß CSRD-Richtlinie aufbauen. Ziel ist es, bereits vor gesetzlicher Verpflichtung die ESG-Transparenz eines kapitalmarktfähigen Unternehmens zu gewährleisten. Elemente des geplanten ESG-Reportings:

- CO₂-Emissionen (Scope 1–3), Lebenszyklusbilanzierung
- Energieverbrauch pro Objekt und Zimmer
- Förderquote & ESG-Finanzierungsoption je Projekt
- Lieferketten- und Arbeitsstandards für Partner & Dienstleister
- Governance-Kennzahlen (ESG im IKS, im Forecast, in KPI-Architektur)

Der erste freiwillige ESG-Bericht wird für 2025 vorbereitet und 2026 veröffentlicht – auf Basis der European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

9.5 ESG als Kapitalmarkthebel

ESG ist für TIN INN nicht Selbstzweck, sondern Zugang zu Kapital, Förderung und Vertrauen. Konkret entsteht durch die ESG-Strategie ein klarer Wettbewerbsvorteil:

- Bankfähigkeit: ESG-geprüfte Objekte sind beleihungsfähiger und besser bewertet
- Förderfähigkeit: Kombination aus KfW, QNG, Landesförderung ermöglicht strukturell niedrigere Finanzierungskosten
- Investorenzugang: Artikel-9-Konformität eröffnet Zugang zu Green Bonds, ESG-Fonds, Impact Capital
- Exit-Fähigkeit: ESG-strukturierte Objekte sind portfoliostrategisch verkäuflich
- Damit entsteht nicht nur Nachhaltigkeit, sondern Kapitalmarktfähigkeit aus ESG.

9.6 Umwelt: CO₂, Energie, Bauweise

CO₂-Reduktion beginnt beim Konzept – nicht beim Ausgleich

Der ökologische Fußabdruck der TIN INN Hotels wird nicht nachträglich kompensiert, sondern bereits bei der Konzeption und Herstellung systematisch reduziert. Das beginnt mit dem Kernprinzip des modularen Bauens und reicht über die Materialwahl bis zur Betriebsweise. Die CO₂-Bilanz eines TIN INN Hotels ist über den Lebenszyklus signifikant niedriger als bei konventionellen Neubauten.

Kernelemente der CO₂-Strategie:

- Serielle Modulbauweise aus recycelten Seefrachtcontainern
- Wärmebrückenfreie Dämmung mit patentierter Technik in unserer Smart Factory
- KfW-40-Standard als Baseline, zertifiziert durch QNG
- Standortplanung mit Mobilitäts- und Infrastrukturbezug
- Digitalbetrieb mit minimalem Energiebedarf durch Automation

Ziel ist es, die CO₂-Emissionen nicht nur zu messen, sondern strukturell zu vermeiden.

Energieeffizienz und Verbrauchsoptimierung

Alle TIN INN Hotels entsprechen dem Effizienzhausstandard KfW-40 – also 60 % unter dem Referenzwert eines Standardneubaus. Die Dämmung basiert auf einem eigens entwickelten und patentierten Verfahren auf Grundlage einer monolithischen und wärmebrückenfreien Dämmung, wodurch eine Energieeffizienz erreicht wird, die weit über gesetzlichen Anforderungen liegt. Weitere Effizienzfaktoren:

- Smarte, ans TIN INN-OS angebundene TGA-Zentrale
- Heizung und Kühlung mit hochwertiger Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Lüftung mit Wärmerückgewinnung in jedem Modul
- automatisierte Licht- und Heizungssteuerung
- digitale Gebäudeleittechnik mit Echtzeit-Überwachung
- Verzicht auf energieintensive Großflächen oder Gemeinschaftsbereiche

TIN INN Hotels benötigen im Durchschnitt rund 45 % weniger Primärenergie als konventionelle Hotelbauten vergleichbarer Größe. Die Anbindung an grüne Energiequellen (z. B. PV-Anlagen, Wärmepumpen) ist bei unseren Standorten systematischer Bestandteil der grünen Energieausrichtung.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING

Nachhaltige Bauweise und Materialeinsatz

Die Bauweise folgt einem ganzheitlich nachhaltigen Prinzip:

- Recycling von gebrauchten Hochseecontainern als strukturelles Element
- Modularer Aufbau ermöglicht Rückbau und Wiederverwertung
- Kurze Bauzeiten in unserer Smart Factory reduzieren Emissionen auf der Baustelle signifikant
- Minimalversiegelung von Flächen, abgestimmt auf städtebauliche Vorgaben

Das modulare System wurde so entwickelt, dass mehr als 80 % der Bauelemente standardisiert und mehrfach nutzbar sind. Zudem ermöglicht der industrielle Vorfertigungsgrad in unserer Smart Factory eine saubere Trennung von Bau- und Betriebsphase, wodurch Bauemissionen separat messbar und reduzierbar werden.

Mobilität und Infrastruktur

Alle TIN INN Standorte werden hinsichtlich nachhaltiger Erreichbarkeit geplant. Bereits bei der Standortwahl wird berücksichtigt:

- Wo immer möglich gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Ausstattung mit E-Ladepunkten, Fahrradstellplätzen
- digitaler Zugang statt Schlüssel- oder Rezeptionserfordernisse

Die hohe Digitalisierungsquote reduziert nicht nur Personalaufwand, sondern auch Lieferverkehre, Papierverbrauch und Materiallogistik. Jede zusätzliche Buchung erzeugt keine zusätzliche Umweltbelastung, weil das System bereits vollständig aktiviert ist.

Umweltwirkungen im Betrieb

TIN INN erhebt in allen Hotels die energetischen Betriebsdaten automatisiert. Dies umfasst:

- Strom- und Wärmeverbrauch pro Modul und Gast
- Nutzungszeiten von Heizung, Licht, Lüftung
- Wartungszyklen und Energieverlustdiagnostik
- Optionale Schnittstellen zu Smart-Metering-Anbietern

Ziel ist der Aufbau eines dynamischen Umweltmonitorings, das nicht nur zur ESG-Berichterstattung, sondern auch zur Betriebskostenoptimierung genutzt wird.

Zukunftsperspektive

Für die Jahre 2025–2028 plant TIN INN die Einführung eines systematischen CO₂- und Umweltkennzahlensystems auf Konzernebene. Dies beinhaltet:

- CO₂-Bilanzierung nach Scope 1–3
- Emissionswert pro Zimmer und Nacht
- Grüner Energiemix-Anteil je Hotel
- Recyclingquote bei Modulen
- CO₂-Einsparung gegenüber Referenzhotel

In Kombination mit einem ESG-Datenraum für Investoren entsteht so eine messbare, vergleichbare und auditierbare Umweltleistung, die den Standard klassischer Hotelprojekte übertrifft.

9.7 Soziale Wirkung

Soziale Verantwortung im Gesamtsystem

TIN INN verfolgt ein skalierbares Geschäftsmodell, das in der operativen Hotellerie bewusst personalarm strukturiert ist – durchschnittlich 1,5 FTE je Standort. Gleichzeitig trägt das Unternehmen Verantwortung für ein deutlich größeres Team, insbesondere in der Produktion, Projektsteuerung und Verwaltung. Allein im Produktionssegment sind 83 Mitarbeitende tätig, deren Arbeitsbedingungen, Sicherheit und Weiterentwicklung systematisch gestaltet werden. Soziale Wirkung entsteht bei TIN INN durch klare Standards, faire Prozesse und langfristige Perspektiven – unabhängig von der Anzahl der Beschäftigten je Einheit.

Faire Arbeitsbedingungen in der Produktion

In der Serienfertigung der TIN INN Module –in unserer Smart Factory in Wassenberg umgesetzt - gelten strukturierte, industriennahe Standards: Geregelte Schichtmodelle, digital unterstützte Prozessdokumentation und ein hoher Automatisierungsgrad schaffen ein planbares Arbeitsumfeld. Besonderes Augenmerk liegt auf:

- Ergonomischen Arbeitsplätzen & Sicherheit
- Standardisierten Arbeitszeiten mit Pausenregelung
- Systematischer Schulung und Einarbeitung
- Langfristigen Arbeitsverträgen mit Entwicklungsperspektiven

Ein internes Schulungsprogramm für neue Werkmitarbeitende wird 2025 um Module zu ESG, Materialkunde und Qualitätssicherung ergänzt. Mitarbeiter erhalten zudem zahlreiche Weiter- und Fortbildungsangebote in ihrem Fachbereich.

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING

Digitale Entlastung im Hotelbetrieb

Der Hotelbetrieb bei TIN INN ist stark digitalisiert und benötigt vergleichsweise wenig Personal – dennoch gelten hier dieselben sozialen Standards. TIN INN achtet auf planbare Einsätze, Verlässlichkeit und einfache Bedienbarkeit der Tools. Alle Prozesse – vom Housekeeping bis zur Wartung – werden digital unterstützt, aber nicht entmenschlicht. Maßnahmen im operativen Betrieb sind:

- Digitale Schichtplanung und Zeiterfassung über eine eigene APP-Lösung
- Mobillösungen für Reinigung und Technik
- klare, wiederkehrende Routinen ohne hohe physische Belastung
- keine Nacht- oder Schichtdienste

Alle operativen Teams erhalten Zugang zu internen Weiterbildungsangeboten und werden aktiv in Prozessoptimierungen eingebunden.

Verlässliche Partnerschaften mit Dienstleistern

In Bereichen, die ausgelagert werden – etwa Technik oder Planung – setzt TIN INN auf langfristige und faire Zusammenarbeit statt Preisfokussierung. Verträge enthalten Mindeststandards für:

- Lohn- und Sozialstandards
- Nachweispflichten zu Beschäftigungsmodellen
- ESG-Schulungsangebote
- Regelmäßige Feedbackschleifen und Verbesserungsgespräche

Ab dem Jahr 2025 werden strukturierte ESG-Selbstauskünfte von Dienstleistern eingeführt, um neben Umwelt- auch soziale Kriterien nachvollziehbar zu machen.

Gästerlebnis und Zugänglichkeit

TIN INN versteht Zugänglichkeit als digitale Selbstbestimmung: Gäste steuern den gesamten Aufenthalt selbst – von Buchung bis Abreise. Das Hotelkonzept richtet sich an Individualreisende, Dienstreisende und Projektarbeiter, die Funktionalität und Zuverlässigkeit sowie faire Preise schätzen.

Barrierefreiheit wird im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Aufgrund der modularen Bauweise und der physikalischen Grenzen von Seecontainern ist eine weitergehende Umsetzung nur eingeschränkt realisierbar. Dennoch wird pro Standort ein Anteil an barrierearmen Zimmern vorgehalten.

Regionale Wirkung und Verantwortung

Durch die Konzentration auf Mittelstädte mit struktureller Unterversorgung im Hotelbereich leistet TIN INN einen konkreten Beitrag zur regionalen, sozialen Daseinsvorsorge:

- Reaktivierung brachliegender Flächen
- Belebung von Innenstädten und Gewerbebrachen
- Schaffung lokaler Arbeitsplätze in Reinigung, Handwerk & Service
- Zusammenarbeit und Kooperationen mit lokalen Gastronomen und Nahversorgern

Das Unternehmen plant in 2025 den Aufbau eines Standardformats zur Standortkommunikation, in dem frühzeitig die Bedürfnisse der Kommune mit ESG-relevanten Aspekten verknüpft werden (z. B. Mobilität, Flächennutzung, Lärm, Energie).

Soziale ESG-Kennzahlen

Ab dem Geschäftsjahr 2025 werden folgende soziale ESG-Indikatoren erhoben und in das ESG-Reporting überführt:

BEREICH	ESG-KENNZAHL
Belegschaft	Ø FTE je Segment, Schulungsstunden, Unfälle, Fluktuation
Produktion	Sicherheitsquote, Weiterbildungsrate, ESG-Trainings
Dienstleister	Anteil audierter Partner, Compliance-Selbstauskunft
Zugänglichkeit	% gesetzlich barrierearmer Zimmer, Liftquote je Hotel
Regionale Wirkung	Anteil Konversionsflächen, kommunale Kooperationen

Diese Daten werden erstmals im freiwilligen ESG-Bericht 2025 aufgenommen und kontinuierlich weiterentwickelt.

9.8 Governance-Struktur mit Skalierungskompetenz

Governance-Struktur mit Skalierungskompetenz

TIN INN baut seit 2024 eine Governance-Struktur auf, die mit dem geplanten Unternehmenswachstum und der angestrebten Kapitalmarktfähigkeit kompatibel ist. Im Zentrum steht ein Modell, das Steuerbarkeit, Transparenz und Kontrolle mit unternehmerischer Agilität vereint. Die Verantwortung für Governance, Finanzberichterstattung und ESG liegt auf Vorstandsebene beim CEO. Die operative Umsetzung erfolgt über:

- Zentralisierte Funktionen: Finance, ESG, Legal, Controlling
- Standardisierte Genehmigungs- und Investitionsprozesse
- Digitale Tools für Forecast, KPI-Monitoring und Projektcontrolling

KONZERNLAGEBERICHT DER TIN INN HOLDING

Alle Prozesse sind auf Wachstum mit hoher Replizierbarkeit ausgelegt – vom Grundstückskauf bis zur Pachtkalkulation.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Ein konzernweites internes Kontrollsystem (IKS) wurde im Geschäftsjahr 2024 implementiert und berücksichtigt aktiv Kennwerte im Bereich ESG. Es wurden dabei konkrete Kernprozesse mit dokumentierten Kontrollpunkten hinterlegt – darunter:

- Investitionsentscheidungen (CAPEX-Prozess)
- Modulproduktion der Smart Factore
- Operative Standortfreigabe
- Vertragsprüfung und Genehmigung
- Liquiditätsplanung und Zahlungsfreigaben

Ziel des IKS ist es, Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen, Compliance sicherzustellen und Skalierung ohne Kontrollverlust zu ermöglichen. Das IKS wurde in die Forecast-Logik und das konzernweite Reporting eingebunden – ergänzt um IT-gestützte Kontrollroutinen.

ESG-Integration in die Steuerung

Bereits heute werden ESG-Faktoren nicht isoliert betrachtet, sondern aktiv in die Unternehmenssteuerung integriert:

- Förderfähigkeit als Standort- und Finanzierungsparameter
- ESG-Kriterien in der Pacht- und Bauentscheidung
- Einbindung von ESG in die Risikoberichterstattung

Ab 2025 wird ESG ein Bestandteil der internen Investitionsfreigabeprozesse, der Standortentwicklung und der Reportingpflichten auf Segmentebene. So entsteht eine Plattformsteuerung, bei der ESG nicht nachgelagert, sondern entscheidungsleitend ist.

Reportingstruktur und KPI-System

TIN INN entwickelt ein Reportingmodell, das klassische Finanzkennzahlen konzernweit, pro Segment, pro Projekt reportet. Bereits heute bestehen standardisierte Reportingroutinen für finanzielle sowie nicht-finanzielle Kennzahlen, darunter:

- Umsatz, EBITDA, ROI, Standortkosten
- Moduloutput, Produktionskosten, Verfügbarkeiten
- RevPAR, ADR, Auslastungsraten, Bewertungen
-

Ab 2026 soll das Reporting systematisch erweitert um:

- CO₂-Emissionen (Scope 1–3)
- ESG-Kennzahlen pro Standort und Projekt
- Lieferketten-KPIs und Sozialindikatoren
- Risikokennzahlen aus dem RMS

Ziel ist ein integriertes Reporting, das sowohl operativ steuerbar als auch auditierbar und kapitalmarkttauglich ist.

TINN

einfach
gut.

<<<
Zimmer 0.06 - 0.10

TINN

2 1.01 - 1.08
1 1.01 - 1.01
0 0.01 - 0.08
0.08 - 0.10

KONZERNABSCHLUSS & FINANZDATEN

Konzerngesamtergebnisrechnung:

EUR	2023	2024
	pro-forma	pro-forma
Umsatzerlöse	9.686.521,29	7.306.518,03
Sonstige betriebliche Erträge sowie Bestandsveränderungen	4.594.051,94	10.544.421,57
Materialaufwand	-6.462.189,32	-2.107.852,29
Personalaufwand	-2.910.255,32	-3.025.988,21
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.088.387,65	-924.128,60
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-1.076.585,41	-1.505.373,33
Betriebliches Ergebnis	2.743.155,53	10.287.597,17
Ergebnis aus nach der Equity Methode einbezogenen Unternehmen	0,00	0,00
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2.743.155,53	10.287.597,17
Zinsen und ähnliche Erträge	18.595,25	1.459,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-894.456,15	-1.244.133,05
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.867.294,63	9.044.924,01
Ertragsteuern / sonstige Steuern	-468,77	-772.685,20
Konzernergebnis	1.866.825,86	8.272.238,81
Sonstiges Ergebnis	0,00	0,00
Gesamtergebnis	1.866.825,86	8.272.238,81

KONZERNBILANZ (PRO-FORMA)

Konzernbilanz (pro-forma):

EUR	ANHANG	31.12.2024
Aktiva		
Geschäfts- oder Firmenwerte		0,00
Immaterielle Vermögenswerte	7	67.384,00
Sachanlagen	6	7.177.441,40
Grundstücke	6	10.674.647,95
IFRS 16 Nutzungsrechte	6	8.430.509,43
Latente Steueransprüche	21	17.697,85
Langfristige Vermögenswerte		26.367.680,63
Vorräte und fertige Erzeugnisse	8	4.894.949,63
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9	1.184.231,05
Sonstige Vermögensgegenstände	9	914.770,48
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10	500.772,69
Kurzfristige Vermögenswerte		7.494.723,85
Summe Aktiva		33.862.404,48

EUR	ANHANG	31.12.2024
Passiva		
Gezeichnetes Kapital	11	50.000,00
Sonstige Rücklagen	11	-4.797.550,15
Gewinnrücklagen	11	8.272.238,81
Eigenkapital der Gesellschafter der TIN INN Holding AG	11	3.524.688,66
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	13	19.830.135,20
Sonstige Verbindlichkeiten	14	1.145.129,65
Passive latente Steuern	21	52.958,89
Langfristige Verbindlichkeiten		21.028.223,74
Ertragsteuerschulden	21	652.844,71
Vertragsverbindlichkeiten	14	4.318.737,00
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	13	658.713,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14	2.053.043,80
Sonstige Verbindlichkeiten	14	1.626.153,44
Kurzfristige Verbindlichkeiten		9.309.492,08
Summe Passiva		33.862.404,48

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (PRO-FORMA)

Konzernkapitalflussrechnung (pro-forma):

EUR	01.01. - 31.12.2024
Periodenergebnis	8.272.238,81
+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.267.528,60
+ Zunahme der Rückstellungen	60.381,21
- Abnahme der Rückstellungen	-214.734,94
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0,00
- Zunahme der Vorräte	-4.445.886,17
- Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-2.218.249,72
- Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.617.748,14
+ Abnahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	160.083,34
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.115.698,95
- Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-135.723,58
+ Zunahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.753.526,05
- Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-740.788,78
- Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1.467.386,00
+ Zinsaufwendungen	893.580,98
- Ertragsteuerertrag	-0,15
+ Ertragsteueraufwand	734.046,96
Ertragsteueraufwand/-ertrag	0,00
Korrektur um nicht zahlungswirksame Vorgänge	0,00
+/- Ertragsteuerzahlungen	-195.431,82
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7.155.907,60
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.033.915,96
+ Erhaltene Zinsen	0,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.033.915,96
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	1.446.416,10
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	-50.145,07
Aufnahme von (Finanz-) Krediten	585.683,85
Auszahlung aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-2.994.015,38
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0,00
- Gezahlte Zinsen	-713.550,77
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.725.611,27
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	396.380,37
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	104.392,32
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	500.772,69



ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

1. Allgemeine Angaben

1.1 rechtliche Grundlagen und Konzernstruktur

Die TIN INN Holding AG mit Sitz in Wassenberg, Deutschland, ist eine Kapitalgesellschaft nach deutschem Recht und wurde im Jahr 2024 gegründet. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Aachen unter der Nummer HRB 28009 eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich am Forster Weg 40, 41849 Was-senberg. Im vorliegenden Anhang bezeichnet „TIN INN“ bzw. „TIN INN Gruppe“ die TIN INN Holding AG einschließlich ihrer einbezogenen Tochtergesellschaften.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 umfasst neben der Muttergesellschaft TIN INN Holding AG die folgenden vollkonsolidierten Tochtergesellschaften:

- WERK eins GmbH
- CONTAINERWERK eins GmbH
- CONTAINERWERK pro GmbH
- BAUWERK eins GmbH & Co. KG
- BAUWERK eins Verwaltungs GmbH
- TIN INN GmbH

Die vorgenannten Gesellschaften wurden rückwirkend zum 1. Januar 2024 in den Konzernabschluss einbezogen, obwohl die rechtliche Einbringung in die TIN INN Holding AG erst im Februar 2025 erfolgte. Die konsolidierte Darstellung erfolgt daher pro-forma, um eine über die Jahre konsistente und vergleichbare Finanz- und Leistungsberichterstattung sicherzustellen. Bereits für das Geschäftsjahr 2023 wurde ein entsprechender pro-forma Konzernabschluss erstellt.

2. Grundlagen der Rechnungslegung

2.1 Übereinstimmung mit IFRS

Der vorliegende Konzernabschluss der TIN INN Holding AG umfasst das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie den Vergleichszeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023. Obwohl zum Bilanzstichtag 2024 noch kein Konzerntatbestand im rechtlichen Sinne vorlag, wurden die konsolidierten Abschlussbestandteile bereits gemäß den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) dargestellt, um eine konsistente, vergleichbare und kapitalmarktfähige Berichterstattung über die wirtschaftliche Entwicklung der TIN INN Gruppe sicherzustellen. Die Darstellung erfolgt daher mittels pro-forma-Darstellung bezogen auf das Geschäftsjahr 2024 (sowie der Vergleichszeitraum, das Geschäftsjahr 2023). Die Darstellung der pro-forma-Daten wird in den Gesamtübersichten in der Konzerngesamtergebnisrechnung, in der Konzernbilanz sowie in der Konzernkapitalflussrechnung und Konzern-Segmentberichterstattung vorgenommen, auf die einzelnen Pro-Forma-Ausweise im Anhang wird verzichtet.

Der Abschluss wurde am 27. April 2025 vom Vorstand genehmigt und dem Aufsichtsrat zur Prüfung und Billigung vorgelegt.

Die Darstellung der Konzerngesamtergebnisrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenver-

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

fahren im One-Statement-Approach gemäß IAS 1. Die Gliederung der Konzernbilanz erfolgt nach Fälligkeit (kurz-/langfristig) auf Grundlage der Paragraphen IAS 1.54 ff. Die Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit werden gemäß IAS 7 nach der indirekten Methode ausgewiesen. Zur besseren Übersichtlichkeit wurden einzelne Posten der Ergebnisrechnung und Bilanz zusammengefasst und im Anhang erläutert.

Sofern nicht anders angegeben, sind alle Beträge in Tausend Euro angegeben und kaufmännisch gerundet. Rundungsdifferenzen können dazu führen, dass Summen oder Prozentwerte nicht exakt aufgehen.

2.2 Abschluss

Der Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt.

2.3 Unternehmensfortführung

Der vorliegende Konzernabschluss von TIN INN umfasst das aktuelle Berichtsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024. Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung gemäß IAS 1.25 erstellt.

2.4 Bewertungsgrundlagen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Dies gilt in der Regel nicht für derivative Finanzinstrumente, da diese zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag erfasst werden. Eine entsprechende Erläuterung wird im Rahmen der jeweiligen Rechnungslegungsmethoden angeführt.

2.5 Funktions- und Darstellungswährung

Der Konzernabschluss ist in Euro, der funktionalen Währung von TIN INN, aufgestellt.

2.6 Einstufung als kurz- oder langfristig

Ein Vermögenswert wird als kurzfristig eingestuft wenn:

- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb des normalen Geschäftszyklus von TIN INN erwartet wird,
- der Vermögenswert primär für Handelszwecke gehalten wird,
- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird, oder
- es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt.
- Eine Verbindlichkeit wird als kurzfristig eingestuft, wenn:
 - die Erfüllung der Verbindlichkeit innerhalb des normalen Geschäftszyklus von TIN INN erwartet wird,
 - die Verbindlichkeit primär für Handelszwecke gehalten wird,
 - die Erfüllung der Verbindlichkeit innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird, oder
- das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Verbindlichkeit um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat.

Alle anderen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden als langfristig eingestuft. Latente Steueransprüche und -schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten eingestuft.

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

3. Wesentliche Rechnungslegungsmethoden

Der Konzern hat die folgenden Rechnungslegungsmethoden einheitlich auf alle in diesem Konzernabschluss dargestellten Perioden angewandt.

3.1 Konsolidierung

3.1.1 Unternehmenszusammenschlüsse

Im vorliegenden Proforma-Konzernabschluss wurden keine klassischen Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3 „Business Combinations“ abgebildet. Vielmehr wurden die wesentlichen operativen Gesellschaften der TIN INN Gruppe – WERK eins GmbH, CONTAINERWERK eins GmbH, CONTAINERWERK pro GmbH, BAUWERK eins GmbH & Co. KG und TIN INN GmbH – für Zwecke der Vergleichbarkeit und Transparenz in einem simulierten Konzernabschluss zusammengeführt.

Obwohl ein rechtlicher Konzernverbund im Geschäftsjahr 2024 formal noch nicht bestand, wurde dieser Abschluss nach den Grundsätzen der Vollkonsolidierung aufgestellt, um die wirtschaftliche Einheit der TIN INN Gruppe im Sinne der Kapitalmarktfähigkeit sachgerecht abzubilden. Der Übergang zur rechtlichen Konzernstruktur erfolgte mit Wirkung zum 1. Februar 2025.

Ein originärer Erwerbsvorgang im Sinne eines Unternehmenszusammenschlusses fand im Berichtszeitraum nicht statt. Folglich ergibt sich kein Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts. Die Darstellung erfolgt ausschließlich zur Sicherstellung einer kontinuierlichen Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Vorbereitung auf einen voll konsolidierten IFRS-Konzernabschluss ab dem Geschäftsjahr 2025.

3.1.2 Tochtergesellschaften

Als Tochtergesellschaften gelten im Rahmen dieses Proforma-Konzernabschlusses alle Gesellschaften, bei denen TIN INN wirtschaftlich über die Beherrschung im Sinne von IFRS 10 verfügt. Die Beherrschung basiert auf der Mehrheitsbeteiligung an Kapital und Stimmrechten sowie auf der strategischen und operativen Steuerung durch die TIN INN Holding AG.

Die Einbeziehung erfolgt rückwirkend zum 1. Januar 2023, auch wenn die rechtliche Konsolidierung erst ab 2025 greift. Ziel ist die Erstellung eines konsistenten und vergleichbaren Zahlenwerks über die relevanten Geschäftsjahre.

3.1.3 Im Rahmen der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

Im Rahmen der Proforma-Konsolidierung wurden konzerninterne Salden, Erträge und Aufwendungen grundsätzlich eliminiert, sofern sie aus laufender operativer Tätigkeit zwischen bereits einbezogenen Tochtergesellschaften stammen.

Die Miet- und Pachtverhältnisse zwischen der BAUWERK eins GmbH & Co. KG (Immobiliensektor) und der TIN INN GmbH (Hotelbetrieb) wurden vollständig als konzerninterne Transaktionen identifiziert und konsolidiert. Hieraus resultierende Erträge und Aufwendungen wurden eliminiert.

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

Im Segment Produktion wurde jedoch auf eine vollständige Elimination der internen Umsätze verzichtet. Hintergrund ist, dass die verkauften Module teilweise bereits für externe Gesellschaften, Leasing-Konstruktionen oder spätere Drittverwertungen bestimmt waren – im Sinne einer Sale-and-Lease-Back-Vorstrukturierung.

Die Nicht-Elimination dieser Umsätze erfolgt bewusst, um die Vergleichbarkeit mit künftigen Geschäftsjahren (ab 2025) zu wahren, in denen dieses Modell systematisch verfolgt werden soll. Eine saubere Trennung zwischen interner Lieferung und Drittverwertung war im Einzelfall nicht vollständig möglich. Die gewählte Vorgehensweise entspricht der wirtschaftlichen Substanz und wird offengelegt.

3.2 Sachanlagen

3.2.1 Ansatz und Bewertung

Sachanlagen werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und bei Folgebewertung abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertminderungen bewertet. Wenn wesentliche Teile einer Sachanlage eine unterschiedliche Nutzungsdauer haben, werden sie als gesonderte Posten (Hauptkomponenten) innerhalb der Sachanlagen bilanziert. Gewinne oder Verluste aus dem Abgang einer Sachanlage werden erfolgswirksam erfasst.

3.2.2 Nachträgliche Aufwendungen

Nachträgliche Aufwendungen werden nur aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der mit dem Aufwand verbundene künftige wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird. Alle anderen Ausgaben für Sachanlagen werden unmittelbar als Aufwand erfasst.

3.2.3 Planmäßige Abschreibung

Planmäßige Abschreibungen werden berechnet, um die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Sachanlagen abzüglich ihres geschätzten Restwerts linear über den Zeitraum ihrer geschätzten Nutzungsdauer abzuschreiben, und werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst.

Die geschätzte Nutzungsdauer von Sachanlagen für das Berichtsjahr und die Vergleichsjahre lautet wie folgt:

- Nutzungsrechte: 2–8 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Maschinen: 2–20 Jahre
- Mietereinbauten: 7–17 Jahre

Abschreibungsmethoden, Nutzungsdauer und Restwerte werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

3.2.4 Ausbuchung

Sachanlagen werden entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus ihrer weiteren Nutzung kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Gewinne oder Verluste, die bei Veräußerung oder Stilllegung von Sachanlagen entstehen, werden als Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts bestimmt und erfolgswirksam unter den sonstigen Erträgen oder den sonstigen Aufwendungen erfasst.

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

3.3 Immaterielle Vermögenswerte

3.3.1 Geschäfts- oder Firmenwert

Im Berichtsjahr entstand kein Geschäfts- oder Firmenwert, da keine Erwerbsvorgänge im Sinne von IFRS 3 stattfanden. Der Proforma-Konzernabschluss bildet bestehende operative Einheiten unter Annahme einer organisatorischen Einheit ab. Eine erstmalige Erfassung eines Geschäfts- oder Firmenwerts erfolgt erst bei rechtlich vollzogenen Erwerbsvorgängen.

3.3.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Sonstige immaterielle Vermögenswerte, einschließlich Patente, Lizenzen sowie ähnliche Rechte und Werte, Marken und Kundenbeziehungen, die von dem Konzern erworben werden und eine begrenzte Nutzungsdauer haben, werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und bei der Folgebewertung abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungen bewertet.

3.3.3 Nachträgliche Aufwendungen

Nachträgliche Aufwendungen werden nur aktiviert, wenn sie den zukünftigen wirtschaftlichen Nutzen des Vermögenswerts erhöhen, auf den sie sich beziehen. Alle anderen Aufwendungen, einschließlich Aufwendungen für einen selbst geschaffenen Geschäfts- oder Firmenwert und selbst geschaffene Marken, werden in der Berichtsperiode, in der sie entstehen, erfolgswirksam erfasst.

3.3.4 Amortisationen

Amortisationen werden berechnet, um die Anschaffungs- und Herstellungskosten immaterieller Vermögenswerte abzüglich ihres geschätzten Restwerts linear über den Zeitraum ihrer geschätzten Nutzungsdauer abzuschreiben, und werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird nicht planmäßig, jedoch bei Bedarf außerplanmäßig abgeschrieben.

Die geschätzte Nutzungsdauer für das Berichtsjahr lautet wie folgt:

- Patente, Lizenzen sowie ähnliche Rechte und Werte: 2–10 Jahre
- Marken: 5–10 Jahre
- Kundenbeziehungen: 5–10 Jahre
- Software: 3–5 Jahre

Amortisationsmethoden, Nutzungsdauer und Restwerte werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

3.3.5 Ausbuchung

Ein immaterieller Vermögenswert ist bei Abgang oder wenn kein weiterer wirtschaftlicher Nutzen aus seiner Nutzung oder seinem Abgang zu erwarten ist, auszubuchen. Die aus der Ausbuchung eines immateriellen Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste, gemessen als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts, werden bei der Ausbuchung des Vermögenswerts erfolgswirksam erfasst. Die Erfassung erfolgt unter den sonstigen Erträgen oder sonstigen Aufwendungen.

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

3.4 Leasingverhältnisse

Der Konzern beurteilt bei Vertragsbeginn, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag den Konzern dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Der Konzern tritt ausschließlich als Leasingnehmer auf.

Zu Bereitstellungsbeginn oder bei Änderung eines Vertrages, der eine Leasingkomponente enthält, teilt der Konzern das vertraglich vereinbarte Entgelt jeder Leasingkomponente auf der Grundlage ihrer relativen Einzelveräußerungspreise zu.

Der Konzern erfasst Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten zum Zeitpunkt des Bereitstellungsbeginns. Nutzungsrechte werden bei der erstmaligen Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, die sich aus dem Anfangsbetrag der Leasingverbindlichkeit, bereinigt um alle bei oder vor der Bereitstellung geleisteten Leasingzahlungen, zuzüglich aller ursprünglich angefallenen direkten Kosten und einer Schätzung der Kosten für Demontage und Beseitigung des zugrunde liegenden Vermögenswerts oder für die Wiederherstellung des zugrunde liegenden Vermögenswerts oder des Standorts, an dem er sich befindet, abzüglich aller etwaigen erhaltenen Leasinganreize, zusammensetzen.

Das Nutzungsrecht wird anschließend vom Bereitstellungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses linear abgeschrieben, es sei denn, das Eigentum an dem zugrunde liegenden Vermögenswert geht zum Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses auf den Konzern über oder es ist in den Kosten des Nutzungsrechts berücksichtigt, dass der Konzern eine Kaufoption wahrnehmen wird. In diesem Fall wird das Nutzungsrecht über die Nutzungsdauer des zugrunde liegenden Vermögenswerts abgeschrieben, wobei die Nutzungsdauer auf der gleichen Grundlage wie bei den Sachanlagen festgelegt wird. Darüber hinaus wird das Nutzungsrecht regelmäßig um etwaige Wertminderungen verringert und bei bestimmten Neubewertungen der Leasingverbindlichkeiten angepasst.

Die Leasingverbindlichkeit wird bei der erstmaligen Bewertung zum Barwert der zu Bereitstellungsbeginn noch nicht geleisteten Leasingzahlungen bewertet, abgezinst mit dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Zinssatz oder, sollte sich dieser Satz nicht ohne Weiteres bestimmen lassen, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns. Im Allgemeinen verwendet der Konzern seinen Grenzfremdkapitalzinssatz als Abzinsungssatz.

Der Konzern bestimmt seinen Grenzfremdkapitalzinssatz anhand der Zinssätze von verschiedenen externen Finanzierungsquellen, an denen er bestimmte Anpassungen vornimmt, um die Bedingungen des Leasingverhältnisses und die Art des geleasteten Vermögenswerts zu berücksichtigen.

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

Bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit werden folgende Leasingzahlungen berücksichtigt:

- feste Zahlungen (einschließlich de facto fester Zahlungen),
- variable Leasingzahlungen, die an einen Index oder (Zins-)Satz gekoppelt sind und deren erstmalige Bewertung anhand des am Bereitstellungsdatum gültigen Indexes oder Zinssatzes erfolgt,
- Beträge, die im Rahmen einer Restwertgarantie voraussichtlich zu entrichten sind, und
- der Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, dass er diese auch tatsächlich ausüben wird, Leasingzahlungen während eines optionalen Verlängerungszeitraums, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, dass er eine Verlängerungsoption ausüben wird, und Strafzahlungen für eine vorzeitige Kündigung eines Leasingverhältnisses, es sei denn, der Konzern ist hinreichend sicher, dass er nicht vorzeitig kündigen wird

Die Leasingverbindlichkeit wird zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Sie wird neu bewertet, wenn bei den künftigen Leasingzahlungen bedingt durch eine Veränderung bei einem Index oder (Zins-)Satz eine Veränderung eintritt, wenn bei den vom Konzern geschätzten Beträgen, die im Rahmen einer Restwertgarantie voraussichtlich zu entrichten sind, eine Änderung eintritt, wenn der Konzern seine Einschätzung ändert, ob er eine Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoption ausüben wird, oder wenn eine Änderung der de facto festen Leasingzahlungen statt-findet.

Bei einer solchen Neubewertung der Leasingverbindlichkeit wird eine entsprechende Anpassung des Buchwerts des Nutzungsrechts vorgenommen oder erfolgswirksam erfasst, wenn sich der Buchwert des Nutzungsrechts auf null verringert.

Um zu beurteilen, ob ein Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren, prüft der Konzern, ob:

- der Vertrag die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts beinhaltet – dies kann explizit oder implizit angegeben werden und sollte physisch unterscheidbar sein oder den wesentlichen Kapazitätsanteil eines physisch unterscheidbaren Vermögenswerts darstellen. Besitzt der Lieferant das substantielle Substitutionsrecht, dann ist der Vermögenswert nicht identifiziert.
- der Konzern berechtigt ist, während des gesamten Verwendungszeitraums im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen
- aus der Verwendung des Vermögenswerts zu ziehen, und
- der Konzern berechtigt ist, über die Verwendung des Vermögenswerts zu entscheiden. Der Konzern ist dazu berechtigt, wenn er über die für die Änderung der Art und des Zwecks der Verwendung des Vermögenswerts während des gesamten Verwendungszeitraums maßgeblichen Entscheidungsrechte verfügt. Wenn sämtliche Entscheidungen darüber, wie und für welchen Zweck der Vermögenswert eingesetzt wird, vorab bestimmt sind, ist der Konzern berechtigt, über die Verwendung des Vermögenswerts zu entscheiden, wenn er entweder:
 - berechtigt ist, den Vermögenswert zu betreiben, oder
 - den Vermögenswert in einer Weise gestaltet hat, die bereits vorgibt, wie und für welchen Zweck er eingesetzt wird.

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

Der Konzern weist seine Leasingverhältnisse in der Bilanz unter „Sachanlagen“ aus.

Der Konzern hat sich dafür entschieden, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten für Leasingverhältnisse über geringwertige Wirtschaftsgüter und kurzfristige Leasingverhältnisse, einschließlich IT- Ausrüstung, nicht zu erfassen. Der Konzern erfasst die mit diesen Leasingverhältnissen verbundenen Leasingzahlungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand.

3.5 Vorräte

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Vertriebskosten. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Vorräte beruhen, soweit möglich, auf den Kosten der einzelnen Vorräte. Andernfalls beruhen sie auf dem einfachen gewichteten Durchschnittspreis. Wertminderungen aufgrund der eingeschränkten Vermarktbarkeit von Posten werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

3.6 Wertminderung

Im Rahmen des Konzernabschlusses wurden keine signifikanten Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte vorgenommen, da keine externen, ausfallgefährdeten Forderungen oder sonstigen finanziellen Engagements bestehen. Die dargestellten Regelungen zur Bewertung erwarteter Kreditverluste gemäß IFRS 9 dienen der Vollständigkeit.

Abschreibung

Im Geschäftsjahr 2024 ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine dauerhafte Wertminderung finanzieller Vermögenswerte. Entsprechend wurden keine Abschreibungen vorgenommen. Die nachfolgenden Regelungen sind systemisch dargestellt und entsprechen dem Grundsatz der vollständigen IFRS-Offenlegung.

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswerts wird abgeschrieben, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass ein finanzieller Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist. Dies stützt sich auf historische Erfahrungen mit der Realisierung ähnlicher Vermögenswerte. Bei Firmenkunden beurteilt der Konzern individuell den Zeitpunkt und die Höhe der Abschreibung, je nachdem, ob der Konzern nach angemessener Einschätzung davon ausgeht, dass ein finanzieller Vermögenswert realisierbar ist. Der Konzern erwartet keine signifikante Realisierung des abgeschrieben Betrags. Abgeschriebene finanzielle Vermögenswerte können jedoch weiterhin Vollstreckungsmaßnahmen unterliegen, um die Verfahren des Konzerns zur Realisierung fälliger Beträge einzuhalten.

3.6.1 Nicht-finanzielle Vermögenswerte

Da im Rahmen des Proforma-Konzernabschlusses kein Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt wurde, entfällt eine entsprechende Wertminderungsprüfung für 2024. Die nachfolgende Darstellung erfolgt zur grundsätzlichen Erläuterung der anzuwendenden Bewertungsmethodik gemäß IAS 36.

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

Die Buchwerte der nicht finanziellen Vermögenswerte des Konzerns (mit Ausnahme von Vorräten und latenten Steueransprüchen) werden an jedem Bilanzstichtag daraufhin überprüft, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen. Wenn ein solcher Anhaltspunkt vorliegt, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswerts geschätzt. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich auf Wertminderung geprüft und bei auslösenden Ereignissen auf Ad hoc-Basis.

Zur Überprüfung auf Wertminderung werden die Vermögenswerte in die kleinste Gruppe von Vermögenswerten zusammengefasst, die Mittelzuflüsse aus der fortgesetzten Nutzung erzeugen und weitgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte oder zahlungsmittelgenerierender Einheiten (ZGEs) sind. Der aus einem Unternehmenszusammenschluss entstehende Geschäfts- oder Firmenwert wird den ZGEs oder den Gruppen von ZGEs zugeordnet, die voraus- sichtlich einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen werden.

Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts oder einer ZGE ist der höhere Wert aus dem Nutzungswert und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Bei der Beurteilung des Nutzungswerts werden die erwarteten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst, wobei ein Abzinsungssatz vor Steuern angewendet wird, der gegenwärtige Marktbewertungen des Zinseffekts und der speziellen Risiken des Vermögenswerts oder der ZGE widerspiegelt.

Ein Wertminderungsaufwand wird angesetzt, wenn der Buchwert eines Vermögenswerts oder einer ZGE seinen bzw. ihren erzielbaren Betrag übersteigt.

Ein Wertminderungsaufwand wird erfolgswirksam erfasst. Er wird so zugeordnet, dass zuerst der Buchwert des der ZGE zugewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerts reduziert wird und dann die Buchwerte der sonstigen Vermögenswerte der ZGE anteilig vermindert werden.

Ein Wertminderungsaufwand in Bezug auf den Firmen- oder Geschäftswert wird nicht aufgeholt. Bei sonstigen Vermögenswerten kann ein Wertminderungsaufwand nur insoweit aufgeholt werden, als dass der Buchwert des Vermögenswerts nicht den Betrag des Buchwerts übersteigt, der für den Vermögenswert bestimmt worden wäre, abzüglich der Abschreibung oder Amortisation, wenn kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

3.7 Gezeichnetes Kapital

Bei der Ausgabe der Stammaktien werden die angefallenen, direkt zurechenbaren Kosten gemäß IAS 32 eigenkapitalmindernd erfasst. Die gesamten Transaktionskosten werden als zusätzliche Kosten auf Grundlage des Verhältnisses zwischen den neu ausgegebenen Anteilen und der Summe aller Anteile zugewiesen. Lediglich der der Ausgabe neuer Anteile zugeordnete Betrag wird eigenkapitalmindernd erfasst. Die Ertragsteuer für die Transaktionskosten einer Eigenkapitaltransaktion wird gemäß IAS 12 bilanziert.

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

3.8 Rückstellungen

Eine Rückstellung ist eine Schuld, die bezüglich ihrer Fälligkeit oder ihrer Höhe ungewiss ist. Der Konzern bildet Rückstellungen, wenn er auf Grundlage eines vergangenen Ereignisses eine gegenwärtige Verpflichtung gegenüber Dritten hat, ein Abfluss von Mitteln zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und die Höhe der Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann. Rückstellungen werden abgezinst, wenn die Wirkung wesentlich ist.

Rückstellungen, bei denen der Abfluss von Mitteln wahrscheinlich innerhalb des nächsten Jahres erfolgen wird, werden als kurzfristig eingestuft, alle anderen Rückstellungen als langfristig.

Die Höhe der Rückstellungen wird ermittelt, indem die zu erwartenden zukünftigen Cashflows mit einem Zinssatz vor Steuern abgezinst werden, der die gegenwärtigen Marktbewertungen im Hinblick auf den Zinseffekt und die spezifischen Risiken der Schuld widerspiegelt. Eine Aufzinsung wird als Finanzierungsaufwand erfasst.

Eine Rückstellung für Gewährleistungen wird gebildet, wenn die zugrunde liegenden Produkte oder Dienstleistungen verkauft werden, basierend auf den historischen Gewährleistungsdaten sowie der Gewichtung möglicher Ergebnisse nach ihren damit verbundenen Wahrscheinlichkeiten.

3.9 Finanzinstrumente

Der Konzern wendet IFRS 9 zur Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten an. Zum Bilanzstichtag bestehen keine derivativen Finanzinstrumente oder Sicherungsbeziehungen im Sinne der IFRS.

3.9.1 Ansatz und erstmalige Bewertung

Finanzielle Vermögenswerte werden bei Zugang zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden in der Regel zum Transaktionspreis erfasst. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Transaktionskosten erfasst.

In der Folge werden finanzielle Vermögenswerte, sofern sie nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Gleiches gilt für finanzielle Verbindlichkeiten.

3.9.2 Ausbuchung

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte an den Zahlungsströmen erlöschen oder an Dritte übertragen wurden. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn sie erfüllt, aufgehoben oder verjährt sind.

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2024 keine Finanzinstrumente gehalten oder eingesetzt, die einer Bewertung zum beizulegenden Zeitwert oder der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen unterliegen.

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

3.10 Umsatzerlöse

Umsatzerlöse werden gemäß IFRS 15 auf Grundlage der in einem Vertrag mit einem Kunden vereinbarten Gegenleistung realisiert, wobei Beträge, die im Namen Dritter vereinnahmt werden, nicht als Umsatzerlöse erfasst werden. Der Konzern erfasst Umsatzerlöse, sobald eine Leistungsverpflichtung erfüllt ist, d. h. wenn die Kontrolle über ein Gut oder eine Dienstleistung auf den Kunden übergeht.

Der Konzern erzielt Umsätze im Wesentlichen aus zwei Geschäftsbereichen:

- **Produktion und Verkauf modularer Hotelgebäude:**

Umsätze aus dem Verkauf modular vorgefertigter Gebäude und Gebäudeteile werden zeitpunktbezogen erfasst, sobald die Verfügungsgewalt auf den Kunden übergeht. Dies ist regelmäßig bei Übergabe und Erstellung der Schlussrechnung der Fall. Bis zu diesem Zeitpunkt werden geleistete Anzahlungen und gestellte Abschlagsrechnungen als Forderungen passivisch gebucht und die entsprechenden Herstellungskosten auf dem Bilanzposten „Projekte im Bau“ bzw. „Unfertige Erzeugnisse“ aktiviert. Eine Umsatzrealisierung erfolgt erst mit der Schlussrechnung und dem Übergang der Kontrolle, nicht mit den einzelnen Abschlägen. In Fällen konzerninterner Lieferungen erfolgt eine Eliminierung auf Konzernebene.

Im Rahmen des Proforma-Konzernabschlusses 2024 wurden konzerninterne Umsätze aus der Modulproduktion nicht eliminiert, obwohl Teile der Lieferbeziehungen zu verbundenen Gesellschaften bestanden. Diese Vorgehensweise wurde bewusst gewählt, um die Vergleichbarkeit mit dem zukünftigen Konzernabschluss ab 2025 sicherzustellen. Bereits im Geschäftsjahr 2024 wurden Module sowohl an interne Betriebsgesellschaften als auch im Rahmen strukturierter Drittverwertungen (u. a. Sale-and-Lease-Back-Modelle) veräußert. Der Umsatz im Segment „Produktion“ wird daher wirtschaftlich realitätsnah abgebildet und folgt der zukünftigen Segmentsteuerung des Konzerns.

- **Betrieb von Hotels:**

Umsätze aus dem Hotelbetrieb – insbesondere Übernachtungen – werden zeitraumbezogen erfasst, da es sich um Dienstleistungen handelt, die kontinuierlich über die Aufenthaltsdauer des Gasts erbracht werden. Die Erlöserfassung erfolgt anteilig über die Dauer der Beherbergung, sobald der Gast die Leistung in Anspruch nimmt.

Erträge aus Nebenleistungen (z. B. Automatenverkäufe oder digitale Upgrades) werden zum Zeitpunkt der Leistungserbringung realisiert. Zahlungsbedingungen in beiden Segmenten sind in der Regel kurzfristig und marktüblich.

Weitere Informationen über die Art und den Zeitpunkt der Erfüllung von Leistungsverpflichtungen aus Verträgen mit Kunden, einschließlich wesentlicher Zahlungsbedingungen, und die damit verbundenen Grundsätze für die Umsatzrealisation sind in Anhangangabe 18 beschrieben.

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

3.11 Personalaufwand

Kurzfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der die zugrunde liegende Arbeitsleistung erbracht wurde. Der Konzern setzt eine Verbindlichkeit an, wenn aufgrund von vom Arbeitnehmer in der Vergangenheit erbrachten Arbeitsleistungen eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung zur Zahlung dieses Betrags besteht und die Höhe der Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann.

3.12 Finanzerträge und Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen des Konzerns umfassen Zinsen aus Krediten und Fremdkapitalaufnahmen, Zinsen aus Factoring und Zinsen aus Leasing. Zinsaufwendungen werden zum Zeitpunkt ihres Entstehens unter Anwendung der Effektivzinismethode im Abschluss bilanziert. Der Effektivzinssatz ist derjenige Kalkulationszinssatz, mit dem die geschätzten künftigen Ein- und Auszahlungen über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments exakt abgezinst werden auf:

- den Bruttobuchwert des finanziellen Vermögenswerts, oder
- die fortgeführten Anschaffungskosten der finanziellen Verbindlichkeit.

Bei der Berechnung von Zinserträgen und -aufwendungen wird der Effektivzinssatz auf den Bruttobuchwert des Vermögenswerts (wenn die Bonität des Vermögenswerts nicht gefährdet ist) oder auf die fortgeführten Anschaffungskosten der Verbindlichkeit angewandt. Bei finanziellen Vermögenswerten, die nach dem erstmaligen Ansatz eine beeinträchtigte Bonität aufweisen, werden die Zinserträge durch Anwendung des Effektivzinssatzes auf die fortgeführten Anschaffungskosten des finanziellen Vermögenswerts berechnet. Ist die Bonität des Vermögenswerts nicht mehr beeinträchtigt, werden die Zinserträge wieder auf Bruttobasis berechnet.

3.13 Ertragsteuern

Der Steueraufwand umfasst tatsächliche und latente Steuern. Tatsächliche Steuern und latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst, ausgenommen in dem Umfang, in dem sie mit einem Unternehmenszusammenschluss oder mit einem direkt im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfassten Posten verbunden sind.

Der Konzern hat festgelegt, dass Zinsen und Strafen auf Ertragsteuern, einschließlich unsicherer Steuerposten, nicht die Definition von Ertragsteuern erfüllen und deshalb nach IAS 37 bilanziert werden.

3.13.1 Tatsächliche Steuern

Tatsächliche Steuern sind die erwartete Steuerschuld oder Steuerforderung auf das für das Geschäftsjahr zu versteuernden Einkommen oder den steuerlichen Verlust, und zwar auf der Grundlage von Steuersätzen, die am Abschlussstichtag gelten oder in Kürze gelten werden, sowie alle Anpassungen der Steuerschuld für frühere Jahre. Der Betrag der erwarteten Steuerschuld oder Steuerforderung spiegelt den Betrag wider, der unter Berücksichtigung steuerlicher Unsicherheiten, sofern vorhanden, die beste Schätzung darstellt. Tatsächliche Steuerschulden beinhalten auch alle Steuerschulden, die als Folge der Festsetzung von Dividenden entstehen.

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

Erwartete Auswirkungen ungewisser latenter und laufender Ertragsteuerpositionen werden gemäß IFRIC 23 (Unsicherheiten bei der ertragsteuerlichen Behandlung) anhand der besten Schätzung bzw. des wahrscheinlichsten Betrags geschätzt. Es wird jeweils das Best-Estimate-Verfahren verwendet. Die mit Abstand wichtigste Ursache für Schätzungsunsicherheiten bei unsicheren Steuerpositionen sind Betriebsprüfungen, bei denen die zuständigen Finanzbehörden eine von der Rechtslage von TIN INN abweichende Auffassung vertreten können. Unsichere Steuerpositionen werden unter der Annahme berücksichtigt, dass die Steuerbehörden alle relevanten Angelegenheiten untersuchen werden und dass sie über alle relevanten Informationen verfügen. Tatsächliche Steueransprüche und -schulden werden nur unter bestimmten Bedingungen saldiert.

3.13.2 Latente Steuern

Latente Steuern werden hinsichtlich temporärer Differenzen ausgewiesen, die zwischen dem Buchwert von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zum Zwecke der Finanzberichterstattung und dem steuerlichen Wertansatz bestehen. Latente Steuern werden nicht bilanziert für:

- temporäre Differenzen beim erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit im Rahmen einer Transaktion, die kein Unternehmenszusammenschluss ist und sich weder auf den bilanziellen noch auf den zu versteuernden Gewinn oder Verlust auswirken,
- temporäre Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und gemeinschaftlich geführten Unternehmen, sofern der Konzern in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der Auflösung der temporären Differenzen zu steuern und es wahrscheinlich ist, dass sie sich in absehbarer Zeit nicht auflösen werden,
- zu versteuernde temporäre Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts hervorgehen.

Temporäre Differenzen in Bezug auf ein Nutzungsrecht und eine Leasingverbindlichkeit für ein bestimmtes Leasingverhältnis werden zum Zwecke der Erfassung latenter Steuern zusammengefasst (das Leasingverhältnis) betrachtet.

Latente Steueransprüche für noch nicht genutzte steuerliche Verluste, ungenutzte Steuergutschriften und abzugsfähige temporäre Differenzen werden nur in dem Umfang bilanziert, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zukünftiges zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der noch nicht genutzte Steueranspruch verwendet werden kann. Künftige zu versteuernde Gewinne werden auf Grundlage der Auflösung entsprechender zu versteuernder temporärer Differenzen ermittelt. Wenn der Betrag der zu versteuernden temporären Differenzen nicht ausreicht, um einen latenten Steueranspruch in voller Höhe zu bilanzieren, werden auf Grundlage der Geschäftspläne der einzelnen Tochtergesellschaften des Konzerns künftige zu versteuernde Gewinne berücksichtigt, bereinigt um die Auflösung der bestehenden temporären Differenzen. Latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und entsprechend vermindert, sofern es nicht mehr als wahrscheinlich gilt, dass die Steuervorteile genutzt werden. Diese Minderungen werden zurückgenommen, wenn die Wahrscheinlichkeit künftiger zu versteuernder Gewinne steigt.

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

Nicht bilanzierte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und entsprechend erfasst, sofern es wahrscheinlich geworden ist, dass ein zukünftiges zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die Steueransprüche verwendet werden können.

Latente Steuern werden anhand der Steuersätze bewertet, deren Gültigkeit für die Periode, in der die temporären Differenzen sich auflösen werden, erwartet wird, basierend auf den Steuersätzen, die zum Abschlussstichtag gültig oder gesetzlich angekündigt sind, und unter Berücksichtigung etwaiger Unsicherheiten im Zusammenhang mit den Ertragsteuern. Die Bewertung latenter Steuern berücksichtigt die steuerlichen Konsequenzen, die daraus resultieren, in welcher Art und Weise der Konzern zum Bilanzstichtag erwartet, den Buchwert seiner Vermögenswerte zu realisieren oder seiner Schulden zu erfüllen.

Latente Steueransprüche und latente Steuerverbindlichkeiten werden nur saldiert, wenn bestimmte Kriterien von IAS 12.74 erfüllt sind.

3.14 Neue Verlautbarungen zur Rechnungslegung, die erstmalig oder noch nicht angewendet werden

Die folgende Tabelle zeigt die Änderungen der IFRS, die für Geschäftsjahre, die nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens beginnen, angewendet werden müssen. Es wird erwartet, dass die geänderten Standards und Interpretationen keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss von TIN INN haben werden.

STANDARD (ÄNDERUNGEN)	TITEL DES STANDARDS ODER DER ÄNDERUNGEN	INKRAFTTRETEN
IFRS 17 (einschließlich A)	Versicherungsverträge	1. Januar 2023
IAS 1 (A)	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	1. Januar 2024
IAS 1 (A) und IFRS Practice Statement 2	Angabe der Rechnungslegungsmethoden	1. Januar 2023
IAS 8 (A)	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	1. Januar 2023
IAS 12 (A)*	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	1. Januar 2023
IFRS 17 (A)	Erstanwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	1. Januar 2023
IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and lease- back-Transaktion	1. Januar 2024
IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsgeschäfte	1. Januar 2024

*IAS 12 wurde angewendet

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

4. Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Beim Erstellen des Konzernabschlusses hat der Vorstand Ermessensentscheidungen zugrunde gelegt, die sich auf die Anwendung der Rechnungslegungsmethoden und die ausgewiesenen Beträge der Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen auswirken. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Ermessensentscheidungen abweichen. Die Ermessensentscheidungen und die zugrunde liegenden Annahmen werden laufend überprüft. Überarbeitungen der Schätzungen werden prospektiv erfasst.

Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes eines Vermögenswertes oder einer Schuld verwendet der Konzern, soweit möglich, am Markt beobachtbare Daten. Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren werden die beizulegenden Zeitwerte in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie eingeordnet.

Annahmen und Schätzungsunsicherheiten

Informationen über Annahmen und Schätzungsunsicherheiten zum 31. Dezember 2024, die ein signifikantes Risiko beinhalten, im nächsten Geschäftsjahr zu einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zu führen, sind in folgenden Anhangangaben enthalten:

- Anhangangabe 16 – Sonstige Rückstellungen: die Höhe der Rückstellungen ist mit Annahmen und damit einhergehenden Schätzunsicherheiten verbunden.
- Anhangangabe 25 – Ansatz latenter Steueransprüche: Verfügbarkeit eines zukünftigen zu versteuernden Ergebnisses, gegen das abzugsfähige temporäre Differenzen verwendet werden können.

5. Geschäftssegmente

5.1 Segmentstruktur

Die Segmentberichterstattung erfolgt in Übereinstimmung mit der internen Berichterstattung an den Vorstand der TIN INN Holding AG, der als Hauptentscheidungsträger im Sinne von IFRS 8 für die Allokation der Ressourcen sowie die Beurteilung der wirtschaftlichen Entwicklung der Segmente verantwortlich ist.

Die Segmentstruktur des Konzerns orientiert sich an den wesentlichen Wertschöpfungsstufen innerhalb des integrierten Geschäftsmodells der TIN INN Gruppe. Dementsprechend gliedert sich die operative Steuerung in zwei strategische Segmente, die jeweils eigenständige wirtschaftliche Funktionen erfüllen und separat analysiert werden:

- Produktion: umfasst die industrielle Serienfertigung modularer Hotelgebäude aus gebrauchten See-frachtcontainern unter Anwendung der patentierten Dämmtechnologie.
- Hotelbetrieb: bildet das operative Geschäft der digitalisierten Hotels ab – von Buchung und Zugang über Aufenthalt bis zur Reinigung, vollständig gesteuert über eine cloudbasierte Plattform.

Diese Segmentierung bildet die Grundlage für das interne Reporting und die Managemententscheidungen des Vorstands. Zwischen den Segmenten bestehen teilweise Leistungsbeziehungen zu stets marktüblichen Konditionen.

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

Die dargestellte Segmentstruktur ist seit dem Geschäftsjahr 2023 in dieser Form implementiert und wird regelmäßig überprüft. Der Vorstand analysiert die Performance der Segmente quartalsweise auf Basis standardisierter KPIs (u. a. EBITDA, Investitionsvolumen, operativer Cashflow).

5.2 Informationen über berichtspflichtige Segmente

Nachfolgend sind Informationen zu den einzelnen berichtspflichtigen Segmenten des Konzerns aufgeführt:

KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
in EUR	pro-forma	pro-forma
Segment Produktion		
Gesamtleistung	16.913.805	14.313.985,61
EBITDA	10.958.464	3.795.683,18
Anzahl Mitarbeiter	49	38
Segment Hotelbetrieb		
Gesamtleistung	937.134	326.587,59
EBITDA	253.262	35.860,02
Anzahl Mitarbeiter	27	12

*IAS 12 wurde angewendet



O A.O.01 - A.O.05
A.O.06 - A.O.10 ✓
Zugang von außen

TINN
INN

ERLÄUTERUNG ZUR KONZERNBILANZ

6. Sachanlagen und Leasingverhältnisse

Die Sachanlagen (einschließlich Nutzungsrechte) gliedern sich in die folgenden Posten:

SACHANLAGEN	NUTZUNGSRECHT	BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG	SUMME
	TEUR	TEUR	TEUR
Stand zum 31. 12. 2023	3.002,74	15.476,73	18.479,47
Zugänge	5.529,19	4.645,88	10.175,07
Abgänge	0	-1.467,39	-1.467,39
Abschreibungen	-101,42	-803,13	-904,55
Stand zum 31. 12. 2024	8.430,51	17.852,09	

TIN INN und die mit ihr verbundenen Beteiligungen weisen zahlreiche Miet- und Pachtverträge auf. Die Miet- und Pachtdauer beträgt i.d.R. zwischen zehn und vierzig Jahren.

Einige Miet- und Pachtverträge für Immobilien und Grundstücke enthalten eine Verlängerungsoption, die vom Konzern bis zu fünf Jahre vor Ablauf der unkündbaren Vertragslaufzeit ausgeübt werden kann. Der Konzern versucht mit Blick auf die operative Flexibilität, wo immer möglich, Verlängerungsoptionen in neue Miet- und Pachtverträge aufzunehmen. Die bestehenden Verlängerungsoptionen können nur vom Konzern und nicht von den Vermietern/Verpächtern ausgeübt werden. Der Konzern prüft zu Beginn des Vertragsverhältnisses, ob es hinreichend sicher ist, dass die Verlängerungsoptionen ausgeübt werden. TIN INN prüft erneut, ob es hinreichend sicher ist, dass die Optionen ausgeübt werden, wenn ein wesentliches Ereignis oder eine wesentliche Änderung der Umstände in ihrem Einflussbereich eintritt.

Informationen über Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, sind nachstehend aufgeführt.

Bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten zinst TIN INN die Leasingzahlungen mit einem risikolosen Zinssatz zuzüglich eines für jeden Vertrag individuellen Credit-Spreads ab. Für die Berechnung der risikofreien Zinssätze wird bei jedem Leasingverhältnis der Kassakurs für eine europäische AAA-Anleihe herangezogen. Die gewählte Laufzeit für den Kassakurs entspricht der Hälfte der Laufzeit des Leasingvertrags. Der Grund hierfür ist, dass die AAA-Anleihen Festdarlehen mit voller Amortisation sind und die Mietzahlungen monatlich erfolgen. Die Verwendung der halben Laufzeit anstelle der gesamten Laufzeit des Leasingverhältnisses dient somit als Fälligkeitsanpassung.

Diese Methodik erfüllt die Anforderungen des IFRS 16.26 zur Bestimmung des inkrementellen Fremdkapitalzinssatzes und gewährleistet eine realistische Bewertung der Leasingverbindlichkeiten entsprechend dem Risikoprofil der TIN INN Gruppe.

Zur Ermittlung der Ausfallrisikoprämie wurden zunächst die Credit-Spreads der einzelnen Kredite von TIN INN bestimmt.

ERLÄUTERUNG ZUR KONZERNBILANZ

Zur Berechnung der Credit-Spreads wurden zunächst die Kassakurse (risikofreie Zinssätze) zum Ausgabedatum der Kredite ermittelt. Die gewählte Laufzeit für den Kassakurs entspricht der Hälfte der Laufzeit des Kreditvertrags. Anschließend wurde der Kassakurs vom Sollzins des Kreditvertrags abgezogen, um die jeweiligen Credit-Spreads zu erhalten. Anschließend wurden die Spreads auf der Grundlage des jeweiligen Kreditvolumens gewichtet. Schließlich wurde der Abzinsungssatz für jede Leasingverbindlichkeit als individueller risikofreier Zinssatz zuzüglich des Credit-Spreads bestimmt.

In der folgenden Tabelle sind die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Beträge für Leasingverhältnisse dargestellt:

LEASINGVERHÄLTNISSE	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
	TEUR	TEUR
In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge		
1. Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	179,11	0,0

7. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte gliedern sich in die folgenden Posten:

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE	PATENTE, LIZENZEN SOWIE ÄHNLICHE RECHTE UND WERTE/SOFTWARE
	TEUR
Stand zum 31.12.2023	190,97
Zugänge	0
Abgänge	-103,99
Abschreibungen	-19,6
Stand zum 31.12.2024	67,38

Der Konzern überprüft, ob ein Wertminderungsbedarf für langfristige nicht-finanzielle Vermögenswerte, z.B. immaterielle Vermögenswerte, vorliegt. Die Überprüfung, ob ein Wertminderungsbedarf für einen Geschäfts- oder Firmenwert vorliegt, wird, sofern keine anderweitigen Anhaltspunkte vorliegen, regelmäßig zum Ende eines Geschäftsjahres durchgeführt.

Der Konzern weist einen Geschäfts- oder Firmenwert i.H.v. 43.768 TEUR (2022: 16.392 TEUR) aus. Dieser wurde auf 18 zahlungsmittelgenerierenden Einheiten allokiert (Hinweis: Teilkonzerne innerhalb der TIN INN werden zu einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zusammengefasst, sofern diese als einheitliche Gesellschaft mit identischer Geschäftstätigkeit sowie interner Konsolidierung geführt werden).

Bzgl. der getroffenen Annahmen wurden entsprechende Einschätzungen und Prämissen im Rahmen der Impairment Tests angesetzt: Der durchschnittliche Diskontierungssatz (WACC) lag bei 9,8% (2022: 9,5%), der durchschnittliche Basiszinssatz bei 2,5% (2022: 2,0%), das durchschnittliche Wachstum der ewigen Rente bei 1,0% (2022: 1,0%).

ERLÄUTERUNG ZUR KONZERNBILANZ

Konsolidierungskreis

Die vorstehende Übersicht des Konsolidierungskreises basiert auf einer Proforma-Konsolidierung der wirtschaftlich verbundenen Unternehmen der TIN INN Gruppe. Der rechtliche Zusammenschluss der operativen Gesellschaften unter dem Dach der TIN INN Holding AG wurde erst im Februar 2025 vollzogen. Aus Gründen der Vergleichbarkeit und zur Darstellung der wirtschaftlichen Einheit wird die Konsolidierung für das Geschäftsjahr 2024 bereits proforma abgebildet, obwohl zum 31.12.2024 noch keine formelle Konzernstruktur im Sinne des HGB bzw. IFRS bestand.

Die Darstellung folgt dem wirtschaftlichen Eigentumskonzept („Substance over Form“) und entspricht der Kapitalmarktlogik der IFRS sowie den Anforderungen an die Vergleichbarkeit im Vorfeld eines angestrebten IFRS-Konzernabschlusses ab 2025.

NAME DES UNTERNEHMENS	SITZ	WÄHRUNG	ANTEIL IN %	ANTEIL IN %
Verbundene konsolidierte Unternehmen			31.12.2023	31.12.2024
WERK eins GmbH	Wassenberg	EUR	89,9	89,9
CONTAINERWERK eins GmbH	Wassenberg	EUR	100,0	100,0
CONTAINERWERK pro GmbH	Wassenberg	EUR	100,0	100,0
BAUWERK eins GmbH & Co. KG	Wassenberg	EUR	89,9	89,9
BAUWERK eins Verwaltungs GmbH	Wassenberg	EUR	100,0	100,0
TIN INN GmbH	Wassenberg	EUR	100,0	100,0

8. Vorräte

Die Vorräte gliedern sich in die folgenden Posten:

VORRÄTE	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
1. Rohstoffe, Verbrauchsgüter und unfertige Erzeugnisse	4.555,89	788,06
2. Fertigerzeugnisse	339,06	628,32
Summe	4.894,95	1.416,38

Im Geschäftsjahr 2024 wurden aufwandswirksame Abschreibungen auf Vorräte in Höhe von 3 TEUR vorgenommen (2023 pro forma: 6 TEUR).

Der deutliche Anstieg der Vorräte auf insgesamt 4.895 TEUR (2023 pro forma: 1.416 TEUR) resultiert aus dem erhöhten Produktionsvolumen innerhalb der TIN INN Gruppe. Wesentliche Bestandszuwächse entfallen auf unfertige Erzeugnisse und Rohstoffe, die im Zuge der Vorfertigung von Hotelmodulen in den gruppeneigenen Produktionsgesellschaften aktiviert wurden. Der Anstieg spiegelt die strategisch gesteigerte Fertigungskapazität im Rahmen der Pipeline-Expansion wider.

ERLÄUTERUNG ZUR KONZERNBILANZ

9. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.184,23	396,14
Summe	1.184,23	396,14

SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		
1. Forderungen gegen Drittunternehmen (Plattformen, Dienstleister)	0	0
2. Forderungen gegen Zahlungsdienstleister	0	0
3. Geleistete sonstige Anzahlungen an Zahlungsdienstleister	0	0
4. Kautionen	12,72	12,72
5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0
Summe der sonstigen finanziellen Vermögenswerte	12,72	12,72
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte		
1. Forderungen aus Entschädigungen	0	0
2. Forderungen aus Vorsteuer und Mehrwertsteuer	20,17	1,05
3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	34,13	36,55
4. Lieferantengutschriften	0	0
5. Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	847,75	35,34
Summe der sonstigen nicht-finanziellen Vermögenswerte	902,05	72,94
Summe	914,77	85,66

ERLÄUTERUNG ZUR KONZERNBILANZ

10. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld und Bankguthaben. In der folgenden Tabelle sind die einzelnen Beträge der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente aufgeführt:

ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
1. Barmittel	0	0
2. Bankguthaben	500,77	30,43
Summe	500,77	30,43

11. Eigenkapital

Die Veränderungen der verschiedenen Komponenten des Eigenkapitals vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sind in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (siehe Tabelle unten) dargestellt. Der Konzernabschluss wurde pro forma erstellt, da im Geschäftsjahr 2024 noch keine rechtlich konsolidierte Konzernstruktur bestand. Die Darstellung erfolgt dennoch auf konsolidierter Basis, um eine belastbare Vergleichbarkeit mit dem künftig rechtlich konsolidierten Konzernverbund ab 2025 zu ermöglichen.

11.1 Gezeichnetes Kapital

Im Geschäftsjahr 2024 kam es zu zwei wesentlichen Eigenkapitaleffekten:

1. Konzernjahresüberschuss in Höhe von 8.272 TEUR, der neben dem operativen Ergebnisbeitrag auch den erfolgswirksamen Forderungsverzicht früherer Gesellschafter (Altgesellschafterdarlehen) enthält.
2. Einlage der Gesellschafter in Höhe von 1.597 TEUR, die als bilanzwirksame Kapitalzuführung in die sonstigen Rücklagen gebucht wurde, ohne Auswirkung auf das Ergebnis.

Zum 31. 12.2024 ergibt sich ein positives Konzerneigenkapital von 3.525 TEUR, bestehend aus:

- gezeichnetem Kapital: 50 TEUR
- sonstige Rücklagen: –4.798 TEUR
- Gewinnrücklagen: 8.272 TEUR

Die dargestellte Kapitalentwicklung dokumentiert die wirtschaftliche Konsolidierungsfähigkeit des Konzerns im Vorgriff auf die rechtliche Einbringung der operativen Einheiten im Jahr 2025. Sie stellt einen wesentlichen Schritt auf dem Weg zur geplanten Kapitalmarktreife dar.

ERLÄUTERUNG ZUR KONZERNBILANZ

11.2 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (pro forma) der TIN INN AG

EUR	GEZEICHNETES KAPITAL	SONSTIGE RÜCKLAGEN	GEWINNRÜCKLAGEN	KONZERNEIGEN-KAPITAL
Stand 01.01.2024	50.000,00	-6.394.266,25	0,00	-6.344.266,25
Gesamtergebnis				
Konzernergebnis	0,00	0,00	8.272.238,81	8.272.238,81
sonstiges Ergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00
Transaktionen mit				
Gesellschaftern				
Einlagen von	0,00	1.596.716,10	0,00	1.596.716,10
Gesellschaftern/Verzicht				
Stand 31.12.2024	50.000,00	-4.797.550,15	8.272.238,81	3.524.688,66

12. Kapitalmanagement

Die TIN INN Holding AG verfolgt das strategische Ziel, durch eine robuste Kapitalstruktur die Skalierung der Plattform, die Sicherstellung der Unternehmensfortführung und die Vorbereitung auf die Kapitalmarktfähigkeit im Jahr 2026 zu gewährleisten. Eine solide Eigenkapitalbasis bildet dabei die Grundlage für das Vertrauen von Investoren, Kreditgebern und Förderinstitutionen – ebenso wie für eine kapitaleffiziente Wachstumsstrategie.

Die Eigenkapitalsteuerung erfolgt gruppenweit zentralisiert und risikoorientiert. Im Fokus stehen eine ausgewogene Finanzierung je Standort, eine belastbare Innenfinanzierungskraft sowie die Wahrung einer hohen ESG-Finanzierungsfähigkeit.

TIN INN konnte im Berichtsjahr jederzeit allen finanziellen Verpflichtungen fristgerecht nachkommen. Es bestehen ausreichend Kreditlinien, um operative Verpflichtungen zu erfüllen sowie Neuinvestitionen und Expansionsprojekte zu realisieren.

ERLÄUTERUNG ZUR KONZERNBILANZ

12.1. Standortfinanzierung und Kapitalstruktur

Die Expansion erfolgt bewusst projektspezifisch und asset-bezogen, um die Skalierbarkeit der Plattform mit einer kapitaldisziplinierten Struktur zu verbinden. Je nach Projektstruktur kommen dabei unterschiedliche Finanzierungsinstrumente zur Anwendung – insbesondere:

a) Projektfinanzierungen mit Bankpartnern

Ein klassischer Finanzierungspfad ist der Aufbau eines Finanzierungsverhältnisses aus:

- rund 20 % Eigenkapital (aus internen Mitteln, Gesellschaftereinlagen oder Kapitalmaßnahmen) und
- rund 80 % Fremdkapital (projektbezogene Bankdarlehen mit marktüblicher Besicherung, z. B. Grundpfandrechte, Mietabtretungen).

Die Bankfinanzierungen sind annuitätisch ausgestaltet, mit typischen Laufzeiten zwischen 10 und 20 Jahren. Die Tilgungsstruktur ist stabil und entspricht den Anforderungen institutioneller Finanzierungspartner im ESG-Bereich.

b) Sale-and-Leaseback-Struktur

Im Jahr 2024 hat TIN INN erstmals mehrere Standorte über Sale-and-Leaseback-Transaktionen finanziell realisiert. Dabei wurden einzelne Hotels nach Fertigstellung an externe, langfristig orientierte Investoren (z. B. Leasing- oder Infrastrukturgesellschaften) veräußert und unmittelbar zurückgemietet.

Diese Struktur bietet drei Vorteile:

- Kapitalfreisetzung: Rückfluss der investierten Mittel direkt nach Projektfertigstellung
- Bilanzielle Entlastung: Entkopplung von Immobilienvermögen und operativem Betrieb
- Skalierungseffizienz: Reinvestition in neue Standorte ohne Kapitalbindungsdruck

Alle Sale-and-Leaseback-Verträge folgen standardisierten ESG- und Förderbedingungen (KfW-40, QNG, Artikel 9) und sichern langfristig stabile Mietverhältnisse für den operativen Hotelbetrieb der TIN INN Gruppe.

12.2. Finanzierungsgrundsätze

TIN INN steuert seine Kapital- und Finanzierungsstruktur nach folgenden Prinzipien:

- Standortbezogene Finanzierungsautonomie bei zentraler Governance
- Vermeidung struktureller Überschuldung auf Konzernebene
- Kombination aus Investitionsdisziplin und ESG-Förderfähigkeit
- Klarer Return-on-Investment-Fokus je Projekt (<7 Jahre je Standort)

Die eingesetzte Struktur erlaubt es, mehrere Standorte parallel zu entwickeln, ohne überproportionale Eigenmittelbindung oder Abhängigkeit von übergeordneten Kreditlinien. Die Kombination aus zentralem Plattformmodell, Sale-and-Leaseback-Kompetenz und ESG-konformer Standortentwicklung bildet damit das Fundament für eine kapitaleffiziente, schnell skalierbare Wachstumsstrategie.

ERLÄUTERUNG ZUR KONZERNBILANZ

13. Kredite und Fremdkapitalaufnahmen

Die Kredite und Fremdkapitalaufnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

KREDITE UND LEASINGVERBINDLICHKEITEN	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
Langfristige Schulden		
1. Bankdarlehen	11.050,85	9.030,57
2. Leasingverbindlichkeiten	7.945,29	0,00
Summe langfristige Schulden	18.996,14	9.030,57
Kurzfristige Schulden		
1. Bankdarlehen	834	4.904,79
2. Leasingverbindlichkeiten	658,71	0,00
Summe kurzfristige Schulden	1.492,71	4.904,79
Summe	20.488,85	13.935,36

Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem strategischen Standortausbau und der damit verbundenen Projektfinanzierung. Maßgeblich waren:

1. Neue langfristige Bankdarlehen zur Objektfinanzierung im Rahmen des rollierenden Standortprogramms. Diese wurden im Jahr 2024 für zwei neue Hotelprojekte aufgenommen und folgen dem etablierten Finanzierungsmix aus 20 % Eigenkapital und 80 % Fremdkapital.
2. Erstmalsiger Ansatz von Leasingverbindlichkeiten im Zusammenhang mit langfristigen Miet- und Pachtverträgen für Grundstücke und Objekte der TIN INN Gruppe. Die Bilanzierung erfolgt gemäß IFRS 16.
3. Rückführung kurzfristiger Darlehen, insbesondere projektbezogener Zwischenfinanzierungen, durch Umwandlung in langfristige Strukturen nach Objektrealisierung und Übergang in die Betriebsphase.

Die Finanzierungsstruktur bleibt im Einklang mit der Kapitalstrategie des Konzerns, die auf einem standortbezogenen, objektspezifischen Leverage aufbaut. Das konzernweite Fremdkapitalmanagement wird zentral gesteuert, einschließlich Covenant-Tracking, Laufzeitmanagement und Szenarioanalysen.

TIN INN verfolgt mittelfristig ein Netto-Verschuldungsverhältnis (Net Debt / bereinigtes EBIT-DA) zwischen 1,5 und 2,3. Zum 31. Dezember 2024 betrug diese Kennziffer 1,9 (2023 pro forma: 2,4) und liegt damit im Zielkorridor.

Die aktuelle Verschuldungsquote reflektiert den konsequenten Kapitaleinsatz für skalierbares Wachstum bei gleichzeitig stabiler operativer Cashflow-Entwicklung.

ERLÄUTERUNG ZUR KONZERNBILANZ

14. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.053,04	532,36
2. Rückerstattungsverbindlichkeiten	0	0
3. Verbindlichkeiten für sonstige Lieferungen/Leistungen	0	0
Summe	2.053,04	532,36

Der deutliche Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem höheren operativen Projektvolumen in der Produktion sowie dem weiteren Standortausbau im Berichtsjahr. Insbesondere Investitionen in Materialien und modulare Bauleistungen führten zu einem temporären Aufbau von Lieferantenverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag.

TIN INN verfolgt in der operativen Abwicklung eine enge Steuerung des Working Capital mit klaren Zahlungszielen und strukturierter Liquiditätsvorausplanung. Die Zahlungsbedingungen gegenüber Lieferanten orientieren sich an marktüblichen Fristen und beinhalten keine signifikanten verlängerten Zahlungsziele oder Sonderkonditionen.

Es bestehen keine Rückerstattungsverpflichtungen gegenüber Kunden. Rückstellungen für laufende Verpflichtungen werden gesondert ausgewiesen.

SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Kreditkarten	0,7	0,21
2. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2.150,79	919,55
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2.151,49	919,76
Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Vorsteuer und Mehrwertsteuer	437	18,23
2. Passive Rechnungsabgrenzung	44,7	48,13
3. Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	23,15	0
4. Sonstige Rückstellungen	114,94	269,29
Summe sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	619,79	335,65
Summe	2.771,28	1.255,41

ERLÄUTERUNG ZUR KONZERNBILANZ

Der Anstieg der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf gestiegene projektbezogene Verpflichtungen im Rahmen der Modulproduktion sowie auf vorübergehende Abgrenzungseffekte zurückzuführen. Operativ spiegeln sich in diesem Posten auch Abwicklungsthemen aus Bau-, Miet- und Dienstleistungsverträgen wider.

Die sonstigen nicht-finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten insbesondere noch nicht abgeführte Umsatzsteuern aus dem vierten Quartal, periodengerechte Abgrenzungen laufender Aufwandspositionen sowie kleinere Rückstellungen für Restverpflichtungen. Die Rückstellungen sind weitgehend operativ bedingt und werden kurzfristig aufgelöst.

TIN INN setzt in der Steuerung des operativen Zahlungsverkehrs auf vollständige Digitalisierung und fortlaufende Liquiditätsabstimmungen, wodurch Risiken aus verspäteter Erfüllung effektiv minimiert werden.

15. Finanzinstrumente, Risikomanagement, sonst. Vermögenswerte

15.1 Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente des Konzerns bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Bankguthaben, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Darlehen. Der Buchwert dieser Posten stellt zum Bilanzstichtag einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dar.

Gemäß IFRS 7.29 wird auf eine separate Angabe des beizulegenden Zeitwerts verzichtet, da keine wesentliche Differenz zwischen Buch- und Marktwert besteht.

TIN INN wendet derzeit keine derivativen Finanzinstrumente oder sonstige Finanzinstrumente mit komplexer Bewertung (z. B. Zinsswaps, strukturierte Produkte) an. Entsprechend erfolgt keine Zuordnung zu den Stufen 1 bis 3 der Fair-Value-Hierarchie im Sinne von IFRS 13. Eine Überprüfung auf erforderliche Umgruppierungen war zum Abschlussstichtag nicht notwendig.

15.2 Finanzrisikomanagement

Die TIN INN Holding AG verfügt über ein konzernweites Finanzrisikomanagementsystem, das vom Vorstand als Hauptentscheidungsträger verantwortet und überwacht wird. Die zugrunde liegenden Richtlinien zielen darauf ab, finanzielle Risiken systematisch zu identifizieren, zu bewerten und durch angemessene Maßnahmen zu steuern. Das Risikomanagement ist entlang der Governance-Struktur einer börsennotierten Aktiengesellschaft ausgestaltet und umfasst regelmäßige Prüfprozesse sowie die Aktualisierung der Kontrollmechanismen bei Bedarf.

Die wesentlichen finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns betreffen Bankdarlehen im Rahmen der Standortfinanzierung, Leasingverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die Finanzierung dient primär der Wachstumsstrategie im Rahmen des Standortausbaus. Wesentliche Finanzrisiken bestehen insbesondere im Bereich Liquidität und Zinsänderung, während Ausfall-, Währungs- und sonstige Marktrisiken als untergeordnet einzuschätzen sind.

ERLÄUTERUNG ZUR KONZERNBILANZ

15.2.1 Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko des Konzerns ergibt sich im Wesentlichen aus kurzfristigen Forderungen gegenüber Kunden, Zahlungsdienstleistern und sonstigen Partnern. Aufgrund der vollständig digitalisierten Zahlungsabwicklung im Hotelbetrieb (Vorkasse oder autorisierte Zahlung vor Check-in) sowie der projektbezogenen Verträge im Produktionsbereich (mit bonitätsgeprüften Gegenparteien) ist das tatsächliche Ausfallrisiko gering.

Zahlungsmittel werden ausschließlich bei inländischen Banken mit hoher Bonität geführt. Der Konzern hat bislang keine wesentlichen Wertminderungsaufwendungen auf Forderungen feststellen müssen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden unter Anwendung des vereinfachten Ansatzes nach IFRS 9 bewertet, wobei erwartete Kreditverluste bei Zugang erfasst werden. Einzelwertberichtigungen erfolgen, wenn konkrete Hinweise auf Bonitätsrisiken vorliegen.

15.2.2 Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko beschreibt die Gefahr, dass der Konzern seinen Zahlungsverpflichtungen nicht termingerecht nachkommen kann. Zur Steuerung dieses Risikos werden ein tägliches Cash-Reporting, rollierende Liquiditätsplanungen sowie monatliche Szenarioanalysen durchgeführt.

Darüber hinaus unterhält der Konzern verfügbare Kreditlinien bei Banken zur Abdeckung kurzfristiger Liquiditätsbedarfe. Die Liquiditätssteuerung ist eng an die Bau- und Standortpipeline gekoppelt und berücksichtigt auch die zeitliche Staffelung der Fremdkapitalaufnahme.

15.2.3 Marktrisiko

Marktrisiken ergeben sich bei der TIN INN Gruppe im Wesentlichen im Zusammenhang mit Zinsänderungen auf langfristige Finanzierungen. Währungs- oder Rohstoffpreissrisiken bestehen aufgrund der ausschließlichen Geschäftstätigkeit im Inland und standardisierter Produktionsverfahren nicht in wesentlichem Umfang.

15.2.4 Zinsrisiko

Der Konzern finanziert neue Standorte typischerweise über langfristige, größtenteils festverzinsliche Darlehen. Bei Neuabschlüssen werden marktgerechte Festzinsbindungen über 10 bis 20 Jahre vereinbart. Ein direktes Zinsänderungsrisiko besteht demnach nur bei zukünftigen Refinanzierungen oder bei ggf. variabel verzinslichen Tranchen im Rahmen von Zwischenfinanzierungen. Der Konzern verfolgt keine Derivatestrategie zur Zinsabsicherung.

15.2.5 Währungsrisiko

Der Konzern ist ausschließlich in Deutschland tätig. Umsätze und Aufwendungen werden nahezu vollständig in Euro realisiert. Währungsrisiken bestehen daher nicht in wesentlichem Umfang.

15.2.6 Sonstige Marktrisiken

TIN INN ist keinen sonstigen wesentlichen Marktrisiken ausgesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

16. Umsatzerlöse

In den folgenden Tabellen sind die Erlöse aus Verträgen mit Kunden aufgeschlüsselt nach Segmenten dargestellt.

ERLÖSE AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse gesamt	17.850,94	14.280,57
Umsatzerlöse gegliedert nach Segmenten:		
Produktion	16.375,72	13.788,41
Hotelbetrieb	1.475,45	492,16
Zeitpunkt der Erlösrealisierung		
Zu einem Zeitpunkt übertragene Produkte	17.850,94	14.280,57
Summe	17.850,94	14.280,57

Leistungsverpflichtungen und Methoden für die Erfassung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der TIN INN Gruppe werden auf Grundlage der in einem Vertrag mit einem Kunden vereinbarten Gegenleistung gemäß IFRS 15 realisiert. Der Konzern erfasst Umsatzerlöse, sobald eine Leistungsverpflichtung erfüllt ist, d. h. wenn die Kontrolle über ein Gut oder eine Dienstleistung auf den Kunden übergeht. Etwaige Rückgabe- oder Rücktrittsrechte werden bei Wesentlichkeit berücksichtigt.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über Art, Zeitpunkt und Methode der Erlöserfassung für die wesentlichen Leistungsverpflichtungen der beiden Hauptgeschäftsbereiche:

LEISTUNGSVER- PFLICHTUNG	KUNDENGRUPPE	BESCHREIBUNG DER LEISTUNG	ZEITPUNKT DER ER- LÖSERFASSUNG	ZAHLUNGSBEDIN- GUNGEN
Verkauf modularer Hotelgebäude	B2B	Lieferung schlüsselfertiger, vorgefertigter Hotelmodule an externe Dritte oder konzerninterne Immobiliengesellschaften	Bei Übergabe / Schlussrechnung	Zahlungsplan mit Abschlägen, Schlussrechnung bei Übergabe
Übernachtungsdienstleistungen im Hotelbetrieb	B2C	Bereitstellung eines Hotelzimmers für einen definierten Zeitraum	Linear über Aufenthaltsdauer	Vorkasse oder autorisierte Abbuchung vor Check-in

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

17. Materialaufwand

MATERIALAUFWAND	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
	TEUR	TEUR
Materialaufwand	2.107,85	6.462,19
Summe	2.107,85	6.462,19

Der deutliche Rückgang des Materialaufwands gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der bilanziellen Ausgestaltung der gruppeninternen Lieferbeziehungen im Rahmen des Pro-forma-Konzernabschlusses: Während im Jahr 2023 noch sämtliche Produktionssumme – inklusive konzerninterner Lieferungen – vollständig im Materialaufwand abgebildet wurden, wurde im Geschäftsjahr 2024 aufgrund des anstehenden Übergangs in die rechtliche Konzernstruktur auf eine Eliminierung gruppeninterner Leistungsbeziehungen im Segment Produktion verzichtet.

Gleichzeitig wurde der Anteil an externen Abnehmern aus der Modulproduktion erhöht, was sich in einer stärkeren Projektselektivität und differenzierten Auslastungsplanung widerspiegelt. Der Fokus auf margenstärkere Standorte sowie die Integration von Sale-and-Leaseback-Strukturen führten zudem zu einer effizienteren Kostenstruktur in der Fertigung.

Die Materialaufwandsquote liegt im Jahr 2024 damit im Einklang mit dem Geschäftsmodell einer kapitalarmen, technologieorientierten Plattform mit hohem Digitalisierungsgrad und zunehmend industrialisierter Vorfertigung.

18. Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen

Die Gesellschaft TIN INN hat keine anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen implementiert. Der Vorstand der Gesellschaft hat keine Aktienoptionsprogramme erhalten und keine solchen genutzt.

19. Personalaufwand

Im Geschäftsjahr 2024 beschäftigt TIN INN im Durchschnitt 83 Mitarbeiter (2023: 61), wie im Vorjahr handelt es sich ausschließlich um Angestellte.

Die Personalaufwendungen setzen sich aus den folgenden Positionen zusammen:

PERSONALAUFWAND	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
	TEUR	TEUR
1. Löhne und Gehälter	2.493,54	2.360,16
2. Sozialversicherungsbeiträge	532,45	550,10
3. Anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	0	0
Summe	3.025,99	2.910,26

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

20. Finanzerträge und Finanzaufwendungen

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

FINANZERTRÄGE	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
	TEUR	TEUR
Sonstige Zinserträge sowie Dividenden	1,46	18,56
Summe	1,46	18,56

FINANZAUFWENDUNGEN	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
	TEUR	TEUR
Zinsaufwendungen aus Leasing	179,11	0,00
Zinsaufwendungen aus Kontokorrentkonten und Bankdarlehen	792,77	826,66
Sonstige Zinsaufwendungen	272,25	67,80
Summe	1.244,13	894,46

Leistungsverpflichtungen und Methoden für die Erfassung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der TIN INN Gruppe werden auf Grundlage der in einem Vertrag mit einem Kunden vereinbarten Gegenleistung gemäß IFRS 15 realisiert. Der Konzern erfasst Umsatzerlöse, sobald eine Leistungsverpflichtung erfüllt ist, d. h. wenn die Kontrolle über ein Gut oder eine Dienstleistung auf den Kunden übergeht. Etwaige Rückgabe- oder Rücktrittsrechte werden bei Wesentlichkeit berücksichtigt.

Der Anstieg der Finanzaufwendungen auf 1.244 TEUR (2023 pro forma: 894 TEUR) resultiert im Wesentlichen aus drei Effekten:

1. Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen: Im Zuge der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 auf den Proforma-Konzernkreis wurden Leasingverbindlichkeiten aus langfristigen Miet- und Pacht-verträgen erstmals vollständig bilanziell abgebildet. Die daraus resultierenden Zinsaufwendungen be-liefen sich im Geschäftsjahr 2024 auf 179 TEUR.
2. Steigende Zinsbelastung aus Darlehen: Der Ausbau der Standortpipeline wurde planmäßig durch bankseitige Langfristfinanzierungen im Rahmen des strukturellen 80/20-Finanzierungsmix unter-stützt. Die damit verbundenen, marktüblich verzinsten Darlehen führten zu einem leicht erhöhten Zinsaufwand gegenüber dem Vorjahr.
3. Sonstige Zinsaufwendungen: Diese beinhalten insbesondere Zinsen aus temporären Zwischenfi-nanzierungen sowie Zinsanteile aus Abzinsungen langfristiger Rückstellungen und IFRS-bedingten Bewertungsanpassungen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr reflektiert die zunehmende Integration operativer Einheiten in die Kapitalstruktur des Proforma-Konzerns.

Finanzerträge fielen im Geschäftsjahr 2024 mit 1 TEUR nur in geringem Umfang an und resul-tieren im Wesentlichen aus kurzfristiger Liquiditätsveranlagung. Dividenden oder Beteiligungs-erträge spielten keine we-sentliche Rolle.

Alle Finanzerträge und -aufwendungen betreffen ausschließlich finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

21. Ertragsteuern

Im Geschäftsjahr 2024 betrug der geltende kombinierte Ertragssteuersatz (Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer) für die TIN INN Holding AG 30,525 % (2023 pro forma: analoger Steuersatz).

Zum 31. Dezember 2024 beliefen sich die Ertragsteuerschulden auf 653 TEUR (2023 pro forma: 9 TEUR). Der Anstieg resultiert aus der positiven operativen Ergebnisentwicklung und der erstmaligen steuerlichen Veranlagung mehrerer Konzerneinheiten im Rahmen der Proforma-Konsolidierung.

Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten wurden gemäß IAS 12 auf Basis temporärer Differenzen sowie steuerlicher Verlustvorträge ermittelt. Die entsprechenden Bilanzpositionen werden in den Einzelabschlüssen der Konzerngesellschaften differenziert ausgewiesen.

Die Anwendung von IFRIC 23 (Unsicherheiten bei der ertragsteuerlichen Behandlung) wurde im Berichtsjahr fortgeführt. Der Konzern geht davon aus, dass die zuständigen Finanzbehörden sämtliche relevanten Positionen im Rahmen ihrer Prüfbefugnis vollumfänglich einsehen können. Auf Basis aktueller Erkenntnisse ergeben sich keine wesentlichen Unsicherheiten, die zu einer abweichenden bilanziellen Bewertung führen würden.

TIN INN erwartet mittelfristig die Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge insbesondere aus der Gründungs- und Investitionsphase. Eine Aktivierung latenter Steueransprüche erfolgte, sofern eine ausreichende Wahrscheinlichkeit der zukünftigen Nutzung bestand. Die tatsächlichen Steuerzahlungen folgen der dezentralen Standortstruktur und den jeweiligen Ergebnislagen der Tochtergesellschaften.

22. Nahestehende Unternehmen und Personen

22.1 Mutterunternehmen und oberstes beherrschendes Unternehmen

Die TIN INN Holding AG hat kein oberstes beherrschendes Unternehmen. Die TIN INN Holding AG wird derzeit nicht als Tochtergesellschaft in anderen Konzernabschlüssen einbezogen. Mit einem Anteil von 50,1 % per 31.12.2024 ist die BM Grundbesitz GmbH & Co. KG, Wiesbaden, Hauptaktionärin der TIN INN.

22.2 Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus Herr Nico Sauerland und Herrn Ivan Mallinowski, beide bestellt seit dem 04. Juli 2024.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

Vergütung der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

Die Vergütung der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen umfasste Folgendes:

VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES MANAGE- MENTS IN SCHLÜSSELPOSITIONEN	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024
	TEUR	TEUR
Basisgehalt	195,0	220,0
Variable Vergütung	0,0	0,0
Summe	195,0	220,0

Die Vergütung der Mitglieder des Managements besteht aus einem Basisgehalt (12 Monatsgehälter). Beide Vorstandsmitglieder haben darüber hinaus Aktienbestände an der Gesellschaft, es besteht kein Aktienoptionsprogramm.

Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2024 fand am 4. Juli die konstituierende Sitzung des erstmals bestellten Aufsichtsrats der TIN INN Holding AG statt; eine Vergütung wurde bis zum Bilanzstichtag jedoch noch nicht gezahlt.

Sonstige Geschäftsvorfälle mit nahen stehenden Unternehmen und Personen

Im Geschäftsjahr 2024 kam es zu einem Vorgang im Kreis der Gesellschafter: Herr Michael Haiser, Gründer und Gesellschafter der TIN INN Gruppe, hat gemeinsam mit seinen verbundenen Unternehmen auf bestehende Gesellschafterdarlehen verzichtet. Der Verzicht erfolgte ohne Gegenleistung und wurde im Konzernabschluss ergebniswirksam erfasst.

Dieser Schritt stellt ein starkes Signal des langfristigen Vertrauens in die wirtschaftliche Perspektive und Skalierungsfähigkeit der TIN INN Holding AG dar. Durch den vollständigen Forderungsverzicht wird das Konzerneigenkapital gestärkt und die finanzielle Handlungsfähigkeit der Gesellschaft deutlich verbessert. Der Vorgang erfolgte mit dem Ziel, die Kapitalstruktur im Hinblick auf die geplante Kapitalmarktfähigkeit ab 2026 nachhaltig zu optimieren.

Es bestehen keine weiteren wesentlichen Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen oder Unternehmen.

23. Honorar des Abschlussprüfers

HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024
	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	161,0	46,4
Andere Bestätigungsleistungen	27,0	0
Sonstige Leistungen	25,0	0
Summe	213,0	46,4

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

24. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Wirkung zum März 2025 wurde eine Sachkapitalerhöhung durchgeführt, in deren Rahmen sämtliche operativen Tochtergesellschaften im Wege der Sachkapitalerhöhung in die TIN INN Holding AG eingebracht wurden. Dabei wurden 20 Millionen neue Aktien zu einem rechnerischen Nennwert von je 1 Euro ausgegeben. Ziel der Maßnahme war die juristische Vollkonsolidierung der Unternehmensgruppe und die klare Allokation sämtlicher Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Firmenwerte auf Ebene der Holding-Gesellschaft. Die Maßnahme markiert die operative und bilanzielle Transformation der TIN INN Gruppe in einen vollständig durchstrukturierten Konzernverbund.

Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung im März 2025 kam es zu einer Veränderung im Aufsichtsrat: Prof. Dr. Christian Buer wurde als neues Mitglied in das Gremium gewählt. Im Gegenzug schied Levi Rostek aus dem Aufsichtsrat aus. Die Besetzung spiegelt die zunehmende strategische Ausrichtung auf Digitalisierung, regulatorische Kapitalmarktreife und Governance-Anforderungen wider.

Parallel dazu laufen die Vorbereitungen für ein technisches Börsenlisting im Scale-Segment der Deutschen Börse, das im zweiten Quartal 2025 umgesetzt werden soll. Das Scale-Listing dient der Herstellung von Kapitalmarktzugänglichkeit und Transparenz – als Zwischenschritt auf dem Weg zum angestrebten IPO im regulierten Markt im Jahr 2026.

Weitere Ereignisse mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der TIN INN Holding AG sind nach dem Bilanzstichtag bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses nicht eingetreten.

25. Genehmigung des Abschlusses

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht der TIN INN werden im Unternehmensregister veröffentlicht. Der Vorstand hat den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht am 14.04.2024 zur Veröffentlichung genehmigt.

Wassenberg, 30. April 2025

Nico Sauerland
Vorstand

Ivan Mallinowski
Vorstand

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der TIN INN Holding AG zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Wassenberg, 30. April 2025

Nico Sauerland
Vorstand

Ivan Mallinowski
Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der TIN INN Holding AG, Düsseldorf und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024 und der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der TIN INN Holding AG, Wassenberg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und ergänzend nach § 315e Abs1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Erragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 dem 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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden, für den Geschäftsbericht vorgesehenen Bestandteile, von denen wir eine Fassung bis zur Erteilung des Bestätigungsvermerks erlangt haben: Vorworte des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die freiwillig ergänzenden Angaben des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts um ausgewählte pro-Forma Zahlen, aber nicht den Konzernabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Konzernlageberichtsangaben und nicht den dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine Form von Prüfungsschlussfolgerungen hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch darstellen

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften 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 als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist. Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses 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 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 Lagebericht erbringen zu können.

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 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.
- Wirtschaftsprüfer
- 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wiesbaden, den 22. April 2025

Ottmar Russler
Wirtschaftsprüfer

Disclaimer

Dieser Geschäftsbericht enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen, die auf Annahmen und Schätzungen der Unternehmensleitung der TIN INN Holding AG beruhen. Auch wenn die Unternehmensleitung der Ansicht ist, dass diese Annahmen und Schätzungen zutreffend sind, können die künftige tatsächliche Entwicklung und die künftigen tatsächlichen Ergebnisse von diesen Annahmen und Schätzungen aufgrund vielfältiger Faktoren erheblich abweichen. Zu diesen Faktoren können beispielsweise die Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Lage, der gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in Deutschland und der EU sowie Veränderungen in der Branche gehören.

Die TIN INN Holding AG übernimmt keine Gewährleistung und keine Haftung dafür, dass die künftige Entwicklung und die künftig erzielten tatsächlichen Ergebnisse mit den in diesem Geschäftsbericht geäußerten Annahmen und Schätzungen übereinstimmen werden. Es ist von der TIN INN Holding AG weder beabsichtigt, noch übernimmt die TIN INN Holding AG eine gesonderte Verpflichtung, zukunftsbezogene Aussagen zu aktualisieren, um sie an Ereignisse oder Entwicklungen nach dem Datum dieses Berichts anzupassen.

Der Geschäftsbericht liegt ebenfalls in englischer Übersetzung vor und steht in beiden Sprachen im Internet unter

<https://corporate.the-platform-group.com/> zum Download bereit.

Bei Abweichungen hat die deutsche Fassung des Geschäftsberichts Vorrang gegenüber der englischen Übersetzung.

HERAUSGEBER

TIN INN Holding AG
Forster Weg 40
41849 Wassenberg
Deutschland

www.tin-inn.com
kontakt@tin-inn.com

Verantwortlich für den
Inhalt gemäß § 55
Abs. 2 RStV:
Nico Sauerland,
Ivan Mallinowski

Redaktion &
Koordination

TIN INN Holding AG,
Bereich Kommunikation
& Investor Relations

Rechtlicher Hinweis

Dieser Geschäftsbericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Dennoch kann keine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität übernommen werden. Maßgeblich für rechtlich verbindliche Angaben ist ausschließlich der testierte Jahresabschluss.

Zukunftsgerichtete Aussagen beruhen auf Annahmen und Einschätzungen zum Zeitpunkt der Berichterstellung. Sie unterliegen Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass tatsächliche Entwicklungen wesentlich abweichen.

Sprache und Verbindlichkeit

Dieser Geschäftsbericht wurde in deutscher Sprache erstellt. Im Fall von Abweichungen zwischen verschiedenen Sprachfassungen ist allein die deutsche Version rechtlich verbindlich.

Stand: Mai 2025

© 2025 TIN INN Holding AG

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung oder elektronische Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher Genehmigung der Herausgeberin.

2 2.01-2.05 ▲

1 1.01-1.05 ▶

0 0.01-0.05 ▼

0.06-0.10 ▼

Zugang von unten